

LA PARTICIPATION DES AÎNÉS À LA CONCEPTION ET À LA GESTION DES PROJETS RÉSIDENTIELS AU QUÉBEC



**La participation des aînés
à la conception et à la gestion
des projets résidentiels au Québec**

Rapport de recherche
présenté à
la Société d'habitation du Québec

par
Francine Dansereau et Gérald Baril

Cette étude est publiée par la Société d'habitation du Québec.

Elle a été produite sous la coordination de Francine Cloutier, en collaboration avec François Renaud de la Société d'habitation du Québec.

La production de cette étude a été financée par la Société d'habitation du Québec.

Note : Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec ; elles n'engagent que la responsabilité des auteurs.

On peut télécharger ce document à l'adresse Internet **www.habitation.gouv.qc.ca**

On peut également obtenir des copies de ce document au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec :

Québec
(418) 646-7915

Montréal
(514) 873-9612

Numéro sans frais
1 800 463 4315

Mars 2006

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec, 2006

Bibliothèque nationale du Canada, 2006

ISBN 2-550-46781-7 (version imprimée)

ISBN 2-550-46782-5 (PDF)

© Gouvernement du Québec

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ.....	V
1. INTRODUCTION	1
2. CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE DE LA RECHERCHE	3
3. MÉTHODOLOGIE.....	7
4. TOUR D'HORIZON DES OPTIONS D'HABITATION DESTINÉES AUX ÂÎNÉS.....	11
4.1. Description de six catégories d'options d'habitation destinées aux aînés	12
4.1.1. Habitation à proximité immédiate de membres de la famille	12
4.1.2. Résidence partagée par un groupe de personnes non apparentées	13
4.1.3. Collectivité de retraite	13
4.1.4. Zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs	14
4.1.5. Habitation avec services de soutien	15
4.1.6. Habitation avec soins de santé de niveaux croissants (<i>life-care communities</i>)	15
4.2. Quelques modes d'occupation atypiques	16
4.2.1. Le bail viager	16
4.2.2. La coopérative à capitalisation	17
4.2.3. La capitalisation partagée.....	17
4.2.4. Le cohousing	18
4.3. Les options retenues	18
5. RÉSULTATS DE LA RECHERCHE	21
5.1. Vue d'ensemble et répartition des projets selon cinq modèles	21
5.2. La résidence gérée par un organisme à but non lucratif (OBNL)	23
<i>La Maison d'un Nouvel Élan</i>	23
<i>Les Habitations Nouvelles Avenues</i>	25
<i>Les Résidences des Etchemins</i>	26
<i>La Résidence de Lévis</i>	28
<i>La Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve</i>	29
Synthèse analytique	30
5.3. La coopérative d'habitation à but non lucratif	31
<i>La Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau</i>	32
<i>La Coop d'habitation des Aînés de Saint-Félicien</i>	33
<i>La Coopérative d'habitation La Corvée</i>	34
<i>La Coopérative des Aînés de Racine</i>	35
Synthèse analytique	36
5.4. La coopérative à capitalisation	37
<i>Les Jardins Memphrémagog</i>	37
<i>La Coopérative d'habitation Rosemère</i>	38
Synthèse analytique	40
5.5. Le bail viager	41
<i>Placement-Habitat Desjardins</i>	41
Synthèse analytique	42
5.6. La copropriété divise	42
<i>Village Liberté sur Berges</i>	43
Synthèse analytique	44
6. CONCLUSION	45
7. BIBLIOGRAPHIE	49
ANNEXE 1 : Fiches descriptives des projets-types.....	51
ANNEXE 2 : Fiches descriptives complémentaires.....	87

TABLEAU

Tableau 1 : L'ensemble des projets de l'échantillon et leurs principales caractéristiques.....	21
--	----

LISTE DES PHOTOGRAPHIES

Maison d'un Nouvel Élan – Habitations Nouvelles Avenues	23
Les Résidences des Etchemins.....	27
Coopérative d'habitation Rosemère : maisons et immeubles de copropriété.	38
Village Liberté sur Berges.....	43

RÉSUMÉ

Il est reconnu que le milieu de vie, en particulier le cadre résidentiel, joue un rôle primordial dans le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées. Le projet de recherche *Le logement des aînés au Québec; à la recherche de projets novateurs*, réalisé pour la Société d'habitation du Québec, a été entrepris dans le but de repérer et de décrire un certain nombre de projets résidentiels destinés aux aînés ayant pour caractéristique de favoriser l'autonomie et la responsabilisation des résidents dans la gestion de leur habitat.

L'objectif principal du projet est de caractériser, dans le contexte québécois, certaines formules d'habitation innovatrices du point de vue des formules juridiques de propriété, de préciser à quels types de clientèles elles s'adressent et quelles sortes d'aménagement physique et de services elles proposent. La recherche vise plus particulièrement à montrer comment ces projets favorisent la participation des aînés dans la gestion et l'animation de leur milieu de vie.

Sur le plan de la méthodologie, nous avons opté pour une enquête sur un nombre réduit de projets répondant aux objectifs de la recherche et régis par des formules juridiques de propriété et de gestion spécifiques. Ces formules sont les suivantes :

- l'organisme à but non lucratif (OBNL);
- la coopérative à but non lucratif;
- la coopérative à capitalisation;
- la location viagère;
- la copropriété divise.

À partir d'écrits pertinents sur le sujet, nous avons d'ailleurs étudié un certain nombre d'options apparues depuis une vingtaine d'années sur le marché de l'habitation pour les aînés. Parmi ces options, définies surtout selon le type d'aménagement, l'offre de services et certaines implications en termes de sociabilité, un choix a été fait en regard des objectifs de la recherche.

C'est ainsi qu'il est apparu conséquent de nous pencher plus spécifiquement sur les options qui ont en commun d'être conçues pour des personnes jouissant d'une autonomie relativement grande, c'est-à-dire :

- la collectivité de retraite;
- la zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs;
- l'habitation avec services de soutien.

Avec l'aide de spécialistes de l'habitation œuvrant dans l'ensemble des régions du Québec, nous avons dressé une liste de projets que nous avons ensuite documentés par des entrevues auprès de leurs gestionnaires ou représentants élus. Nous avons ainsi constitué 22 fiches de projet, pour en retenir finalement 13 dans l'analyse. Ces projets-types sont brièvement décrits et analysés selon cinq catégories correspondant aux formules juridiques précédemment retenues.

La résidence gérée par un organisme à but non lucratif (OBNL)

Les cinq projets-types présentés dans cette catégorie proposent une gamme étendue de services et une grande diversité d'activités socioculturelles et récréatives. On note également une collaboration étroite entre ces ensembles d'habitation et les organismes communautaires du milieu, dont certains logent sur place. Cette association favorise le maintien et le développement de l'autonomie des aînés, par le côtoiement d'intervenants, de bénévoles, de stagiaires ou d'aînés de la communauté. De plus, les aînés participent à la prise de décision et à l'animation de leur milieu de vie par leur présence au conseil d'administration de même que dans des comités chargés de l'organisation d'activités socioculturelles et de loisirs.

La coopérative d'habitation à but non lucratif

En général, les projets de coopératives d'habitation sont conçus pour des aînés autonomes, désireux et capables de gérer collectivement leur milieu de vie. Les résidants de ces projets participent aux assemblées générales et aux différents comités de travail. Dans les coopératives d'habitation à but non lucratif examinées, on note la dominance de relations de sociabilité et d'entraide entre les résidants qui manifestent un fort sentiment d'appartenance et un attachement à la vie communautaire.

La coopérative à capitalisation

Les deux projets de cette catégorie constituent une forme particulière de coopérative à capitalisation : la coopérative à droit superficiaire. Cette forme se distingue par le fait que la coopérative est propriétaire du terrain et qu'elle cède à un membre le droit de construire un immeuble dont il sera propriétaire exclusif. Au moment de la revente de sa propriété, le vendeur peut réaliser un bénéfice. Le niveau d'engagement des membres dans ces projets paraît semblable à ce que l'on peut observer dans des copropriétés de niveau socioéconomique semblable. La coopérative à droit superficiaire se différencie toutefois de la copropriété en offrant aux membres une meilleure assurance de stabilité quant aux orientations communes et à la composition du bassin de membres, plus particulièrement du point de vue de l'âge.

Le bail viager

Cette formule permet d'acquérir, moyennant une mise de fonds, un droit d'usufruit garantissant à son détenteur l'usage exclusif de l'unité d'habitation concernée et l'accès aux espaces communs de l'ensemble résidentiel où elle se situe. En plus de la sécurité d'occupation, le bail viager permet de déterminer des conditions d'occupation, la plus importante étant l'âge minimum des résidents. Il peut également présenter l'avantage de réaliser une plus-value sur la mise de fonds. Le succès mitigé au Québec du modèle bail viager pourrait tenir à une structure de gestion qui ne fait aucune place à l'engagement des résidents usufruitiers, tout en impliquant un coût d'exploitation qui s'ajoute aux frais habituels liés à l'entretien et aux réparations.

La copropriété divise

Dans un immeuble en copropriété divise, chaque membre détient une fraction lui permettant de posséder son logement en exclusivité et une quote-part sur les biens communs. La gestion de l'ensemble est confiée à l'assemblée des copropriétaires, qui élit ses administrateurs. L'originalité du projet décrit tient surtout au fait qu'il s'agit d'un des rares exemples québécois correspondant d'assez près à l'option « zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs » et destinée à des personnes de 50 ans ou plus.

En conclusion, la recherche fait état de plusieurs ouvertures pour une diversification de l'offre de logement aux aînés basée sur les attentes particulières de cette population au Québec. On note l'importance de l'univers des ensembles d'habitation à but non lucratif. Ces derniers permettent la participation des résidents non propriétaires aux instances décisionnelles qui encadrent le milieu de vie : une condition hautement favorable à l'exercice de l'autonomie. On remarque par ailleurs que, des 13 projets composant l'échantillon, les 4 qui peuvent être considérés à but lucratif offrent peu de services communs et d'équipements ou d'activités communautaires, sauf des équipements de loisir. Cela reflète des différences dans les caractéristiques des clientèles : à différents besoins correspondent des modes de gestion et d'occupation distincts. Ainsi, on remarque que les retraités âgés de moins de 65 ans sont beaucoup moins attirés par un type d'habitation où la vie sociale est « organisée », contrairement aux personnes plus âgées qui recherchent davantage des relations et un soutien structurés.

On remarque enfin que les solutions les plus innovatrices pour ce qui touche le maintien et le développement de l'autonomie des aînés débordent très souvent du cadre strict du projet d'habitation. Qu'il s'agisse de la mobilisation des acteurs sociaux d'un quartier montréalais ou de l'intégration des préoccupations des aînés dans un projet de développement socioéconomique solidaire en milieu rural, l'ouverture du milieu à l'intégration et à la participation des aînés est un facteur favorisant grandement l'innovation.

1. INTRODUCTION

Depuis les années 1980, des études menées dans les pays développés ont montré que le cadre résidentiel est un facteur de l'environnement qui peut avoir une forte incidence sur le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées. Pourtant, alors que la documentation internationale fait état de nombreuses possibilités de diversification de l'offre quant aux types de logement, aux modes d'occupation et aux services de soutien, les initiatives novatrices issues du milieu demeurent méconnues au Québec.

C'est pour répondre à des carences en information sur les initiatives novatrices menées au Québec dans le domaine qu'a été entrepris le projet de recherche *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*. Ce projet a pour but de repérer et de décrire un certain nombre de projets résidentiels destinés aux aînés et ayant pour caractéristique de promouvoir l'autonomie et la responsabilisation des résidents dans la gestion de leur habitat.

La mise au jour d'expériences réussies de prise en charge de leur habitat par des aînés québécois paraît, en effet, susceptible d'encourager l'expansion du phénomène, entre autres en précisant certaines conditions d'émergence et de réussite de telles expériences auprès de diverses catégories de ménages. Aussi l'objectif principal du présent projet de recherche consiste-t-il à montrer en quoi les projets retenus présentent un caractère novateur. Les innovations peuvent résider dans les formules juridiques de propriété, les modes de gestion, l'aménagement physique des habitations, les services et espaces communs offerts ainsi que les relations établies avec la communauté environnante. L'objectif est également de mettre en évidence les processus et les conditions grâce auxquels les projets d'habitation innovateurs ont pu être conçus et menés à terme. Cette mise au jour paraît d'autant plus opportune qu'elle illustre comment les ressources intellectuelles et financières des aînés peuvent être mobilisées dans l'aménagement et la gestion de leur cadre de vie. De plus, elle est susceptible de soutenir un investissement accru des aînés et des intervenants qui les appuient dans la recherche de solutions d'habitation nouvelles et de moyens de les concrétiser.

Le rapport présente dans un premier temps le contexte et la problématique de la recherche. Il en décrit ensuite la méthodologie. Puis, il propose une revue des principales formules innovatrices ou options d'habitation pour personnes âgées existant au Canada, aux États-Unis et en Europe. Ce tour d'horizon nous permet de préciser les contours de notre recherche sur les projets innovateurs au Québec. L'essentiel du rapport est constitué de la présentation des résultats de la recherche, sous la forme d'une description et d'une analyse transversale des projets repérés au Québec. Une série de fiches portant sur un nombre limité de projets-types illustrant différents modèles est également jointe au rapport. Enfin, la conclusion rappelle les principaux constats de la recherche et suggère des pistes de réflexion et d'exploration en vue de recherches futures.

2. CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE DE LA RECHERCHE

Dans le contexte du vieillissement rapide de la population canadienne et québécoise, la qualité de vie des aînés est devenue une question cruciale. Or on sait que cette qualité de vie tient en grande partie au cadre résidentiel et au degré d'autonomie que celui-ci permet. C'est pourquoi on juge souhaitable le développement d'habitations et de milieux de vie qui favorisent l'engagement des aînés dans leur communauté et leur environnement immédiat.

Certains auteurs qui s'intéressent au concept du « bien vieillir » (*successful aging*) précisent qu'il s'agit d'un concept multidimensionnel désignant une population âgée en bonne santé, qui maintient de bonnes capacités physiques et cognitives et qui se caractérise par une participation sociale et économique active. Pour promouvoir le bien vieillir, ils préconisent le développement d'institutions et de programmes qui développent et utilisent les habiletés et la disponibilité des aînés plutôt que d'être orientés vers leurs besoins (Freid *et al.* 1997; CLSC René Cassin 1996). D'autres auteurs font référence au concept d'*empowerment* (Wallerstein 1992; Lloyd 1991) et évoquent en particulier la prise de parole et la contribution à la vie démocratique. Dans le domaine du logement des aînés, certains font valoir que l'adaptation de l'environnement bâti aux besoins particuliers des personnes âgées peut constituer un important facteur d'*empowerment* (Heumann *et al.* 2001). On peut aussi concevoir l'*empowerment* au sens large, comme un processus de développement de compétences permettant la maîtrise de ses conditions de vie, tant sur le plan individuel que sur le plan collectif. C'est dans ce sens large que nous concevons l'*empowerment* dans le cadre de cette recherche.

En ce qui concerne plus particulièrement la participation, nous l'entendons aussi de manière large. Elle comprend l'accès à la gestion de l'ensemble résidentiel par la possibilité de siéger au conseil d'administration ou dans les comités sectoriels (par exemple, sélection, entretien, loisirs...). Elle renvoie également à la présence des résidents aux assemblées générales ou au fait qu'ils prennent part à des tâches comme l'entretien et l'aménagement paysager ou encore à des activités bénévoles ou aux activités de loisir qui se déroulent dans l'ensemble résidentiel. Autrement dit, la participation ne se limite pas à l'exercice du pouvoir, mais recouvre toute forme d'engagement des résidents dans l'animation de leur milieu de vie.

Nous verrons dans cette étude que certaines formules juridiques de propriété et de gestion des ensembles résidentiels comportent une plus grande part de responsabilité des résidants que d'autres. Si l'on établissait une gradation sur ce plan, du pôle le plus favorable au pôle le moins favorable à la responsabilisation des résidants, la copropriété viendrait au premier rang, suivie de la coopérative à capitalisation et de la coopérative à but non lucratif; la corporation à but non lucratif occuperait le troisième rang et la corporation commerciale à but lucratif, le dernier. Parce que la corporation commerciale à but lucratif ne prévoit généralement pas que les résidants locataires soient associés à la gestion, nous l'avons exclue de notre recherche. Bien que les résidences pour aînés de ce type comportent souvent des innovations au plan de l'architecture ou des services, elles ne présentent pas de caractère innovateur sur le plan de l'exercice de l'autonomie et de la responsabilisation des résidants, qui constitue pour nous le critère primordial.

Les formules juridiques retenues pour cette étude sont donc les suivantes :

- L'organisme à but non lucratif (OBNL). Les résidences pour aînés gérées par des OBNL, créées pour la plupart dans le cadre du programme québécois AccèsLogis, ont un conseil d'administration comportant un tiers de résidants, les deux autres tiers étant constitués de représentants des organismes parrains et de représentants du milieu.
- La coopérative à but non lucratif. Dite « locative à possession continue », cette coopérative demeure la propriété de ses membres locataires ou des membres locataires appelés à leur succéder. Les membres sont à la fois collectivement propriétaires de l'immeuble détenu par la coopérative et locataires de leur logement. L'assemblée générale est formée de tous les membres et les décisions y sont prises selon le principe coopératif « un membre, un vote ». Le conseil d'administration est formé à 100 % de membres résidants.
- La coopérative à capitalisation. Cette formule implique une mise de fonds de la part de ses membres et autorise un rendement sur l'investissement de fonds. Les formes particulières varient, allant des coopératives d'accession à la propriété aux coopératives locatives avec investissement des membres, ou encore aux coopératives avec droit d'habitation. Le fonctionnement démocratique est identique à celui des coopératives à but non lucratif.

- La location viagère. Moyennant une mise de fonds, le bail viager procure un droit d'usufruit dit « à vie » garantissant à son détenteur l'usage exclusif de son unité d'habitation et l'accès aux espaces communs de l'ensemble résidentiel où elle se situe. Les projets de cette nature sont généralement menés par des organisations à but non lucratif, qui assurent la gestion du projet et en demeurent propriétaires.
- La copropriété divise. Cette formule, couramment appelée « condominium », prévoit que chaque membre détienne une fraction, qui correspond à son logement possédé en exclusivité (partie exclusive), et à laquelle est attachée une quote-part sur les biens communs (parties communes). La gestion de l'ensemble est confiée à l'assemblée des copropriétaires et les décisions y sont prises sur la base des fractions détenues par les différents copropriétaires, ce qui diffère du principe « un membre, un vote » ayant cours dans les coopératives. L'assemblée générale élit ses administrateurs.

3. MÉTHODOLOGIE

Les initiatives résidentielles sélectionnées pour l'analyse sont des projets d'habitation pour aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie présentant un caractère innovateur sur le plan de la participation active des aînés dans l'animation et la gestion de leur milieu de vie. Aussi est-ce cette dimension qui s'est avérée primordiale dans le repérage des projets à retenir. Le repérage pouvait également tenir compte d'autres éléments novateurs telles les caractéristiques physiques ou architecturales des habitations, notamment leur adaptabilité, de même que la disponibilité d'espaces et de services communs gérés par les résidents, ou encore l'organisation en fonction des besoins et ressources de la communauté environnante.

Sur la base de ces critères, le relevé des projets novateurs s'est fait par exploitation de la documentation existante et surtout à partir des renseignements et suggestions fournis par des informateurs clés. Ces derniers étaient des spécialistes de l'habitation œuvrant dans des administrations municipales ou à titre de consultants, plus particulièrement au sein de Groupes de ressources techniques (GRT) dans l'ensemble du Québec. Ces informateurs étant bien au fait des projets mis sur pied ou en cours de réalisation sur leurs territoires respectifs, tous ceux qui nous ont été signalés possédaient en principe les caractéristiques recherchées.

Des entrevues menées auprès de promoteurs, gestionnaires ou responsables du conseil d'administration des projets ont confirmé l'évaluation de nos informateurs et il s'est avéré que chaque projet abordé possédait des particularités qui justifiaient d'en tenir compte dans l'analyse. Ces entrevues nous ont permis d'élaborer des fiches descriptives sur 22 projets implantés dans diverses régions du Québec.

Les fiches contiennent les éléments suivants (voir Annexe 1 : Fiches descriptives des projets-types) qui permettent d'identifier le projet, de le caractériser et de le comparer :

- emplacement;
- taille du projet;
- historique du projet;

- formule juridique de propriété et mode d'occupation¹;
- mode de gestion;
- mode de financement;
- caractéristiques de la clientèle (âge, sexe, composition des ménages, statut socioéconomique, taux d'activité);
- caractéristiques physiques des ensembles résidentiels et des unités d'habitation (superficie, aménagement, équipements et services en commun).

Dans certains cas, des documents complémentaires ont servi à enrichir les fiches descriptives.

La liste des projets repérés fait état de diverses formules et de diverses solutions pour répondre à un même objectif de promouvoir l'autonomie des personnes âgées. Au moment de l'analyse, quelques projets similaires seront toutefois considérés ensemble, comme relevant d'un même modèle. C'est pourquoi nous ne présentons qu'un nombre limité de projets-types (13) dans les fiches reproduites pour ce rapport. Par ailleurs, un certain nombre de projets n'ont pas été inclus dans l'échantillon parce qu'ils étaient en gestation ou en construction au moment de l'enquête : de ce fait, on ne pouvait connaître les caractéristiques des résidents ni leur degré de participation dans la gestion de leur milieu de vie. Un autre projet a été exclu parce qu'il s'agit d'un ensemble locatif qui avait d'abord été conçu pour être vendu en copropriété; ce projet, appelé Village Liberté TM, figure néanmoins en annexe (Annexe 2 : Fiches descriptives complémentaires), car il fait l'objet de commentaires dans l'analyse. Il en est de même du projet Agora, non encore réalisé, mais dont l'originalité du point de vue du régime d'investissement coopératif est soulignée dans l'analyse.

¹ La formule juridique de propriété a des implications en ce qui touche la gestion et l'organisation d'une habitation ou d'un ensemble d'habitation. Du point de vue de chaque résident, la formule juridique implique un mode d'occupation donné : le résident sera locataire, copropriétaire, membre de la coopérative, etc. Le mode d'occupation est ainsi assorti d'un certain nombre de droits, d'obligations ou de privilèges pour le résident, selon la forme particulière que prend un projet à l'intérieur des limites fixées par la formule juridique.

Au moment de l'analyse, les principales variables qui nous ont semblé rendre compte de la diversité des projets examinés ont été les suivantes :

- emplacement, soit dans diverses régions du Québec; en milieu urbain ou rural;
- taille du projet;
- formule juridique de propriété (société à but non lucratif, coopérative d'habitation à but non lucratif, coopérative à capitalisation, copropriété, location viagère);
- mode de participation des résidents à la gestion de l'habitation (structures et pratiques);
- caractéristiques de la clientèle : âge, statut socioéconomique.

Toutefois, au fil de l'analyse, il nous est apparu que la dimension de la formule juridique de propriété était le socle le plus pertinent pour asseoir la typologie des projets répertoriés, c'est-à-dire la construction de modèles. En effet, nous avons détecté des convergences entre la formule juridique et, par exemple, les modes d'implication des résidents dans la gestion de leur ensemble d'habitation ou encore les caractéristiques de la clientèle. Par ailleurs, des éléments tels la taille du projet ou son emplacement introduisent des variantes à l'intérieur d'un même modèle.

4. TOUR D'HORIZON DES OPTIONS D'HABITATION DESTINÉES AUX ÂÎNÉS

À partir des écrits pertinents sur le sujet, nous observons que de nombreuses options ou solutions² sont apparues depuis une vingtaine d'années sur le marché de l'habitation pour les aînés. Notre but ici n'est pas de les recenser de manière exhaustive, mais plutôt d'en présenter les principales catégories de manière à identifier les options qui ont retenu notre attention. La catégorisation proposée par Gutman *et al.* (2001), qui recoupe dans une large mesure celles utilisées dans des publications de la SCHL (par exemple, SCHL 1987; Mancier et Kosmuk 1999) ou de la SHQ (Renaud 1989) nous a semblé un point de départ utile. Elle propose six grandes catégories.

1. Habitation permettant aux personnes âgées de vivre à proximité immédiate de membres de leur famille : appartement accessoire, maison bifamiliale, pavillon jardin.
2. Résidence partagée par un groupe de personnes non apparentées, jouissant chacune de leur propre espace de vie, c'est-à-dire d'une chambre ou d'un studio : habitation de type Abbeyfield, foyer de groupe et résidence partagée.
3. Collectivité de retraite : lotissement ou village pour retraités, résidence pour retraités, parc de maisons mobiles ou collectivité de retraite liée à une université.
4. Zone résidentielle à faible densité pour personnes de 55 ans et plus qui mettent l'accent sur les loisirs (*adult lifestyle community*) grâce à une gamme étendue d'activités sociales et récréatives.
5. Habitation avec services de soutien: « logement-foyer » (*congregate housing*), logement protégé (*sheltered housing*) ou résidence-services (*assisted living*).
6. Habitation avec soins de santé de niveaux croissants (*continuing care and life-care communities*).

² Les termes « option » et « solution » sont ici des termes englobants, qui permettent de caractériser des projets d'habitation en fonction de plusieurs de leurs dimensions (aménagement physique, mode de gestion, offre de services, etc.), toujours en regard des besoins et des attentes spécifiques d'une population vieillissante.

Il faut croiser ces catégories avec différents modes d'occupation pour obtenir un éventail plus large des options possibles, en particulier en ce qui concerne les solutions émergentes. Ces dernières désignent essentiellement le bail viager et la coopérative à capitalisation, qui s'ajoutent aux formes plus classiques de propriété et de gestion que sont la société à but lucratif, la coopérative locative à but non lucratif ou la corporation à but non lucratif. On fait aussi référence aux concepts de *cohousing* et de capitalisation partagée, ou bail avec participation (*shared equity*), deux formules encore rarement utilisées au Canada, mais qui ont cours dans d'autres pays.

Nous décrivons rapidement ci-dessous les six grandes catégories d'options proposées par Gutman *et al.* (2001) ainsi que les modes d'occupation avant-gardistes que représentent le bail viager, la coopérative à capitalisation, le *cohousing* et la capitalisation partagée.

4.1. Description de six catégories d'options d'habitation destinées aux aînés

4.1.1. Habitation à proximité immédiate de membres de la famille

La première catégorie regroupe des solutions qui permettent à la personne âgée de vivre à proximité immédiate de membres de sa famille. Ces solutions offrent du soutien à la personne âgée tout en préservant son autonomie et son intimité.

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

L'appartement accessoire est une petite habitation autonome, aménagée dans une habitation existante ou intégrée à une maison neuve : il peut être destiné à la personne âgée ou à une personne plus jeune, qui pourra fournir du soutien à la personne âgée qui, elle, conservera l'usage de la maison principale.

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

4.1.2. Résidence partagée par un groupe de personnes non apparentées

La seconde catégorie rassemble des formules qui proposent aux personnes âgées la possibilité de vivre quotidiennement avec d'autres personnes non apparentées, répondant ainsi à leur besoin de compagnie tout en sauvegardant leur indépendance. Le nombre de personnes sous un même toit varie généralement de 7 à 10 mais il peut aller de 3 à 25 (Pollak 1985, cité dans Renaud 1989, p. 26). Les occupants ont leurs propres appartements (généralement un studio avec coin cuisine, mais parfois seulement une chambre-séjour) et ils prennent leurs repas principaux dans une salle à manger commune; des espaces communs tels un salon ou une salle de jeux sont également offerts. Cette formule s'adresse essentiellement à des personnes seules à la recherche d'une ambiance de type familial. L'entretien ménager est fourni et des services de soutien sont parfois disponibles. Les habitations de type Abbeyfield, créées au Royaume-Uni en 1956, mais qui ont essaimé ailleurs dans le monde, notamment au Canada, constituent le modèle le plus connu de cette formule d'habitation partagée (cf. www.abbeyfield.ca pour des descriptions détaillées de ces maisons au Canada).

4.1.3. Collectivité de retraite

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

Dans le cas des édifices à appartements, on note la présence d'espaces communs pour la rencontre, l'exercice et les activités de loisir, de même que des services d'entretien ménager et de repas. Souvent, il y a aussi des services de santé, comme la présence d'une infirmière sur place, des services de physiothérapie, un système d'appel d'urgence 24 heures, ainsi que des services personnels tels que la podiatrie ou la coiffure. Un trait important de cette catégorie de collectivités planifiées est la participation des aînés à la gestion de l'ensemble ou à tout le moins à l'organisation de la vie sociale, par l'entremise de divers conseils et comités. C'est d'ailleurs un facteur important de satisfaction à l'égard du milieu de vie qui ressort de l'étude de Gutman *et al.* (2001, partie 1, p. 83).

4.1.4. Zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs

La quatrième catégorie est constituée de zones résidentielles à faible densité pour personnes de 55 ans et plus qui mettent l'accent sur les loisirs (*adult lifestyle community*) grâce à la présence d'un large éventail d'activités sociales et récréatives. Ces milieux s'adressent à des personnes désireuses d'avoir des relations sociales avec des voisins du même groupe d'âge qu'elles. Les habitations, dans ces milieux, sont généralement des maisons individuelles de dimensions standards, sans grands aménagements pour des personnes en perte d'autonomie. Les ensembles d'habitation sont le plus souvent détenus en copropriété ou en location viagère et parfois en coopérative à capitalisation ou en location. Le centre communautaire est un élément important, qui abrite des équipements récréatifs comme une piscine, une salle d'exercice et autres. On y trouve aussi un salon et des salles de réunion où se tiennent des activités telles des repas communautaires, des soirées de cinéma, des conférences, des fêtes et des activités sociales diverses. Il peut également y avoir une bibliothèque, un café, un atelier de menuiserie, etc. Les activités du centre communautaire sont organisées par un comité de résidants.

Compte tenu de l'âge relativement jeune de la clientèle, ces ensembles n'intègrent généralement pas de services de soutien. Toutefois, les tâches comme l'entretien paysager ou le déneigement sont prises en charge par le projet. Certains de ces ensembles forment des quartiers fermés (*gated communities*) avec gardien de sécurité et clôture entourant le domaine. Ceci renforce le sentiment de sécurité déjà entretenu par le fait que les résidants connaissent et fréquentent leurs voisins.

4.1.5. Habitation avec services de soutien

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

Le « logement protégé », développé en Grande-Bretagne, désigne pour sa part un regroupement de 20 à 50 logements constitués de petites maisons à un niveau ou d'appartements dans des immeubles de faible hauteur; chaque logement dispose d'un système d'alerte. De plus, un responsable habite l'ensemble : il veille au bien-être des occupants et est à leur disposition quand ils ont besoin d'aide; il fait notamment le lien entre ces derniers et les services d'aide existant dans la communauté.

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

4.1.6. Habitation avec soins de santé de niveaux croissants (*life-care communities*)

La sixième et dernière catégorie est constituée des communautés qui fournissent des soins à vie. Ces milieux sont conçus de manière à permettre aux personnes âgées de vivre de manière autonome le plus longtemps possible, tout en leur assurant un niveau croissant de services et de soins médicaux, au fil de leur évolution. Cette option prend habituellement la forme d'un « campus » constitué de plusieurs bâtiments qui s'adressent à des personnes dont les besoins de soutien varient : celles ayant besoin de soins personnels et infirmiers continus; celles ayant besoin de surveillance et de certains

services tels les repas et l'entretien ménager; celles aptes à vivre de façon indépendante, mais qui souhaitent se trouver à proximité de services d'aide en cas d'urgence. Les différentes composantes d'un « campus » sont habituellement reliées par des allées intérieures, de sorte que les résidants peuvent se déplacer de l'une à l'autre, par exemple pour fréquenter une salle à manger centrale ou une infrastructure de soins de santé ou, tout simplement, pour visiter une connaissance sans avoir à sortir à l'extérieur.

4.2. Quelques modes d'occupation atypiques

Les options ou les solutions envisagées sont parfois accompagnées de modes d'occupation atypiques. Parmi ceux-ci, il convient maintenant de présenter brièvement le bail viager, la coopérative à capitalisation, la capitalisation partagée et le *cohousing*.

4.2.1. Le bail viager

Le bail viager permet d'acquérir — moyennant une mise de fonds de 25 % ou plus du coût total du logement — un droit d'usufruit garantissant à son détenteur l'usage exclusif de son unité d'habitation et l'accès aux espaces communs de l'ensemble résidentiel où elle se situe (stationnement, équipements récréatifs, etc.). Ce droit est dit « à vie », ce qui signifie qu'il prend fin au moment du décès ou du déménagement de son détenteur. En plus de la sécurité d'occupation, le bail viager permet éventuellement d'obtenir une plus-value sur la mise de fonds : celle-ci peut être basée sur le taux d'inflation ou sur la valeur marchande de l'unité au moment du départ. Le bail viager permet de fixer des conditions d'occupation, la plus importante étant l'âge minimum des résidants, habituellement fixé à 55 ans, de manière à assurer que l'on atteigne bien la population ciblée. Les projets de bail viager sont généralement menés par des organisations à but non lucratif, qui en assurent la gestion et en demeurent propriétaires. Les locataires doivent verser une contribution mensuelle pour couvrir les frais communs de l'ensemble, comme dans une copropriété.

La formule du bail viager existe dans différents types d'options résidentielles, aussi bien dans les collectivités de retraite comportant peu de services que dans des collectivités axées sur le loisir ou encore dans des résidences-services qui s'adressent à des personnes en perte d'autonomie. La formule est relativement populaire au Canada, surtout au Manitoba et en Ontario (cf. Mancier 2003 et www.life-lease.com pour plusieurs exemples en cours ou complétés). Au Québec, on ne compte que quelques projets du genre, réalisés dans les années 1990 dans le cadre du Placement Habitat Desjardins.

Mais on y a abandonné la formule du bail viager pour adopter ensuite le régime de la copropriété (voir plus loin, dans le chapitre 5, la description de Placement Habitat Desjardins dans la section sur le bail viager).

4.2.2. La coopérative à capitalisation

La coopérative à capitalisation implique, elle aussi, une mise de fonds de la part de ses membres. Il s'agit de parts représentant, dans la plupart des cas, entre 10 % et 25 % du coût de construction d'une unité de logement. Dans sa forme la plus courante, la coopérative demeure propriétaire du terrain et des bâtiments et les membres occupent leur logement en vertu d'un bail signé avec la coopérative. Au moment du départ, le membre se voit rembourser par la coopérative le montant de sa mise de fonds, avec éventuellement une plus-value calculée en fonction de l'inflation ou de la valeur marchande des propriétés dans le marché local³. La plus-value n'est toutefois pas garantie et, dans certaines situations, il pourrait y avoir perte de valeur du capital. Sur le plan du fonctionnement, les coopératives à capitalisation obéissent aux mêmes principes démocratiques que les coopératives locatives sans but lucratif : représentation égalitaire « un membre, un vote »; conseil d'administration élu et redevable à l'assemblée des membres, etc. Le recours à la coopérative à capitalisation est relativement fréquent dans les projets d'habitations pour personnes âgées, comparativement à d'autres s'adressant aux familles, car les personnes âgées disposent plus souvent d'un avoir propre résultant de la vente de leur maison. De nombreux projets de ce type ont vu le jour notamment en Colombie-Britannique (Doyle 1993, 1995; Poulin 1991).

4.2.3. La capitalisation partagée

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

³ Afin de sauvegarder l'accessibilité financière à long terme de l'unité, certaines coopératives de Colombie-Britannique procèdent chaque année à une évaluation des logements; en cas de remboursement, on applique la formule suivante pour maintenir la relation originelle entre le coût et la valeur sur le marché du logement, soit 75 % dans le cas de la coopérative d'Amberview : $(\text{coût original} \div \text{évaluation originale}) \times \text{nouvelle évaluation}$ (cf. Doyle 1993 : 21).

mais aussi chez des ménages plus jeunes n'ayant pas les moyens d'assumer une hypothèque ordinaire (il s'agit du programme de *shared ownership* ou propriété partagée : cf. Goodchild, Reid et Blandy 2000). Au Canada, cette formule a surtout été utilisée pour l'achat et la rénovation d'habitations dans des zones urbaines en déclin, particulièrement dans les Prairies (Scherlowski *et al.* 2000).

4.2.4. Le cohousing

Le *cohousing* est un concept d'habitation né au Danemark dans les années 1960. Il s'adresse à des personnes désireuses de jouir d'une vie communautaire dans un cadre qu'elles auront contribué à créer et dont elles assureront collectivement la gestion et l'entretien. La communauté typique est constituée de 15 à 30 ménages disposant chacun d'un logement privé et ayant accès à une « maison commune » offrant une grande salle à manger et une cuisine, des salles pour la détente, les réunions et diverses activités de loisirs pour les enfants et les adultes, ainsi qu'une salle de lessive. Des espaces extérieurs destinés notamment aux jeux des enfants et au jardinage peuvent faire partie de l'ensemble. Les repas communautaires, offerts quotidiennement ou moins souvent, constituent un élément clé du concept de *cohousing* : ces repas sont préparés par des résidents et fournissent un lieu d'interaction régulière et de partage. Dans certains projets, au moins la moitié des résidents sont présents chaque soir. Les résidents participent au design et à la mise en place de leur communauté et ils la gèrent par la suite de manière égalitaire et en privilégiant le consensus; une grande importance est accordée au fait que le design physique des lieux doit traduire un sentiment de communauté.

Le concept de *cohousing* a fait son apparition en Amérique du Nord à la fin des années 1980. On y compte actuellement au delà d'une centaine de projets complétés ou en voie de l'être, dont plus de 20 au Canada (la majorité en Colombie-Britannique). Ces projets s'adressent généralement à une diversité de types de ménages : personnes seules, couples, jeunes familles, aînés. Nous n'avons relevé qu'un seul projet destiné aux aînés, en voie de réalisation à Orillia en Ontario. (Voir pour le Canada, Scherlowski *et al.* 2000 et www.cohousing.ca; pour les États-Unis, www.cohousing.org; pour le Royaume-Uni, www.cohousing.co.uk).

4.3. Les options retenues

Parmi la panoplie d'options d'habitation décrites plus haut, nous avons retenu pour notre étude celles qui relèvent des catégories 3 (collectivités de retraite), 4 (zones résidentielles à faible densité axées sur les loisirs) et 5 (habitations avec services de

soutien). La prise en compte de la formule juridique de propriété et du mode d'occupation nous a également conduits à resserrer l'éventail des projets à retenir : ainsi, parmi les collectivités de retraite ou les habitations avec services de soutien, nous avons exclu les ensembles locatifs du marché privé où le locataire est purement un consommateur pour ne retenir que ceux gérés par un organisme à but non lucratif, où les locataires siègent au conseil d'administration. De même, nous avons privilégié les coopératives à but non lucratif, les coopératives à capitalisation et les copropriétés parce que les locataires y détiennent eux-mêmes le pouvoir de gérer leur propriété. Dans la location viagère, la gestion est assurée par un administrateur, mais les locataires détiennent un intérêt dans l'ensemble résidentiel en raison de la part qu'ils possèdent et du fait qu'ils sont consultés au moment de la conception du projet. Il s'agit donc de solutions qui maximisent l'indépendance et l'autonomie de la personne tout en faisant appel à sa participation dans la gestion de son milieu de vie, éléments jugés centraux dans la problématique de notre étude.

Précisons, en outre, avant de passer à l'examen des projets retenus au Québec, que nous n'avons pas considéré les solutions de maintien à domicile qui visent, par divers types de procédés d'adaptation, à pallier les problèmes financiers, d'entretien ou encore d'isolement que peuvent éprouver les personnes âgées. Ces solutions comprennent par exemple le partage du logement, ou encore l'aménagement de dispositifs physiques tels que les barres d'appui, les rampes pour les fauteuils roulants et autres. Elles incluent également la formule financière de l'hypothèque inversée ou encore le recours à des services d'aide au maintien à domicile comme les services de repas, les soins d'hygiène personnelle et les systèmes d'intervention d'urgence. Toutes les options ou solutions examinées impliquent donc un déménagement dans un lieu spécifiquement conçu pour les aînés ou les retraités.

5. RÉSULTATS DE LA RECHERCHE

Les 13 projets retenus pour l'analyse sont représentatifs des options d'habitation que nous avons privilégiées parmi celles qui sont disponibles pour les aînés du Québec. Ils s'inscrivent dans une tendance générale de recherche d'autonomie et de participation des aînés dans la gestion de leur milieu de vie. Comme nous l'avons précisé plus haut, nous avons considéré les projets conçus pour les aînés autonomes (options 3, 4 et 5) et nous avons mis de côté les formules de logements attenant ou temporaires, de même que les résidences destinées aux personnes dont la perte d'autonomie est majeure.

De plus, nous avons observé qu'une option caractérisée par un aménagement physique donné peut être combinée à d'autres dimensions, notamment la formule juridique de propriété et le mode d'occupation, qui auront un impact important sur la participation des résidents à la gestion de leur milieu de vie. C'est ainsi que nous avons fait ressortir de notre échantillon cinq modèles d'ensembles résidentiels, caractérisés à la base par la formule juridique de constitution de l'entité gestionnaire, de laquelle découle pour les résidents un mode d'occupation particulier.

5.1. Vue d'ensemble et répartition des projets selon cinq modèles

Les cinq modèles qui se dégagent de l'échantillon sont : (1) la résidence gérée par un organisme à but non lucratif (OBNL), (2) la coopérative d'habitation à but non lucratif (Coop BNL), (3) la coopérative à capitalisation, (4) le bail viager et (5) la copropriété divise.

Le tableau 1 présente une vision synoptique des projets examinés en faisant ressortir leurs principales caractéristiques. Dans les sections qui suivent, nous passerons en revue les projets, regroupés selon les modèles auxquels ils appartiennent.

Tableau 1 : L'ensemble des projets de l'échantillon et leurs principales caractéristiques

	Nom	Emplacement	Nombre d'unités	Début occupation	Formule juridique	Financement	Gestion	Autres caractéristiques
1	Maison d'un Nouvel Élan	Jonquière (Région 02)	41	1989	OBNL	PSBLP (SHQ), AccèsLogis (SHQ)	CA (7) dont 2 résidents	Logements de superficie réduite (chambre + s. de bain); offre importante de services
2	Les Habitations Nouvelles Avenues	Montréal (Région 06)	130	1995	OBNL	PSBLP (SHQ), AccèsLogis (SHQ) + Ville de Montréal	CA dont 1/3 résidents	Nombre de logements; soutien de la communauté; aménagements et services favorisant l'autonomie
3	Les Résidences des Etchemins	Lac-Etchemin (Région 12)	18	2000	OBNL	AccèsLogis (SHQ), contribution du milieu	CA (7) dont 3 résidents	Cohabitation de résidents aînés et d'organismes communautaires; CA unique
4	Résidence de Lévis (ACHIM)	Montréal (Région 06)	35	2001	OBNL	AccèsLogis (SHQ), contribution du milieu	CA (9) dont 3 résidents	Cohabitation de résidents aînés et d'un centre communautaire très actif qui renforce les liens entre les résidents et la communauté
5	Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve	Montréal (Région 06)	32	2003	OBNL	AccèsLogis (SHQ), contribution de la Ville de Montréal et de fondations	CA (9) dont 3 résidents	Cohabitation de résidents aînés et d'organismes communautaires; CA unique; initiatives socioculturelles
6	Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau	Saint-Charles-sur-le-Richelieu (Région 16)	15	1990	Coop BNL	Prêt hypothécaire indexé (SCHL)	CA (7) tous résidents	Grande autonomie de la coopérative, entièrement gérée par des aînés
7	Coop d'habitation des Aînés de Saint-Félicien	Saint-Félicien (Région 02)	49	1997	Coop BNL	PARCO, AccèsLogis (SHQ), parts des coopérants	CA (7) dont 5 résidents	Contribution financière des coopérants; succès illustré par l'expansion
8	Coopérative d'habitation La Corvée	Saint-Camille (Région 05)	9	2000	Coop BNL	AccèsLogis (SHQ), contribution du milieu	CA (5) dont 3 résidents	Fort soutien de la communauté : formule « logement accompagnement »
9	Coopérative des Aînés de Racine	Racine (Région 05)	20	2003	Coop BNL	AccèsLogis (SHQ), contribution du milieu	CA (9) dont 5 résidents	Soutien de la communauté
10	Les Jardins Memphrémagog	Magog (Région 05)	32	1998	Coop à capitalisation	Prêt garanti (SCHL), parts des coopérants	CA (5) tous résidents	Formule nouvelle au Québec; pour retraités très autonomes à revenus moyens-élevés
11	Coopérative d'habitation Rosemère	Rosemère (Région 15)	110	2000	Coop à capitalisation	Prêt garanti (SCHL), parts des coopérants	CA (7) tous résidents	Formule nouvelle au Québec; pour retraités très autonomes à revenus moyens-élevés
12	Placement-Habitat Desjardins	Trois-Rivières (Région 04)	16	1990	Bail viager	Mises de fonds et prêts hypothécaires individuels	Habitations populaires Desjardins	Mode d'occupation peu courant au Québec
13	Village Liberté sur Berges	Brossard (Région 16)	155	2001	Copropriété	Promoteur, avec le fonds SOLIM pour la construction; vente en copropriété	Association des copropriétaires	Formule originale au Québec de type <i>adult life style community</i> , initiée par un promoteur privé

5.2. La résidence gérée par un organisme à but non lucratif (OBNL)

Le premier modèle examiné est un projet résidentiel dont la gestion est assurée par une corporation à but non lucratif et où les résidents aînés sont locataires. Ce modèle implique généralement une aide financière gouvernementale à l'organisme promoteur pour la conception et la réalisation du projet. Les locataires dont les revenus sont considérés faibles sont admissibles au supplément au loyer, ce qui permet de ramener à 25 % la part de leur revenu consacré au logement⁴. Les ensembles résidentiels suivant ce modèle proposent généralement une variété de services, dont des repas et de nombreuses activités socioculturelles et récréatives. Plus rarement, des services infirmiers sont disponibles de manière permanente. En se basant sur la grille des options présentée plus haut, on peut considérer que les projets regroupés ici appartiennent à l'option 3, soit les collectivités de retraite constituées d'édifices à appartements, ou à l'option 5, associée aux habitations avec services de soutien.

Nous trouvons au tableau 1 cinq projets d'habitation correspondant au modèle OBNL : la Maison d'un Nouvel Élan, Les Habitations Nouvelles Avenues, les Résidences des Etchemins, la Résidence de Lévis et la Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve. Nous présenterons dans un premier temps chacun de ces exemples, puis nous les considérerons globalement et de manière comparative afin de faire apparaître à la fois les traits communs et les aspects distinctifs.

La Maison d'un Nouvel Élan

La Maison d'un Nouvel Élan (Jonquière) comporte 41 chambres avec salle de bain, une cuisine et une salle à manger communautaire, ainsi que d'autres espaces communautaires intérieurs et extérieurs. Il s'agit d'une résidence qui se rapproche à la fois du « logement foyer » et de la « résidence services » (option 5). Ce projet, dont le début d'occupation remonte à 1989, paraît novateur en raison des potentialités d'évolution résultant de la dynamique particulière de participation et d'interaction avec le milieu dans lequel il s'inscrit.

⁴ Dans les projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis volets 1 et 2, la proportion de ménages admissibles au supplément au loyer s'établit à 20 % au minimum et à 50 % au maximum.

Les aînés ont participé à la conception du projet et sont fortement représentés au conseil d'administration de la corporation, composé de deux résidants, deux membres des familles des résidants et trois représentants du milieu. Ils ont exprimé leurs besoins sur le plan de l'aménagement des logements et se sont engagés par la suite dans l'organisation de leur cadre de vie.

Une première phase du projet, complétée en 1989, comprenait 23 chambres, une salle à manger communautaire avec cuisine et des espaces communs extérieurs. Cette première phase, financée dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif privé (PSBLP) de la SHQ, était destinée à des personnes à faible revenu et les loyers étaient plafonnés. Il est vite apparu difficile de concilier un éventail important de services et le revenu limité tiré des loyers perçus. Les résidants ont contribué à leur propre qualité de vie par le bénévolat, en organisant des activités de financement et notamment en créant un dépanneur dont les profits sont utilisés pour l'organisation d'activités de loisir. La direction, de son côté, s'est employée à doter la résidence de services complémentaires (entretien, courses pour les résidants, animation sociale) en se prévalant de programmes gouvernementaux visant l'intégration de personnes marginalisées et l'embauche de stagiaires étudiants.



Photo Maison d'un Nouvel Élan

Maison d'un Nouvel Élan



Photo RQOH

Habitations Nouvelles Avenues

Une deuxième phase du projet, construite en 2002, a ajouté à la résidence 18 nouvelles chambres et de nouveaux espaces communautaires plus vastes. Cette phase, mise en œuvre dans le cadre du programme AccèsLogis volet 2, a bénéficié d'une importante contribution financière du milieu et seulement 50 % des nouvelles unités sont réservées à des personnes à faible revenu, bénéficiaires du supplément au loyer. D'une résidence pour personnes âgées à faible revenu, le projet a donc pris de l'expansion et évolué vers un milieu où l'engagement des aînés profite à leur qualité de vie ainsi qu'à la communauté. Ce projet se caractérise par une forte intégration au milieu grâce, entre autres, à l'engagement de nombreux bénévoles, stagiaires et personnes en insertion dans ses activités.

Les Habitations Nouvelles Avenues

Les Habitations Nouvelles Avenues (Montréal) est un ensemble d'habitation pour personnes âgées constitué de 2 immeubles comptant au total 130 logements de 3½ pièces incluant une cuisinette et dotés d'un balcon. Les logements, très adaptables, sont destinés à des personnes autonomes ou en légère perte d'autonomie.

Cet exemple possède des caractéristiques du « logement foyer » (option 5) en tant que résidence collective offrant un certain nombre de services, mais possède également des traits de la collectivité de retraite (option 3) dans la mesure où les résidents autonomes jouissent de beaucoup de liberté. Tous les logements possèdent une cuisinette ainsi qu'un espace salon et salle à manger. De ce fait, il est possible pour chaque résident de cuisiner ses repas de façon autonome. Par ailleurs, un repas est offert le midi, cinq jours par semaine, tant aux résidents des Habitations Nouvelles Avenues qu'aux aînés du quartier, ce qui favorise les contacts entre résidents et avec la communauté.

Outre le service alimentaire, les résidents bénéficient de services d'intervention et d'animation dans différents domaines; ces activités sont aussi ouvertes aux aînés de la communauté. Les Habitations Nouvelles Avenues disposent d'un important volet « action bénévole » qui implique une cinquantaine de personnes (dont sept ou huit résidents) affectées à des travaux d'entretien, à l'accueil téléphonique et à diverses fonctions à la salle à manger. Les résidents participent activement à l'organisation des activités récréatives, notamment dans le cadre d'un comité dit de « qualité de vie ».

Érigées en plusieurs phases, les Habitations Nouvelles Avenues sont le produit des efforts concertés de nombreux organismes communautaires et d'aînés bénévoles. Les aînés engagés dans l'élaboration du projet, surtout des femmes, ont eu une influence marquante sur l'architecture du bâtiment. Il en est résulté des logements d'une grande adaptabilité, de même que des aménagements assurant une meilleure qualité de vie, par exemple des corridors éclairés par la lumière du jour et conçus pour y faire sa promenade et de grands halls d'entrée qui servent de lieux de rencontre.

L'organisme à but non lucratif est géré par un conseil d'administration qui compte un tiers de membres résidants, un tiers de représentants de groupes communautaires et un tiers d'autres représentants du milieu. Le projet a été, dès son origine, un lieu d'apprentissage et d'exercice de l'autonomie pour les aînés, en interaction avec divers organismes communautaires.

Les Résidences des Etchemins

Les Résidences des Etchemins (Lac-Etchemin) abritent 18 logements pour personnes âgées dans un immeuble qui loge également une douzaine d'organismes communautaires. La cohabitation des aînés et des groupes d'action communautaire dans un même bâtiment est une caractéristique dominante de cet exemple.

Cette variante du modèle OBNL s'apparente surtout à la collectivité de retraite du type édifice à appartements (option 3), mais se démarque par une approche intégrée qui favorise le contact quotidien entre les aînés et les groupes communautaires. Les Résidences des Etchemins constituent la partie résidentielle du Centre communautaire des Etchemins, lequel est géré par un conseil d'administration de sept personnes, parmi lesquelles on compte trois représentants d'organismes locataires, trois résidants et un représentant du milieu.

L'immeuble compte quatre niveaux : le rez-de-chaussée et le premier étage sont occupés par les bureaux, tandis que les deuxième et troisième étages, accessibles par ascenseur, sont réservés à l'habitation. Les logements comptent pour la plupart 3½ pièces et sont dotés d'une cuisine complète. Les aînés peuvent profiter des services offerts par les organismes présents dans l'immeuble. Ainsi, l'habitation ne propose pas de service de repas, mais les résidants dont les revenus sont plus faibles peuvent recevoir jusqu'à trois repas par semaine de la popote roulante. De même, le Grenier des trouvailles offre divers articles à un coût minime, notamment des vêtements. Tous les résidants peuvent de plus recourir à une coopérative de services à bas prix pour divers travaux courants comme

l'entretien du logement ou le déneigement, ainsi que d'un service d'accompagnement offert par l'organisme Nouvel Essor.

La possibilité pour les résidants de côtoyer des personnes engagées dans l'action communautaire — et très souvent des jeunes — induit chez eux un effet stimulant. Les aînés se sentent mieux intégrés dans leur milieu, leur cadre de vie les incite à l'entraide et certains sont eux-mêmes engagés comme bénévoles dans l'un ou l'autre des organismes du Centre communautaire. Enfin, les résidants participent aux décisions concernant le Centre communautaire par une importante représentation au conseil d'administration de l'OBNL.



Photo AGRTQ

Les Résidences des Etchemins

La Résidence de Lévis

La Résidence de Lévis (Montréal) a été mise sur pied en 2001 par les Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu (ACHIM), organisme qui offre à la population des aînés du secteur Ville-Émard-Côte-Saint-Paul des ressources en logement et services communautaires. La Résidence de Lévis est installée dans une ancienne école rénovée, qui abrite aussi les bureaux d'ACHIM et un centre communautaire pour aînés, ainsi qu'une entreprise d'économie sociale, la Popote maison, qui prépare des plats cuisinés sous vide offerts à la vente aux résidants et à la population du quartier

La Résidence de Lévis compte 35 logements dont 10 studios, 22 logements de 3½ pièces et 3 logements de 4½ pièces. Elle fournit à ses résidants un service de repas obligatoire le midi cinq jours par semaine. Un service d'appel d'urgence 24 heures sur 24 est assuré de même qu'un service « Point rouge » pour aider les personnes à se repérer dans la prise de leurs médicaments. Une deuxième phase de construction de 29 logements est en cours dans une annexe à la Résidence de Lévis, dont l'ouverture est prévue pour 2006.

La philosophie prônée par ACHIM se caractérise essentiellement par l'ouverture sur la communauté. Plusieurs de ses activités sont destinées aux groupes de la communauté et les aînés qui habitent la résidence sont invités à tisser des liens avec eux. Ces liens se créent notamment au moyen d'activités qui se déroulent à la résidence (repas communautaire une fois par semaine, activités socioculturelles et de prévention en santé, centre d'accès à l'informatique), mais aussi grâce à des événements spéciaux mettant en contact, entre autres, les aînés avec des jeunes sans abri. Par exemple, lors de l'événement annuel « La Nuit des sans abri », les aînés invitent les participants à déjeuner à la résidence le lendemain matin. En outre, la résidence étant située en face de l'Auberge du Cœur, les résidants ont conclu avec les jeunes un contrat de service (forme d'achat groupé) en vertu duquel les jeunes de l'Auberge lavent les fenêtres des logements des personnes âgées pour un prix « imbattable ». Ceci a contribué à faire tomber les préjugés et à créer des liens. Les aînés qui habitent la Résidence de Lévis sont très actifs et impliqués. La plupart d'entre eux participent à l'assemblée générale et au comité de vie sociale et de loisir de la résidence. De plus, environ la moitié s'engage bénévolement dans diverses activités comme l'aide au repas, la conciergerie ou la vente de plats cuisinés de la Popote maison. On trouve trois représentants des résidants au sein du conseil d'administration, constitué en plus de trois usagers du milieu communautaire et de trois membres associés issus de la population du quartier.

ACHIM apparaît, tout compte fait, comme une organisation extrêmement dynamique qui a su mettre sur pied des initiatives innovatrices et établir des liens de réciprocité solides avec la communauté environnante depuis sa fondation en 1989. Elle fait également figure de leader dans le milieu des habitations communautaires avec services de soutien et plus largement dans le milieu des interventions communautaires destinées aux aînés, comme en témoigne le colloque « Pour mieux vieillir chez nous », organisé le 15 octobre 2004 à l'occasion de son 15^e anniversaire.

La Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve

La Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve (Montréal) comprend 32 logements pour personnes de 65 ans plus. Comme dans les cas des Résidences des Etchemins et de la Résidence de Lévis, des groupes communautaires sont également locataires d'espaces dans le même immeuble. Toutefois, la partie habitation est dans ce cas-ci nettement prépondérante.

Bien qu'elle se situe en milieu plus fortement urbanisé, la Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve est née dans un contexte similaire à celui qui a vu naître le Centre communautaire des Etchemins. Le projet occupe un bâtiment qui logeait auparavant un CLSC. Lors du départ du CLSC, deux organismes communautaires destinés aux aînés, l'ASTA (Amitié et Service Troisième Âge) et l'AQDR (Association québécoise de défense des droits des retraités et des pré-retraités) de Hochelaga-Maisonneuve cherchaient un espace pour leurs bureaux; par ailleurs, le quartier se trouvait en déficit de logements pour personnes âgées. Des discussions au sein de la Table de concertation des aînés du quartier débouchèrent sur l'idée d'associer la relocalisation des organismes communautaires voués aux aînés à l'aménagement de logements destinés à cette même clientèle. Le projet d'utiliser les anciens locaux du CLSC à cette fin prit forme à partir de 1998 et les premiers résidants ont emménagé en novembre 2003.

Les logements comptent 3½ pièces, dont une cuisinette, et quelques logements sont dotés d'un balcon ou d'une terrasse. La Maison comprend une salle communautaire qui fait aussi office de salle à manger. On y sert le repas du midi cinq jours par semaine, avec animation par l'ASTA. Ces repas sont offerts aux aînés du quartier comme aux résidants. L'autre organisme locataire, l'AQDR, gère un centre Internet qui propose à ses membres des cours d'initiation à la micro-informatique, de même que l'accès à des ordinateurs et à Internet.

La corporation Maison des aînés Hochelaga-Maisonneuve est gérée par un conseil d'administration de neuf personnes comprenant trois représentants des résidants, trois représentants des organismes locataires et trois représentants du milieu. Outre leur participation au conseil d'administration, les aînés résidants sont très actifs et contribuent entre autres au service des repas, à l'aménagement paysager et à certains travaux d'entretien. Le dynamisme de la communauté des résidants génère de nombreux projets d'activités sportives et culturelles.

Synthèse analytique

Les habitations pour aînés gérées par des OBNL examinées ici ont plusieurs caractéristiques en commun. Tel qu'indiqué plus haut, elles proposent toutes une gamme étendue de services, dont des repas dans la plupart des cas et une grande diversité d'activités socioculturelles et récréatives. Une autre des caractéristiques qui ressort fortement des cas examinés est la relation étroite entre ces ensembles d'habitation et les organismes communautaires du milieu, dont certains sont logés sur place. Il est à noter que les services et activités offerts sur place sont aussi ouverts aux aînés de la communauté. Une telle association entre un ensemble d'habitation et un centre communautaire paraît novatrice dans la mesure où elle favorise le maintien et le développement de l'autonomie des aînés, par le côtoiement d'intervenants, de bénévoles, de stagiaires ou d'aînés de la communauté. Les aînés participent à la prise de décision concernant leur milieu de vie par leur présence au conseil d'administration de même que par leur participation dans les comités chargés de l'organisation des activités socioculturelles et de loisirs. Mentionnons également que les aînés habitant ces ensembles sont incités à contribuer comme bénévoles à la prestation de services, entre autres le service de repas, l'entretien et l'aménagement paysager.

On pourrait certes se demander si l'organisme à but non lucratif n'aurait pas tendance à se substituer aux aînés quand on le compare aux coopératives où les membres sont directement responsables de l'ensemble des décisions qui concernent leur cadre de vie. Or, les exemples analysés montrent que l'OBNL laisse aux aînés la place qu'ils sont en mesure d'occuper. Selon leur âge (la moyenne d'âge varie de 76 à 83 ans dans les différents ensembles retenus), leur degré de fragilité et d'autonomie physique, leurs intérêts et leur dynamisme personnel, les résidants assumeront des responsabilités dans la gestion, dans l'organisation d'activités ou encore dans les services courants et l'entretien. La participation de divers secteurs de la communauté à la gestion de

l'organisme et, dans plusieurs cas, la présence d'organismes communautaires sur place dynamisent le milieu et facilitent les liens avec la communauté, au bénéfice tant de la communauté que des personnes âgées qui habitent la résidence.

D'autre part, si la formule OBNL semble avoir été adoptée la plupart du temps dans le cadre de projets initiés par des organismes du milieu dont la mission est plus large que l'habitation, on voit poindre la possibilité de projets d'habitation sans but lucratif initiés et gérés par des aînés et où l'aspect action communautaire serait moins affirmé. Nous avons par exemple repéré un projet en émergence à Saint-Basile-le-Grand qui irait dans cette direction. Dans ce cas, un groupe de retraités s'est formé pour concevoir un projet de 60 logements axé sur la qualité et le confort des aménagements physiques, dont la situation stratégique à proximité des services primaires favoriserait à la fois la qualité de vie des aînés et la vitalité socioéconomique de la municipalité. Ce projet, en attente d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole pour l'obtention d'un terrain, laisse entrevoir un élargissement de la gamme des options d'habitation constituées sous un régime sans but lucratif.

5.3. La coopérative d'habitation à but non lucratif

La coopérative d'habitation est un mode de logement qui s'est développé au Canada dès les années 1970, mais son appropriation par les aînés est plus récente et les coopératives réservées aux personnes âgées ou retraitées demeurent relativement rares. En ce sens, on peut affirmer qu'il s'agit toujours d'une formule novatrice, c'est-à-dire une formule qui permet à des aînés de divers niveaux de revenu, y compris des revenus faibles, d'exercer un contrôle direct sur leur milieu de vie.

En ce qui concerne les exemples présentés ici, comme pour la plupart des coopératives d'habitation à but non lucratif, nous sommes en présence d'un modèle qui, sur le plan des options, s'apparente à la collectivité de retraite (option 3), dont l'offre de services est relativement réduite. Le modèle est caractérisé par le fait que les résidants, en tant que membres de la coopérative, sont collectivement responsables de la gestion de leur milieu de vie, c'est-à-dire du maintien des bonnes conditions matérielles et plus généralement de la qualité de vie de l'habitation.

Comme l'indique le tableau 1, nous avons retenu quatre exemples de coopérative à but non lucratif : la Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau, la Coopérative d'habitation des Aînés de Saint-Félicien, la Coopérative d'habitation La Corvée et la Coopérative des aînés de Racine. Nous présenterons d'abord chacune de ces coopératives, puis nous mettrons en lumière quelques caractéristiques propres à ce modèle, de manière à faire ressortir ses avantages et ses limites.

La Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau

La Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau (Saint-Charles-sur-le-Richelieu) est réservée aux personnes de 50 ans et plus et compte 15 logements.

Le projet se met en marche en 1988, à l'initiative de personnes retraitées qui ne trouvaient pas dans leur région immédiate une formule de logement correspondant à leurs attentes. Avec l'aide du Groupe d'animation populaire en habitation de Saint-Hyacinthe, les promoteurs élaborent un projet de coopérative subventionnée dans le cadre du programme de prêt hypothécaire indexé (PHI) de la SCHL. La construction de l'immeuble a débuté en 1989 et les premiers occupants s'y sont installés en février 1990.

L'immeuble d'habitation de deux étages comprend sept logements de 4½ pièces, huit logements de 3½ pièces et une salle communautaire. Il est bâti sur un site agréable, près du chemin des Patriotes. Chaque logement possède ses installations de lessive et une cuisinette équipée d'une cuisinière électrique. Les logements sont conçus pour des personnes autonomes, mais comportent quelques aménagements pour pallier les difficultés légères ou passagères. La coopérative s'est aussi dotée il y a quelque temps d'un ascenseur d'escalier.

Dans les premières années d'existence de la coopérative, les résidents s'acquittaient eux-mêmes des tâches d'entretien des espaces communs de l'immeuble. Avec le temps, il s'est avéré que cet aspect de la vie coopérative pouvait nuire à la bonne entente entre les membres et il a été convenu d'un commun accord de faire exécuter l'entretien par des employés contractuels.

La coopérative a maintenant près de 15 ans et affiche toujours une bonne santé financière et sociale. Bien qu'on y note comme ailleurs une baisse de l'engagement bénévole, les résidents demeurent très présents dans la gestion de leur milieu de vie. Ils apprécient notamment l'autonomie de leur organisme, entièrement voué à l'habitation.

La Coopérative d'habitation des Aînés de Saint-Félicien

La Coopérative d'habitation des Aînés de Saint-Félicien compte 49 logements réservés à des personnes de 50 ans et plus. Cette coopérative à but non lucratif se démarque par une contribution financière relativement importante des coopérants et un succès illustré concrètement par une expansion récente du projet.

Une première phase de 24 logements a démarré en 1995 et achevée en 1997. Le financement du projet a été assuré dans le cadre du programme PARCO et, pour compléter le montage financier, on a eu l'idée de demander aux futurs résidents de contribuer, sous forme d'une part privilégiée, un montant avoisinant les 5 000 dollars. Les coopératives d'habitation étant souvent destinées à procurer du logement à des personnes dont le revenu est faible, le principe des parts privilégiées suscita quelque opposition, mais finit par être accepté. Une telle mesure peut en effet représenter une difficulté pour certains ménages, mais elle a pour effet de renforcer le sentiment de responsabilité des coopérants à l'endroit du projet. Les besoins en logements pour les aînés n'étant pas encore comblés à Saint-Félicien, la coopérative a piloté une deuxième phase de construction de 25 logements en 2003-2004. Elle a été financée cette fois dans le cadre du programme AccèsLogis, grâce à une importante contribution du milieu et toujours avec une participation financière des coopérants. Au milieu de l'année 2004, la deuxième phase était entièrement habitée.

Les deux phases du projet consistent en deux édifices similaires, séparés par un mur mitoyen et communiquant par des escaliers et des ascenseurs communs. L'habitation comporte plusieurs espaces communautaires : salle de réunion, bibliothèque, salle de lessive, etc. Environ le tiers des logements comptent deux chambres, le reste en comptant une. Tous les logements disposent de leur propre cuisine et il n'y a pas de services de repas en commun. L'engagement des résidents dans la vie de leur coopérative est jugé excellent. On note une participation de 100 % des coopérants aux assemblées générales. Certains travaux d'entretien des lieux sont effectués par des résidents bénévoles et divers comités se mettent sur pied au gré des besoins de la coopérative.

La Coopérative d'habitation La Corvée

La Coopérative d'habitation La Corvée (Saint-Camille) est unique à maints égards. Ce projet est d'envergure modeste avec 9 logements, mais son intégration dans une municipalité de moins de 500 habitants contribue au mouvement local de relance socioéconomique.

Le projet a vu le jour dans un contexte d'effervescence communautaire impulsé par divers groupes et acteurs se faisant les promoteurs de la solidarité rurale. À la fin des années 1990, le presbytère de la paroisse ne peut plus être conservé par la fabrique et des citoyens réunis dans un organisme nommé Groupe du coin en font l'acquisition, en prévision d'y loger un projet communautaire. En janvier 2000 une coopérative de solidarité voit le jour et entreprend d'élaborer plusieurs projets visant à répondre à des besoins de la communauté. Le logement pour les aînés s'avère prioritaire et le Groupe du coin cédera l'ancien presbytère pour un projet en ce sens. La Coopérative d'habitation La Corvée est ainsi créée au cours de l'année 2000 et les résidants commencent à emménager en décembre de la même année. La coopérative compte six logements pour aînés et trois logements réservés à des familles ou à des personnes seules. L'habitation est constituée de l'ancien immeuble rénové, auquel est greffée une construction neuve. Les logements comptent 3½ ou 4 pièces et sont tous équipés d'une cuisine. Les logements pour aînés comportent des adaptations pour pallier les incapacités mineures, notamment des portes larges et des barres de soutien. La coopérative est gérée par un conseil d'administration de cinq personnes : trois résidants, un représentant de la Fédération coopérative Habitat Estrie et un représentant du milieu.

La coopérative d'habitation bénéficie du soutien de la coopérative de solidarité, une formule novatrice que les promoteurs du projet qualifient de « logement-accompagnement ». Les aînés ont été consultés lors de l'élaboration du projet et certains services mis en place par la coopérative de solidarité pour l'ensemble de la communauté tiennent compte des besoins des aînés. Ainsi, on a réservé dans l'immeuble de la coopérative d'habitation un espace pour accueillir un médecin qui y dispensera bientôt ses services de consultation, services dont les résidants pourront facilement se prévaloir.

La Coopérative des Aînés de Racine

La Coopérative des Aînés de Racine est d'une envergure relativement importante avec 20 logements, dans une municipalité dont la population est évaluée à un millier d'habitants. Ce projet a été soutenu fortement et avec enthousiasme par la communauté. Une fois sur pied, la coopérative est devenue une ressource locale. Les premiers résidants ont emménagé en juillet 2003, après plusieurs années de gestation du projet, qui tire son origine d'une coopérative de solidarité devenue coopérative d'habitation en 2000. Le financement a été assuré par le programme AccèsLogis et grâce à une importante contribution du milieu, incluant les dons de 90 membres de la coopérative initiale.

Les logements sont répartis dans un immeuble de deux étages. On y trouve 2 logements de 4½ pièces, 4 de 2½ pièces, les 14 autres comptant 3½ pièces. Bien qu'ils comportent quelques adaptations pour pallier des incapacités mineures, les logements sont conçus pour des personnes autonomes et sont équipés de cuisines complètes. La cuisine communautaire de la coopérative propose cependant deux repas par jour aux résidants, sept jours par semaine, et il semble que tous les résidants se prévalent du service. Une partie des tâches reliées à l'entretien du bâtiment est assumée par les résidants et une partie est confiée à un concierge.

Les liens de la coopérative avec la communauté sont particulièrement développés. Le conseil d'administration de la coopérative compte neuf personnes, dont quatre représentants du milieu. Le président du conseil est un non-résidant qui demeure en lien très étroit avec la coopérative. La salle communautaire de la coopérative loge une bibliothèque ouverte à la communauté. Les citoyens de la localité y sont également accueillis pour les repas, pour les activités de Viactive, pour diverses réunions et événements culturels. Certains aînés entretiennent des liens intergénérationnels en collaboration avec l'école primaire voisine.

Synthèse analytique

Les coopératives examinées ici comptent entre 9 et 49 logements et se différencient par les niveaux de services offerts ainsi que par les liens avec leurs communautés respectives. En ce qui concerne les services offerts, on note que seule la Coopérative des Aînés de Racine propose un service de repas, ouvert aux résidants ainsi qu'aux aînés de la communauté. On n'y trouve pas de services d'urgence médicale ou d'intervention et d'animation comme dans les résidences gérées par des organismes à but non lucratif examinés précédemment. Ceci s'explique en partie par la taille réduite de la plupart des coopératives retenues, mais aussi par l'âge des clientèles : dans les coopératives étudiées, la moyenne d'âge se situe entre 60 et 70 ans, sauf pour ce qui est de la Coopérative des Aînés de Racine où elle est proche de 80 ans. Or, c'est justement à Racine que l'on offre régulièrement des repas. De façon générale, on peut conclure que les projets de coopératives d'habitation sont conçus pour des aînés autonomes, désireux et capables de gérer collectivement leur milieu de vie. Les résidants participent aux assemblées générales et aux différents comités de travail. On note toutefois que la participation aux travaux d'entretien suscite parfois des difficultés de sorte que l'on a, dans certains cas, décidé de confier ces tâches à des ressources externes. Pour pallier ces difficultés, des coopératives privilégieront le recrutement de personnes jeunes, notamment d'hommes forts (des « bras », diront certains interlocuteurs) au moment de la sélection de nouveaux membres.

De l'examen sommaire des relations de sociabilité et d'entraide entre les membres des coopératives d'habitation à but non lucratif examinées, il ressort que les résidants sont animés d'un fort sentiment d'appartenance à leur milieu. Les informations qui nous sont transmises révèlent un attachement à une vie communautaire, à une sorte de vie de famille élargie. Enfin, certaines coopératives se démarquent par des liens étroits et continus avec leur communauté : c'est particulièrement le cas de la Coopérative d'habitation La Corvée et de la Coopérative des Aînés de Racine. Les deux autres coopératives étudiées paraissent davantage être des milieux autosuffisants.

5.4. La coopérative à capitalisation

Rappelons que la coopérative à capitalisation se caractérise par le fait que les membres détiennent des parts qui peuvent représenter une fraction ou la totalité des coûts de construction des unités. Au moment du départ d'un membre, ces parts sont remboursées par la coopérative avec éventuellement une plus-value basée sur le taux d'inflation ou sur la valeur de la propriété sur le marché local. Dans les deux cas retenus ici, nous avons affaire à la forme particulière de la coopérative à droit superficiaire. Cette forme se caractérise par le fait que la coopérative est propriétaire du terrain et qu'elle cède à un membre le droit de construire un immeuble dont il sera propriétaire exclusif, moyennant une contrepartie qui varie de 8 000 à 20 000 dollars dans les cas retenus. Au moment de la revente de sa propriété, le nouvel acheteur acquiert de la coopérative son droit superficiaire au prix payé par l'acheteur initial, ce qui permet à la coopérative de rembourser le membre sortant. La vente de la maison se fait directement entre l'acheteur et le vendeur, ce qui permet à ce dernier de réaliser un bénéfice. Dans le cas de la coopérative de Rosemère, la revente de la propriété individuelle et celle du droit superficiaire se font dans le cadre d'un acte de vente unique, ce qui simplifie l'adhésion à la coopérative pour l'acheteur et favorise la réalisation d'un bénéfice plus important par le vendeur.

Les deux coopératives à capitalisation présentées ici s'apparentent surtout à la zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs (option 4), qui s'adresse à des personnes autonomes désireuses d'avoir des relations sociales avec des personnes du même groupe d'âge qu'elles.

Les Jardins Memphrémagog

La coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog (Magog) est la première coopérative à droit superficiaire au Québec. En vertu de cette formule, la coopérative demeure propriétaire du terrain et le membre acquiert un droit superficiaire qui lui permet de construire sa propre maison dont il est propriétaire unique et qu'il pourra revendre à son gré. L'ensemble domiciliaire, réservé à des ménages formés d'au moins une personne ayant atteint l'âge de 55 ans, est composé de 32 maisons jumelées et ses premiers occupants ont emménagé en 1998.

L'idée de cette formule très particulière est née du désir de quelques retraités et préretraités de se doter d'un cadre de vie où ils pourraient profiter de la mise en commun de certaines ressources, tout en préservant une liberté très proche de celle que procure le statut de propriétaire unique. Il s'agissait de personnes aux revenus moyens ou moyens-élevés désirant se doter d'un milieu de vie à la fois tranquille, sécuritaire et convivial. Une première aide gouvernementale, obtenue sous forme de garantie de prêt, a permis de mener les recherches et travaux juridiques nécessaires à la définition de la formule, en conformité avec les lois canadiennes et québécoises. Une fois la formule juridiquement établie, elle pouvait se concrétiser pour le projet de Magog et pour tous ceux qui voudraient s'en prévaloir par la suite.

Chaque propriété possédant ses propres espaces et aménagements extérieurs, les coopérants partagent surtout des frais de services, comme l'entretien de la pelouse, l'enlèvement de la neige ou les assurances. L'expérience est évaluée très positivement par les administrateurs de la coopérative, qui soulèvent néanmoins deux points faibles : (1) les seules tâches assurées par des bénévoles sont celles reliées à la gestion et le conseil d'administration (5 propriétaires coopérants) songe à confier la gestion courante à une ressource externe rémunérée; (2) il manque au projet quelques aménagements physiques qui auraient permis aux propriétaires coopérants de demeurer en place jusqu'à un âge plus avancé.

La Coopérative d'habitation Rosemère

La Coopérative d'habitation Rosemère est la deuxième coopérative à droit superficière au Québec, après Les Jardins Memphrémagog. L'ensemble domiciliaire compte 68 maisons et 42 appartements répartis dans 3 immeubles. Les propriétaires coopérants sont des ménages formés d'au moins une personne ayant atteint l'âge de 50 ans.

Le projet a été initié par la Ville de Rosemère en 1998, qui s'est adjoint l'entreprise Madeco Construction comme partenaire. La construction a commencé en 1999, les premiers occupants ont emménagé en 2000 et les travaux ont été complétés à l'automne 2004. La gestion est assurée par un conseil d'administration de sept membres bénévoles : quatre membres propriétaires de maisons individuelles et un représentant de chaque immeuble d'appartements.

Chaque membre propriétaire d'une maison est responsable de l'entretien de sa propriété et l'entretien de chaque immeuble d'appartements est sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble. La gestion courante de la coopérative est ainsi répartie et la tâche du conseil d'administration est allégée d'autant. Tous les propriétaires assument des frais mensuels pour l'entretien sous contrat des espaces communs et d'une villa communautaire qui abrite une salle d'exercice, une table de billard, de l'équipement informatique et une bibliothèque. À l'extérieur, une piscine est réservée aux membres. Un sentier mène de l'habitation à un parc et les membres ont accès à la rivière des Mille-Îles en un point où la mise à l'eau d'embarcations est possible.

Les maisons, conçues pour des personnes très autonomes, sont spacieuses et plusieurs d'entre elles sont dotées d'un sous-sol aménagé avec une deuxième salle de bain. La valeur de ces maisons dépasse les 200 000 dollars; c'est donc dire que les propriétaires ont généralement des revenus moyens-élevés. Ce sont par ailleurs des personnes qui voyagent plus que la moyenne et la sécurité de leur milieu de vie habituel est très importante.



Photos André Hurtubise

Coopérative d'habitation Rosemère : maisons et immeubles de copropriété

Synthèse analytique

Les deux ensembles de coopérative d'habitation à capitalisation présentés ici renvoient à un modèle proche de la copropriété divise. Les membres de ces coopératives ont en effet un statut socioéconomique relativement élevé, attesté par le fait que la plupart étaient auparavant propriétaires de leur maison; leur moyenne d'âge est inférieure à 70 ans. Le niveau d'engagement des membres à l'égard de la gestion de l'ensemble coopératif et de l'entretien des parties communes paraît également semblable à ce que l'on peut observer dans des copropriétés de niveau socioéconomique semblable. Cet engagement est forcément d'autant plus léger que bon nombre de résidants s'absentent pendant de longues périodes de vacances. Le fait que leur habitation soit surveillée et que les travaux de déneigement et d'entretien soient assurés constitue un élément important dans leur choix résidentiel.

Un des avantages de la coopérative par rapport à la copropriété est que la propriété du terrain par une coopérative semble assurer un meilleur maintien d'orientations communes quant à la composition du bassin de membres, plus particulièrement du point de vue de l'âge.

Il faut signaler que les deux coopératives à capitalisation retenues ici s'adressent à des personnes complètement autonomes : les logements ne comportent pas d'aménagements permettant de pallier la perte d'autonomie et il n'y a pas de service de soutien. D'autres formules de coopératives à capitalisation sont actuellement explorées au Québec. Nous avons par exemple repéré un projet à Saint-Méthode dans la région de Chaudières-Appalaches (voir Annexe 2 : Fiches descriptives complémentaires, Agora), qui se propose de créer une coopérative à régime d'investissement coopératif afin de mettre sur pied un ensemble de logements adaptés, avec services alimentaires et infirmiers. Ce concept repose sur l'acquisition de parts privilégiées par des membres de soutien, qui ne sont pas nécessairement résidants ni utilisateurs de services et qui bénéficient de déductions d'impôt en retour de leur investissement, au même titre que dans le cas d'un REÉR.

Par ailleurs, plusieurs experts consultés ont fait état d'une pression exercée sur la formule coopérative en vue de son assouplissement et de sa diversification, en raison des nouvelles exigences exprimées par un nombre croissant de retraités qui disposent d'un capital à la suite de la vente d'une propriété individuelle.

5.5. Le bail viager

Rappelons que le bail viager permet d'acquérir, moyennant une mise de fonds, un droit d'usufruit garantissant à son détenteur l'usage exclusif de son unité d'habitation et l'accès aux espaces communs de l'ensemble résidentiel où elle se situe. Ce droit prend fin au moment où le détenteur décide de déménager ou à son décès; dans ce dernier cas, le bail peut être transféré à la succession. En plus de la sécurité d'occupation, le bail viager permet de déterminer des conditions d'occupation, la plus importante étant l'âge minimum des résidents. Il peut également offrir l'avantage de réaliser une plus-value sur la mise de fonds.

Placement-Habitat Desjardins

Ce projet mis sur pied à Trois-Rivières, en Mauricie, par l'organisme à but non lucratif Habitations populaires Desjardins, a vu le jour grâce à son association avec la Fédération des caisses populaires Desjardins du Centre du Québec. L'immeuble de 16 logements destinés à des personnes de 55 ans et plus a vu ses premiers occupants s'installer en juillet 1990 pour atteindre la pleine occupation en 1991.

Les logements du projet comptent 4½ pièces et sont situés dans un bâtiment de deux étages. Chaque logement est doté de sa propre entrée et dispose d'une place de stationnement au sous-sol. Les services en commun comprennent un pavillon communautaire, avec foyer et cuisine, dans le jardin.

Les premiers résidents ont pu participer à l'élaboration du projet et la plupart résident toujours sur place après 14 ans.

Dans la formule de location viagère pratiquée par les Habitations populaires Desjardins, l'organisme demeure propriétaire de l'immeuble et en assure la gestion, moyennant des frais mensuels assumés par les usufruitiers.

Toutefois, le mode d'occupation a changé en cours de route en raison des pertes financières encourues. En effet, en raison d'une conjoncture déflationniste du marché immobilier régional, dans les cas de départ, l'organisme gestionnaire s'est trouvé incapable de revendre les unités à de nouveaux acquéreurs au prix des engagements convenus par bail avec les personnes qui quittaient. En février 2004, le Mouvement Desjardins et Habitations populaires Desjardins ont pris conjointement la décision de vendre les unités sous forme de copropriété divise. Il est à noter que d'autres projets ont vu le jour au Québec dans le cadre du programme Placement-Habitat Desjardins,

notamment à Montréal, à Laval et à Joliette. Comme à Trois-Rivières, les logements de ces projets ont par la suite été vendus en copropriété ou sont sur le point de l'être.

Synthèse analytique

Le succès mitigé au Québec du modèle du bail viager en général — et du projet-type Placement-Habitat Desjardins en particulier — pourrait tenir à une structure de gestion qui ne fait aucune place à l'engagement des résidants usufruitiers, tout en impliquant un coût d'opération qui s'ajoute aux habituels frais afférents à l'entretien et aux réparations. En effet, les résidants de Placement-Habitat Desjardins sont à la fois exclus en pratique de la gestion de leur immeuble et assurés de récupérer leur investissement, même après une période d'occupation relativement courte.

5.6. La copropriété divise

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

Il convient de signaler que le régime de la copropriété divise paraît nettement plus stable que des modes d'occupation plus avant-gardistes comme la location viagère ou la coopérative à capitalisation : au fil des ans, nombre de projets au Québec et ailleurs, conçus à l'origine sous ces modes d'occupation, sont passés par la suite au régime de la copropriété divise (Scherlowski *et al.* 2000).

L'originalité de l'ensemble décrit ci-dessous, le Village Liberté sur Berges, tient surtout au fait qu'il s'agit d'un des rares exemples québécois correspondant d'assez près à la zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs et destinée à des personnes de 50 ans et plus (*active adult community* ou *adult lifestyle community*, option 4). Son originalité tient également au processus d'analyse de marché qui a présidé à la mise en forme du projet.

Village Liberté sur Berges

Le Village Liberté sur Berges (Brossard) compte 155 maisons de ville destinées à des personnes de 50 ans et plus. Les premiers occupants ont emménagé en 2001 et à l'été 2004, il restait quatre unités à vendre.

Cet exemple est proche, comme option d'habitation, de nos deux exemples de coopératives à droit superficiaire, mais différent par la formule juridique de propriété. Tenant compte de la segmentation des marchés, le promoteur du projet, l'entreprise Prével, s'est inspiré du concept des *active adult communities* que l'on trouve aux États-Unis et dans quelques villes canadiennes. Le projet a été élaboré au cours d'un processus où des groupes de personnes de 50 ans et plus ont été consultés à diverses étapes d'avancement des plans et devis. Il en est notamment ressorti que les acheteurs potentiels ne voulaient pas d'un quartier privé (*gated community*) avec gardien à l'entrée et ne voulaient pas non plus vivre dans un milieu trop organisé. De plus, le projet initial prévoyait un immeuble en copropriété de six étages, en plus des maisons, et ce volet fut abandonné, le choix des personnes consultées se portant clairement sur la maison individuelle.

L'ensemble du village est segmenté en une trentaine de copropriétés divisées regroupant cinq ou six maisons. Les superficies totales des maisons varient de 2 896 à 3883 pi² et la valeur de ces maisons varie de 250 000 à près de 500 000 dollars. Chaque copropriété s'occupe du déneigement, de l'entretien paysager, du lavage des vitres et des autres travaux courants d'entretien. Les frais de copropriété comprennent les dépenses liées à l'entretien ainsi que l'assurance de la maison, la contribution à un fonds de prévoyance et l'entretien d'un centre communautaire (*clubhouse*). Celui-ci comporte une piscine, une salle d'exercice, un grand salon avec terrasse attenante donnant sur le fleuve, une salle multifonctionnelle pour réceptions et activités récréatives, de même qu'une salle de billard au sous-sol. Les résidants ont également accès à un quai où ils peuvent amarrer leur embarcation, pêcher ou pratiquer certains sports nautiques.



Photos Village Liberté sur Berges

Village Liberté sur Berges

Synthèse analytique

Ce dernier exemple montre qu'une formule juridique de propriété ou mode d'occupation donné, en l'occurrence la copropriété divise, peut permettre diverses options résidentielles. On observe en même temps que les projets résidentiels axés sur le partage, l'entraide et la solidarité sociale sont mieux servis par des modes d'occupation ou des formules comme l'organisme à but non lucratif et la coopérative.

6. CONCLUSION

Notre tour d'horizon des quelques options et modèles de projets d'habitation destinés aux aînés et retraités fait état de plusieurs ouvertures pour une diversification de l'offre résidentielle basée sur les attentes particulières de cette population au Québec.

On note d'abord l'importance de l'univers des ensembles d'habitation à but non lucratif, qui permettent la participation de résidants non propriétaires aux instances administratives décisionnelles concernant le milieu de vie, une condition hautement favorable à l'exercice de l'autonomie. On peut, dans cet univers, établir une distinction entre les projets gérés par des organismes à but non lucratif (OBNL) et ceux menés par des coopératives où le pouvoir de décision des membres résidants est plus étendu : dans le cas des OBNL, le conseil d'administration compte généralement un tiers de résidants alors que les résidants constituent la totalité ou la majorité des membres du conseil d'administration des coopératives. Toutefois, dans les deux cas, les aînés participent activement à l'organisation d'activités socioculturelles ou récréatives. Ils s'impliquent aussi comme bénévoles dans la prestation de divers services tels l'entretien, le service de repas, la surveillance ou l'accueil téléphonique. Toutes ces responsabilités favorisent le maintien et le développement de l'autonomie des personnes.

Par ailleurs, des 13 projets composant notre échantillon, 4 peuvent être considérés à but lucratif, au sens où les résidants sont propriétaires de leur habitation (coopérative à droit superficiaire ou copropriété divise) ou détiennent un droit d'usufruit qui peut être revendu avec un certain bénéfice financier. En principe, le statut de propriétaire devrait assurer une grande autonomie dans les prises de décision. Toutefois, le fait que la plupart des projets retenus ici comportent peu de services communs et d'équipements ou d'activités communautaires, sinon des équipements de loisir, laisse en réalité peu de place au déploiement de compétences organisationnelles ou d'activités bénévoles. Cela n'est pas en soi une carence, mais plutôt un reflet des particularités des clientèles et des attentes qui semblent être associées aux diverses formules de propriété ou de gestion examinées dans cette recherche.

Ainsi nous avons noté au passage des différences entre les groupes d'âge prédominants dans chaque formule. C'est d'abord dans les ensembles gérés par des organismes à but non lucratif, qui offrent une gamme étendue de services de soutien, que

l'on trouve les clientèles les plus âgées, avec une moyenne d'âge variant de 75 à 80 ans. Dans la plupart des coopératives à but non lucratif, l'âge moyen est plus bas, entre 60 et 70 ans et, en conséquence, on y trouve peu de services de soutien, à l'exception du cas de la Coopérative des aînés de Racine qui propose deux repas par jour. Enfin, dans les coopératives à droit superficiaire, la location viagère et les copropriétés, l'âge moyen des résidants est également inférieur à 70 ans. On note même un âge moyen inférieur à 65 ans dans deux cas où environ la moitié des ménages comptent une personne encore active sur le marché du travail et où l'on ne trouve pas de services de soutien autres que des équipements de loisir. D'ailleurs, certains représentants de ces ensembles ont souligné que leurs résidants ne voulaient pas d'une vie sociale organisée. Ceux-ci ont fait valoir que l'usage d'un centre communautaire, d'une piscine, d'une salle d'exercice et d'autres équipements du genre répond à leurs besoins de loisirs libres et de sociabilité non programmée liés à un style de vie plutôt individualiste.

Un élément qui est ressorti de notre recherche nous a quelque peu surpris : il s'agit du rejet apparent par les aînés québécois de la formule de la communauté fermée avec gardien à l'entrée (*gated community*). Ce rejet s'est clairement exprimé lors de l'étude de marché qui a précédé la conception du Village Liberté sur Berges. Il s'est également exprimé dans le cadre d'un autre projet, réalisé à Thetford Mines (voir Annexe 2 : Fiches descriptives complémentaires. Village Liberté TM), où l'on prévoyait une barrière avec gardien à l'entrée. Une fois sur place, les résidants ont rejeté cette idée, se sentant suffisamment en sécurité grâce au système de sécurité dont sont munis tous les logements et à la présence d'une haute haie d'épinettes entourant le « village ». Faut-il, à partir de ces exemples, généraliser et imputer à l'ensemble des aînés du Québec le rejet du modèle du quartier privé ? Cette question mériterait un examen approfondi et devrait faire l'objet de recherches ultérieures; il importe néanmoins de signaler que nous n'avons repéré aucun exemple de telles communautés habitées par des aînés au cours de notre recherche.

D'autres questions mériteraient une réflexion plus approfondie. Il s'agit de l'adaptation ou de l'adaptabilité des logements pour permettre le vieillissement sur place en dépit des pertes d'autonomie. Nous avons en effet observé que l'adaptation des logements aux handicaps physiques n'était pas la règle dans tous les projets, en particulier dans ceux comportant des maisons à étages. D'autre part, certains projets n'offrent que des chambres ou des studios, ce qui semble aller à l'encontre du souhait des aînés de disposer d'une chambre fermée et, au moins, d'une cuisinette, rapporté par

certaines de nos interlocuteurs. Ce souhait correspondrait à des besoins d'autonomie et d'intimité fermement ancrés dans les modèles culturels des aînés québécois, aux dires de ces interlocuteurs.

On a également vu que les solutions les plus innovatrices en ce qui touche le maintien et même le développement de l'autonomie des aînés débordent très souvent du cadre strict du projet d'habitation. Qu'il s'agisse de la mobilisation des acteurs sociaux d'un quartier montréalais, comme le Sud-Ouest, Rosemont ou Hochelaga-Maisonneuve, ou de la prise en compte des besoins des aînés dans un projet de développement socioéconomique solidaire, comme à Saint-Camille, l'ouverture du milieu à l'intégration et à l'engagement des aînés est un facteur favorisant grandement l'innovation.

Au Québec, comme ailleurs dans le monde économiquement développé, le défi des prochaines années demeure la diversification des options d'habitation pour les personnes âgées et retraitées. Ce processus déjà en cours pourrait se concrétiser notamment par la mise au point de nouvelles formules juridiques de propriété et de nouveaux modes d'occupation, ainsi que par des programmes de soutien favorisant encore davantage l'émergence de projets originaux issus du milieu et en particulier des aînés eux-mêmes. En définitive, le logement pour les aînés et les retraités répondra adéquatement aux attentes de ces derniers dans la mesure où ils feront valoir leurs vues et s'engageront activement dans l'élaboration de solutions adaptées, tant pour leur propre mieux-être que pour celui de leur communauté.

7. BIBLIOGRAPHIE

- ALTERNATIVES COMMUNAUTAIRES D'HABITATION ET D'INTERVENTION DE MILIEU (ACHIM). *Actes du colloque « Pour mieux vieillir chez nous »*, Montréal, 2004.
- BRINK, Satya, dir. *Housing Older People. An International Perspective*, New Brunswick (N.J.), Transaction Books, 1998.
- CLSC RENÉ-CASSIN / INSTITUT UNIVERSITAIRE DE GÉRONTOLOGIE SOCIALE. *Bien-Vieillir : Une initiative d'envergure pour promouvoir le bien vieillir auprès de pré-retraités ou de retraités*, inédit, 1996.
- CONSEIL CONSULTATIF NATIONAL SUR LE TROISIÈME ÂGE. *Loger une population vieillissante*, Ottawa, ministre des Approvisionnements et Services Canada, 1987.
- DOYLE, Veronica. *Les coopératives à capitalisation en Colombie-Britannique : élaboration et fonctionnement*. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1993.
- FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU CANADA. *L'inclusivité en action. Études de cas : Intégrer les besoins spéciaux dans les coopératives d'habitation canadiennes* [En ligne: www.fhcc.ca/fra/pdf/inclusivite.pdf], 2002.
- FREID, Linda P., Marc FREEDMAND, Thomas E. ENDRES et Barbara WASIK. « Building Communities That Promote Successful Aging », *Successful aging, West J. Med.*, 1997, 167 : 216-219.
- GOODCHILD, Barry, Barbara REID et Sarah BLANDY. *Accès au logement privé pour les ménages modestes : une analyse des initiatives en Grande-Bretagne*, Paris, Plan Urbanisme Construction et Architecture, collection « Recherches », 2000, no 118.
- GUTMAN, Gloria, Mary Ann CLARKE SCOTT, et Nancy GNAEDINGER, avec la collaboration de Danielle MALTAIS, Luba SERGE et David BRUCE. *Housing Options for Older Canadians : User Satisfaction Study*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2001.
- GUTMAN, Gloria, Stephen MILSTEIN et Veronica DOYLE. *Attitudes of Seniors to Special Retirement Housing, Life Tenancy Arrangements and Other Housing Options*, Ottawa, SCHL, 1987.
- HEUMANN, Leonard, Mary E. MCCALL et Duncan BOLDY, dir. *Empowering frail elderly people : opportunities and impediments in housing, health, and support service delivery*, Westport, Conn., Praeger, 2001.
- HYGEIA CONSULTING et REIC LTD. *Changing Values, Changing Communities : a Guide to the Development of Healthy Sustainable Communities*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division de la recherche, 1996.
- LLOYD, Peter. « The empowerment of elderly people », *Journal of Aging Studies*, 1991, 5 (2) : 125-135.
- MANCER, Kathleen. *La location viagère au Canada. Étude préliminaire de certains enjeux relatifs à la protection des consommateurs*, Vancouver, Lumina Services Inc. Rapport de recherche déposé à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Programme des subventions de recherche, 2003.

- MANCER, Kathleen et Donna KOSMUK. *Répondre aux besoins en logement des personnes âgées : guide pour les groupes communautaires*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1999.
- POULIN, André. *Coopératives d'habitation à capitalisation : explorations récentes (1980-1990)*, Montréal, Centre de gestion des coopératives, École des hautes études commerciales, 1991, Cahier de recherche no. 91-1.
- RENAUD, François. *L'impact du vieillissement de la population sur l'habitat : les personnes âgées et leurs besoins résidentiels*, Montréal, Société d'habitation du Québec, 1989.
- SCHERLOWSKI, David, in association with KATHLEEN MANCER CONSULTING, OSI TANDEMCOOP RESOURCES, LANGLAIS ET ASSOCIÉS. *Alternate Tenure Arrangements : Final Report*. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division de la recherche, 2000.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Un choix de logements pour les Canadiens âgés*, Ottawa, 1987.
- WALLERSTEIN, Nina. « Powerlessness, Empowerment, and Health : Implications for Health Promotion Programs », *American Journal of Health Promotion*, 1992, January-February, 6 (3) : 197-205.

Sites Internet consultés :

www.abbeyfield.ca
www.life-lease.com
www.cohousing.ca
www.cohousing.org
www.cohousing.co.uk
www.fhcc.ca
www.schl.ca

ANNEXE 1
Fiches descriptives des projets-types

Fiche descriptive

Maison d'un Nouvel Élan

Nom du projet	Maison d'un Nouvel Élan
Emplacement	Jonquière Région administrative du Saguenay–Lac-Saint-Jean (02)
Nombre de logements	Phase 1 : 23 Phase 2 : 18
Historique du projet	Phase 1 : • Début de la mobilisation en 1987 • Construction du bâtiment de 23 chambres terminée en 1989 Phase 2 : • Début de la mobilisation en 1997 • La construction du 2^e bâtiment débute en janvier 2002 et permet d'ajouter 18 chambres et de nouveaux espaces communautaires plus vastes.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Organisme à but non lucratif (OBNL)
Mode de financement	Phase 1 : réalisée dans le cadre du PSBLP (programme de la SHQ avec financement à 100 % : cadre administratif très rigide). Tous les logements étaient destinés à des personnes à faible revenu. Les loyers étant plafonnés, cela a rendu très difficile la rentabilité de l'opération (par ex., pour la rémunération du personnel). Phase 2 : réalisée dans le cadre d'AccèsLogis. Les contributions du milieu en capital sont de l'ordre de 270 000 \$, dont l'injection de 81 000 \$ de la Ville de Saguenay, le reste provenant de fondations privées (Berthiaume Du Tremblay, Jean Coutu, Jules et Paul-Émile Léger et autres). Le projet bénéficie également d'un crédit de taxe de la Ville de Saguenay. Un maximum de 50 % des unités peut bénéficier du programme de supplément au loyer. Autofinancement grâce à des soupers bénéfiques, bazars, etc., qui contribuent à payer les salaires du personnel : la directrice, la comptable, l'infirmière, les gardiens de nuit, les cuisiniers.
Mode de gestion	Le conseil d'administration compte 7 membres : 2 personnes résidentes, 2 membres des familles et 3 représentants du milieu (dont un de la Caisse Populaire Desjardins). Le personnel comprend la directrice, une secrétaire, une comptable (à temps complet), une infirmière, huit gardiennes de nuit (sur quart de travail pour une présence de 24 h sur 24 h) et trois cuisinières.

Nom du projet	Maison d'un Nouvel Élan
	À l'aide de projets d'intégration à l'emploi ou autres, des personnes ont été embauchées pour l'entretien, les courses et l'aide à la cuisine, etc., dont des personnes handicapées intellectuelles. On utilise beaucoup de projets, de stages d'étudiants (par ex : étudiant stagiaire qui anime le comité « qualité de vie ») pour combler les besoins en personnel.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 65 ans; maximum 97 ans; moyenne 83 ans
Sexe	32 femmes; 9 hommes
Composition des ménages	Des personnes seules
Statut socioéconomique	Majoritairement des personnes à faible revenu
Taux d'activité	Tous retraités
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	
Taille des logements	Chambres avec salle de bain, sans cuisine, d'une superficie d'environ 12 pi sur 16 pi
Aménagements	
Équipements et services en commun	Phase 1 : cuisine et salle à manger, servant de salle communautaire en dehors des heures de repas; espaces communs extérieurs; bureau. Phase 2 : nouveaux espaces communautaires très vastes dont une salle à manger (27 pi sur 27 pi) et une grande salle communautaire (30 pi sur 30 pi) où l'on organise des activités de loisirs (voir comité « qualité de vie » dans la section « participation »), des conférences thématiques, des cliniques de vaccination, etc., ouvertes à la communauté. Il y a aussi de petits salons aux étages. Tous les repas et collations sont servis dans la salle à manger. On compte aussi de grands espaces extérieurs, comportant jardin, fleurs, six balançoires, un jeu de pétanque, etc.
Autres	Le coût du loyer est de 717 \$ à 850 \$, y compris les services dont les repas. Il faut soustraire 83 \$, ce qui correspond au crédit d'impôt pour le maintien à domicile.
Participation des résidents à la conception et à la gestion du projet	Au début, un comité d'implantation a donné l'occasion aux résidents de préciser leurs besoins sur le plan de l'aménagement des logements.

Nom du projet	Maison d'un Nouvel Élan
	Les résidants participent au conseil d'administration (et y sont majoritaires si l'on compte les 2 personnes des familles de résidants). Les résidants participent au financement, notamment par la création d'un dépanneur au rez-de-chaussée qui sert à financer des activités de loisirs. Le comité de résidants, appelé comité « qualité de vie », encadré par un étudiant stagiaire, s'occupe de l'organisation des activités sociales. Il y a une forte participation des résidants aux activités (par ex., 17 personnes inscrites aux cours de yoga). Beaucoup de bénévolat est intégré au fonctionnement du projet, notamment pour l'organisation des loisirs (par ex., les résidants vont à la pêche chaque année). D'autres activités ont lieu sur place : cours de yoga, jeu de pétanque, bingo, activités récréatives diverses dont chorale, bricolage...

Fiche descriptive

Les Habitations Nouvelles Avenues

Nom du projet	Les Habitations Nouvelles Avenues
Emplacement	Montréal 3950, rue Beaubien (phase 1); 4020, rue Beaubien (phase 2); Région administrative de Montréal (06)
Nombre de logements	Phase 1 : 43 Phases 2-3 : 87, dont 2 pour locataires surveillants
Historique du projet	Le projet a commencé à germer en 1993. Il était alors porté par le Carrefour communautaire Montrose, organisme du quartier Rosemont. Le projet s'est développé lentement sur 2 à 3 ans. On a formé la corporation des Nouvelles Avenues et instauré différents comités de travail, soit de philosophie, de services (surtout alimentaires), de financement et de sélection. De nombreux bénévoles et intervenants communautaires (Comité Logement Rosemont, Bouffe action, etc.) se sont investis autant que les aînés eux-mêmes. Il y a eu un très fort engagement des aînés (essentiellement des femmes) sur le plan architectural (conception et construction de logements hyper-adaptables, corridors jouissant d'un éclairage naturel, etc. La phase 1 a été construite en 1995 dans le cadre du PSBLP sur un terrain donné par la Ville de Montréal. Ensuite, en 2001, démarrent des revendications et des luttes politiques (impliquant le Comité Logement et les aînés de la première phase) pour entreprendre les phases 2 et 3. Il y a alors des pétitions, des manifestations et, dans un geste symbolique, l'envoi de briques au maire. Le projet des phases 2 et 3 voit le jour dans le cadre d'AccèsLogis, volet 2 (maximum de 50 % de ménages subventionnés, bénéficiant du supplément au loyer).
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Organisme à but non lucratif (OBNL)
Mode de financement	- Phase 1 : dans le cadre du PSBLP (financement à 100 %) - Coût global de la phase 2 et de la phase 3 : 5 290 000 \$ et 4 800 000 \$ respectivement. - Le montage financier s'est fait avec l'appui du GRT. Le projet a réussi à obtenir 1 million en subventions, essentiellement de la Ville de Montréal dans le cadre du Programme de rénovation Village Québec (PRVQ).
Mode de gestion	Le conseil d'administration compte maintenant un tiers de résidents, un tiers de représentants de groupes communautaires et un tiers de représentants du milieu (professionnels et aînés du quartier). Pendant les premières années, la gestion était dans les mains des résidents.

Nom du projet	Les Habitations Nouvelles Avenues
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 65 ans; maximum 95 ans; moyenne 77 ans
Sexe	122 femmes; 15 hommes
Composition des ménages	8 couples; 122 personnes seules
Statut socioéconomique	Phase 1 : tous bénéficiaires du programme de supplément au loyer (PSL), mais actuellement certains d'entre eux ont des revenus plus élevés. Au total, 87 personnes reçoivent un PSL.
Taux d'activité	Tous retraités
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	
Taille des logements	Tous les logements sont des 3½ avec chambre, grande salle de bain, cuisinette, salon/salle à manger et balcon.
Aménagements	Les deux bâtiments sont côte à côte mais ne communiquent pas entre eux. Le bâtiment des phases 2 et 3 comporte certaines différences par rapport à celui de la phase 1 : les couloirs sont plus longs, pour que les aînés puissent y marcher, il y a de plus grands halls d'entrée, car c'est un lieu de rencontre privilégié. La salle de bain est adaptée aux personnes âgées; la cuisine est adaptable (armoires que l'on peut baisser); les commutateurs et prises de courant sont adaptés, c'est-à-dire atteignables depuis un fauteuil roulant.
Équipements et services en commun	Le service alimentaire est offert le midi 5 jours par semaine et ouvert aux aînés du quartier. Les personnes doivent préparer elles-mêmes les autres repas ou aller au restaurant, dans le but de favoriser l'autonomie. De fait, on remarque une augmentation de l'autonomie chez les aînés depuis leur emménagement. Il y a un locataire surveillant sur place pour répondre aux besoins; cela génère un très fort sentiment de sécurité. Des activités programmées d'intervention et d'animation sont accessibles à la communauté (environ 50 % des participants) : santé et développement personnel; loisirs (expression artistique, chorale, gymnastique douce, etc.); action citoyenne (conférences), en lien avec la Corporation de développement économique (CDEC). Il existe un service d'écoute et d'accompagnement (problèmes de santé, etc.) en lien avec le CLSC ou avec les organismes communautaires pertinents.

Nom du projet	Les Habitations Nouvelles Avenues
	Le volet « action bénévole » est important et implique une cinquantaine de personnes dont 7 ou 8 résidants. Ces personnes s'occupent de l'accueil téléphonique, de divers travaux d'entretien et de diverses fonctions à la salle à manger (caisse, servir et desservir les tables, etc.). Dans la Phase 1, les locaux communautaires consistent en une salle à manger transformée en salle communautaire et une petite salle (lieu de prière). Dans les Phases 2 et 3, il s'agit de deux salles à manger réunies en une grande et belle salle communautaire, s'y ajoutent une salle de réunion ou atelier et des salons à chaque étage. À l'extérieur, il y a deux magnifiques cours où avait été aménagé un jeu de pétanque, qu'on a éliminé et que les résidants voudraient bien avoir de nouveau. Les « nouveaux » résidants (phases 2 et 3) offrent leurs services pour arroser et tondre le gazon.
Autres	Coût : les personnes dont les logements ne sont pas subventionnés paient 740 \$ par mois (dont 185 \$ pour les services).
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Il y a eu un fort engagement des résidants sur le plan de la conception architecturale de même que pour la réalisation des phases 2 et 3. Des résidants volontaires, s'ils le souhaitent, peuvent être membres du comité « qualité de vie ». Ce comité compte une douzaine de personnes (il n'y a pas d'élections) et a la charge de programmer les loisirs organisés pour les résidants seulement (bingo, jeux...) et la décoration des espaces communs.

Fiche descriptive

Résidences des Etchemins

Nom du projet	Centre communautaire des Etchemins/Résidences des Etchemins
Emplacement	Lac-Etchemin (MRC des Etchemins) Région administrative de Chaudière-Appalaches (12)
Nombre de logements	18
Historique du projet	Les objectifs initiaux du projet étaient de : (1) répondre à un besoin en logement pour personnes âgées; (2) consolider l'ensemble des organismes communautaires des Etchemins désireux de conserver l'usage d'un bâtiment (ancien CLSC) à des fins communautaires. 1998 : lancement du projet, obtention d'appuis, don du bâtiment par le ministère de la Santé et des Services sociaux et reconnaissance de cet actif par la SHQ comme contribution du milieu. 1999 : acceptation du projet par la SHQ. 2000 : début des travaux en avril et occupation dès juillet.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Organisme à but non lucratif (OBNL)
Mode de financement	Financement SHQ par le Programme AccèsLogis Québec, volet 2. Contribution du milieu : bâtiment cédé par le ministère de la Santé et des Services sociaux à la municipalité de Lac-Etchemin, puis par la municipalité au projet; subvention de près de 24 000 \$ de la municipalité ; collecte de fonds dans le milieu ; vente de terrains. Coût total du projet : près de 1,5 M\$
Mode de gestion	Conseil d'administration unique pour l'ensemble des fonctions et de l'occupation du bâtiment, composé de 7 administrateurs dont 3 représentants des organismes, 3 résidants et 1 représentant du milieu. Un administrateur est employé par le projet pour la gestion courante et la conciergerie.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 64 ans; maximum 92 ans; moyenne 78 ans
Sexe	16 femmes; 5 hommes
Composition des ménages	3 couples ; 15 personnes seules (13 femmes + 2 hommes)
Statut socioéconomique	Revenus plutôt faibles : neuf logements bénéficient du Programme de supplément au loyer. C'est le maximum possible malgré le fait que d'autres locataires y seraient admissibles.

Nom du projet	Centre communautaire des Etchemins/Résidences des Etchemins
Taux d'activité	Tous retraités
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Immeuble de 4 niveaux (rez-de-chaussée et trois étages).
Taille des logements	1 studio, 14 logements de 3½ pièces et 3 logements de 4½ pièces.
Aménagements	Les étages 2 et 3 sont réservés à l'habitation et sont accessibles par ascenseur. Les logements sont dotés d'une cuisine, d'espaces et de branchements pour les appareils de lessive.
Équipements et services en commun	Une salle communautaire est à la disposition des résidents pour les réunions et pour diverses activités. On y organise un repas collectif une ou deux fois l'an, mais il n'y a pas de service de repas. Les autres équipements communs sont une salle polyvalente (bibliothèque et autres), une salle de lavage, un balcon, un garage de toile pour dix voitures pendant l'hiver et un espace d'entreposage commun. Plusieurs services offerts par les groupes locataires sont utilisés par les résidents : • une coopérative de services aide les résidents pour divers travaux courants tels que l'entretien du logement ou le déneigement; • l'organisme Nouvel Eclair offre un service d'accompagnement (hôpital, épicerie, etc.); • la Popote roulante procure trois repas par semaine à certains résidents; • le Grenier des trouvailles offre par exemple des vêtements à un coût minime.
Autres	Les logements sont réservés aux personnes âgées, sauf un qui doit être alloué à une personne de 45 ans et plus en difficulté (actuellement, ce logement est occupé par une personne âgée).
Participation des résidents à la conception et à la gestion du projet	Des groupes communautaires ont développé le projet de façon à répondre aux besoins identifiés. Les locataires résidents participent aux décisions par une représentation au conseil d'administration égale à la représentation des organismes locataires. Trois ou quatre résidents pratiquent le bénévolat. Les résidents s'entraident et bénéficient de la proximité de 12 organismes communautaires locataires (services, information...); ils côtoient des jeunes; ils sont davantage intégrés socialement dans un tel projet. Selon les besoins exprimés, des activités sociales et des actions de soutien s'organisent spontanément.

Fiche descriptive

Résidence de Lévis (ACHIM)

Nom du projet	Résidence de Lévis (ACHIM)
Emplacement	Montréal 5940, boul. Monk, quartier Ville-Émard–Côte-Saint-Paul Région administrative de Montréal (06)
Nombre de logements	35
Historique du projet	Mise sur pied en 1989, Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu (ACHIM) est une initiative de personnes âgées de la communauté et de professionnels de la santé œuvrant dans les CLSC et divers milieux hospitaliers. Son objectif principal est d'offrir à la population âgée des ressources en logement et en services communautaires. Dans un premier temps, le centre communautaire pour aînés est mis sur pied en 1991. Puis, en 1995, La Porte de l'amitié, une résidence de 28 logements pour aînés en perte légère d'autonomie ouvre ses portes à ses premiers résidents. ACHIM, qui n'avait plus de locaux, y établit alors son siège social et un centre communautaire. En 1996, un troisième volet est créé : un service de plats cuisinés sous vide nommé Popote maison, destiné à la population du Sud-Ouest de Montréal. Enfin, en 2001, ACHIM ouvre sa deuxième résidence pour aînés, la Résidence de Lévis, et y transfère la majeure partie de ses bureaux et activités. La Résidence de Lévis résulte du recyclage d'une ancienne école, rendu possible par une subvention de la SHQ dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, volet 2.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	OBNL d'habitation et entreprise d'économie sociale
Mode de financement	Programme AccèsLogis Québec, volet 2 de la SHQ, contributions de la Ville de Montréal et de plusieurs fondations et entente avec le ministère de la Santé et des Services sociaux (subvention de 1 000 \$ par porte, actuellement remise en cause). Autofinancement du budget de fonctionnement à 70 % (forfait de services payé par les locataires et activités dans le cadre du volet d'économie sociale telles que la Popote maison et la location de salles).
Mode de gestion	Conseil d'administration de 9 membres : 3 résidents, 3 usagers du milieu communautaire, 3 membres associés issus de la population du quartier.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 60 ans; maximum 93 ans; moyenne 76 ans

Nom du projet	Résidence de Lévis (ACHIM)
Sexe	80 % de femmes
Composition des ménages	Fort majorité de personnes seules; seulement 4 couples
Statut socioéconomique	50 % des logements sont réservés aux personnes à faible revenu, admissibles au programme de supplément au loyer; les autres 50 %, réservés aux personnes de classe moyenne qui paient le loyer médian du marché.
Taux d'activité	Tous retraités sauf une personne
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Le bâtiment comporte 3 étages avec ascenseur. Outre les logements, il y a une grande salle communautaire (qui sert aussi de salle à manger), une petite salle communautaire, des salons à chaque étage et une salle d'informatique.
Taille des logements	10 studios, 22 logements de 3½ pièces et 3 logements de 4½ pièces.
Aménagements	Tous les logements sont adaptés pour les personnes en fauteuil roulant, dont 3 sont « super-adaptés » avec cuisinières et armoires basses, etc. Tous les logements ont 2 boutons de panique qui sonnent chez la directrice ou chez le résidant surveillant (une personne âgée qui réside sur place), qui relaie ensuite vers une centrale d'aide en cas de besoin.
Équipements et services en commun	Un service « Point rouge » est prévu pour aider les personnes dans la prise de leurs médicaments. Un service de repas obligatoire le midi est organisé cinq jours par semaine pour les résidants et un repas communautaire est offert un midi par semaine aux personnes de 50 ans et plus du quartier. Les activités ouvertes aux gens du quartier sont : le programme de prévention santé (clinique de vaccination contre la grippe, programme de prévention des chutes); le CACI (centre d'accès à l'informatique, qui compte 4 postes informatique et offre de la formation); la pause café (séances d'information et prévention); le cours d'anglais; la clinique anti-stress; le club de marche; la série de conférences, dont une session sur le deuil; la peinture à l'huile; la chorale; l'atelier « doigts agiles ». ACHIM effectue également du travail auprès des aînés du quartier; ce travail inspiré du travail de rue est subventionné par la Ville de Montréal et par des fondations. Un volet « corridor » vient de s'ajouter; l'organisme rencontre des personnes âgées vivant en HLM pour déterminer lesquelles ont des problèmes afin de les guider et de les accompagner vers les ressources pertinentes. ACHIM travaille présentement à développer un programme d'accueil de concert avec les aînés habitant sur place, notamment en vue de l'ouverture de la nouvelle annexe prévue fin 2005.

Nom du projet	Résidence de Lévis (ACHIM)
Autres	Les loyers sont de 376 à 380 \$ pour un studio, de 472 à 487 \$ pour un 3½ et de 580 à 585 \$ pour un 4½. Outre le loyer, le locataire doit payer un forfait services (pour les repas, entre autres) de 185 \$ par mois pour une personne seule et de 264 \$ pour deux personnes habitant le même logement.
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Outre la participation au conseil d'administration, les résidants participent au comité de sélection (formé d'un membre du conseil, de deux membres d'ACHIM et d'un résidant), au comité de vie sociale et de loisir (qui n'a pas d'exécutif mais relève directement de l'assemblée générale : on y décide notamment de la tenue et de l'organisation de la fête de Noël et des activités de loisir organisées sur place). Entre 60 et 70 % des résidants participent à l'assemblée générale et au comité de vie sociale et de loisir. Plus de 50 % des résidants font du bénévolat dans chacune des résidences (par exemple, aide au repas, conciergerie, magasin, aide pour la préparation et livraison d'un buffet, etc.).

Fiche descriptive

Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve

Nom du projet	Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve
Localisation	Montréal 1620, avenue de la Salle Région administrative de Montréal (06)
Nombre de logements	32
Historique du projet	Le projet est né en 1998 alors que le CLSC, jusque-là logé dans l'ancien presbytère de la paroisse Saint-Nom-de-Jésus, prévoyait déménager. ASTA (Amitié et Service Troisième Âge) et l'AQDR de Hochelaga-Maisonneuve étaient également à la recherche d'un local. Des discussions ont eu lieu dans le cadre de la Table de concertation des aînés du quartier pour trouver un lieu afin de répondre à ces besoins. On se rendit compte qu'il était difficile d'entrevoir un projet visant seulement à établir un centre communautaire pour personnes âgées. Par ailleurs, les responsables du programme AccèsLogis Québec, volet 2 (Ville, SHQ) cherchaient à promouvoir des projets d'habitation pour personnes âgées dans le quartier. Les discussions débouchèrent sur un projet visant à utiliser les anciens locaux du CLSC. Le projet présenté souleva un tollé car l'édifice projeté cacherait tout un pan de l'église. Le projet fut donc révisé, notamment en prévoyant un aménagement paysager qui marquerait bien la transition entre l'église et la Maison des Aînés. On crée une corporation (la Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve) et le projet prend forme. Le volume des espaces communautaires dépassait les normes d'AccèsLogis Québec mais, comme le terrain avait été acquis pour 1 \$, le tout fut finalement accepté. Les premiers résidents sont entrés en novembre 2003 et l'emménagement des autres locataires s'est poursuivi jusqu'à l'automne 2004.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Organisme à but non lucratif (OBNL)
Mode de financement	AccèsLogis Québec, volet 2, essentiellement pour le volet habitation. Pour le volet centre communautaire, des contributions sont venues de fondations. Le bâtiment a été obtenu pour 1 \$.
Mode de gestion	Le conseil d'administration de la Maison est formé de 9 personnes issues de 3 collèges électoraux : 3 sont élues par les locataires résidents ; 3 par les organismes résidents ; ces 6 personnes choisissent les 3 autres membres, c'est-à-dire les représentants du milieu, dont 2 à l'extérieur, soit un organisateur communautaire du CLSC et un représentant de la CDEC.

Nom du projet	Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 65 ans; maximum 93 ans; moyenne entre 75 et 80 ans
Sexe	La grande majorité des résidants sont des femmes; les quelques hommes présents vivent en couple.
Composition des ménages	26 personnes sur 32 sont des personnes seules.
Statut socioéconomique	La plupart, soit 22 personnes sur 32, bénéficient du programme de supplément au loyer. Cela dépasse le nombre prévu à l'origine, soit 50 % des logements; le loyer du marché pour Montréal est de 75 \$ de plus que celui observé dans Hochelaga-Maisonneuve.
Taux d'activité	Tous retraités
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Le bâtiment compte 4 étages.
Taille des logements	Tous les logements comptent 3½ pièces à l'exception d'un logement de 2 chambres à coucher et de 2 studios. Le logement de 3½ pièces comporte une chambre fermée, un salon double (salon, salle à manger), une cuisinette et une salle de bain. Sept logements ont un balcon ou une terrasse au sol. La superficie des logements de 3½ pièces est de 620 pi².
Aménagements	Les logements sont adaptables pour les personnes en fauteuil roulant.
Équipements et services en commun	La salle à manger communautaire offre des dîners 5 jours par semaine. Les repas sont préparés par un traiteur et l'animation des dîners est assurée par ASTA. La clientèle des dîners provient surtout de l'extérieur de la résidence. Cette salle sert aussi de salle communautaire. Le centre Internet pour aînés de l'AQDR offre l'accès Internet (5 à 6 ordinateurs) et aussi des cours. La salle d'activités multifonctionnelle (en cours d'aménagement) pourra servir pour des exercices, des conférences, etc. On a aussi prévu des bureaux pour chacun des organismes résidants et un balcon communautaire. Parmi les projets en gestation, on prévoit monter des clubs de marche, d'activité physique, etc.; un atelier d'histoires de vie qui aidera les gens à cumuler des documents, photos et archives de toutes sortes avec lesquels on projette de faire un DVD.
Autres	Coût du loyer d'un 3½ : 566 \$ par mois, incluant l'eau chaude, mais pas l'électricité (chauffage des appartements à l'électricité; seuls les espaces communs tels les corridors sont chauffés).

Nom du projet	Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Outre les 3 résidants qui font partie du conseil d'administration, on note une forte participation à titre de bénévoles (par exemple, dans le service des repas, l'aménagement paysager, l'entretien, l'aide au concierge...). Il y a consensus à l'effet que c'est bon pour maintenir la santé. L'idée maîtresse est de promouvoir l'engagement et la participation directe des aînés.

Fiche descriptive

Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau

Nom du projet	Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau
Emplacement	Saint-Charles-sur-le-Richelieu Région administrative de la Montérégie (16)
Nombre de logements	15
Historique du projet	En 1988, des personnes retraitées prennent l'initiative de développer une coopérative. Le Groupe d'animation populaire en habitation de Saint-Hyacinthe guide les coopérants dans l'élaboration de leur projet. Le contrat de construction est octroyé en septembre 1989 et l'occupation des logements débute en février 1990.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Coopérative d'habitation
Mode de financement	• Prêt à hypothèque indexée (PHI). • Le terrain a été acquis à bon prix : 50 000 \$ pour 50 000 pi² • La SCHL verse également à la coopérative une subvention destinée à combler l'écart entre le loyer économique et le loyer du marché : ainsi, la coopérative bénéficie d'une subvention permettant, par exemple, d'offrir une remise de 200 \$ sur le loyer économique d'un logement de 4½ pièces établi à 600 \$, le réduisant à 400 \$.
Mode de gestion	Un conseil d'administration de 7 personnes, tous des membres résidents. Le président actuel est en poste depuis 8 ans.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 50 ans; maximum 90 ans; moyenne entre 68 et 70 ans
Sexe	15 femmes; 7 hommes
Composition des ménages	3 couples; 16 personnes seules
Statut socioéconomique	Revenus moyens
Taux d'activité	Un résident pratique quelques activités rémunérées; les autres sont retraités.
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Le bâtiment de 2 étages est situé de telle manière que les résidents y ont un point de vue agréable, près du chemin des Patriotes.
Taille des logements	7 logements de 4½ pièces et 8 de 3½ pièces.
Aménagements	Les logements sont conçus pour des personnes autonomes.

Nom du projet	Coopérative d'habitation Au Fil de l'Eau
	Chaque logement possède ses installations de lessive et une cuisinette équipée d'une cuisinière électrique. Il y a quelques aménagements pour pallier les difficultés légères ou passagères : poignées bec-de-cane, ascenseur d'escalier, etc. Certains logements manquent d'aération (surtout ceux du centre du bâtiment). Par temps chaud, l'air climatisé pourrait résoudre ce problème.
Équipements et services en commun	L'immeuble est pourvu d'une salle communautaire équipée pour les réunions et les réceptions. Au début, les résidents faisaient l'entretien des parties communes, mais avec le temps, pour éviter les tensions entre les membres, il a été décidé de confier l'entretien des espaces communs (intérieur et extérieur) à des contractuels.
Autres	Les résidents sont très autonomes, cuisinent eux-mêmes et conduisent leur automobile. La coopérative n'organise pas d'activités socioculturelles puisque les résidents préfèrent en général choisir leurs activités parmi ce qui est offert dans leur communauté et dans les environs. La coopérative est réservée aux personnes de 50 ans et plus. Les candidats non fumeurs sont choisis de préférence aux fumeurs. La coopérative dégage annuellement un surplus qui permet de constituer une réserve pour l'entretien normal et même pour certaines améliorations à l'habitation (ex. : système d'ascenseur d'escalier). La coopérative offrait deux logements à prix modique, mais ils ont été ramenés au loyer normal après avoir été libres un certain temps.
Participation des résidents à la conception et à la gestion du projet	Les membres de la coopérative apprécient l'autonomie de leur organisme qui n'est pas dépendant de la municipalité, comme on peut l'observer dans d'autres cas. Les membres participent à l'assemblée générale annuelle. Les résidents sont invités à participer aux réunions mensuelles du conseil d'administration. Il a été difficile de former ce conseil, mais les personnes qui ont accepté d'être membres ont pris un engagement ferme.

Fiche descriptive

Coopérative d'habitation des Aînés de St-Félicien

Nom du projet	Coopérative d'habitation des Aînés de St-Félicien
Emplacement	Saint-Félicien Région administrative du Saguenay–Lac-Saint-Jean (02)
Nombre de logements	49
Historique du projet	Le projet a débuté en 1995 et la construction en 1997. La première phase a été réalisée dans le cadre du programme PARCO (programme d'achat-rénovation) pour répondre à un besoin d'hébergement de qualité à coût abordable pour personnes âgées tandis que la phase 2 l'a été grâce au programme AccèsLogis Québec. La phase 2 a démarré en 2001. Une contribution du milieu de 240 000 \$ a été recueillie auprès de la Ville de Saint-Félicien et de la Caisse populaire Desjardins. Le groupe est allé en soumission fin mai 2003. Comme les soumissions étaient trop élevées, le projet a dû être révisé et on a dû faire un deuxième appel de soumissions. La construction a commencé à l'automne 2003 pour se terminer en mars 2004. Tous les logements de la phase 2 étaient occupés par leurs résidents à la fin de l'été 2004.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Coopérative d'habitation
Mode de financement	Phase 1 : PARCO; phase 2 : AccèsLogis Québec, incluant des parts privilégiées participantes dans les deux phases et une contribution du milieu de 240 000 \$ en phase 2. Phase 1: pour contrer la difficulté de recueillir une contribution du milieu pour réaliser le projet, on opta pour la solution de parts privilégiées participantes (4 900 \$ pour les logements d'une chambre et 5 900 \$ pour ceux de deux chambres). En cas de départ, ces parts sont remboursées sans possibilité de plus-value. PARCO exigeait une proportion de 20 % de programmes de supplément au loyer (PSL). La Caisse Populaire Desjardins a payé les parts privilégiées des 20 % de ménages à faible revenu admissible au PSL. Phase 2 : Après de longues négociations, le principe des parts privilégiées participantes a été intégré au projet dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec.
Mode de gestion	Conseil d'administration de 7 personnes, dont 2 ne résident pas sur place.

Nom du projet	Coopérative d'habitation des Aînés de St-Félicien
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 50 ans. Phase 1 : la plupart des personnes ont entre 70 et 80 ans, très peu sont dans la soixantaine et du nombre et 7 ou 8 personnes ont entre 80 et 90 ans. Phase 2 : la moyenne d'âge est de 70 ans.
Sexe	42 femmes; 16 hommes
Composition des ménages	Phase 1 : 8 couples, 16 femmes seules. Phase 2 : 9 couples, 3 hommes seuls, 13 femmes seules.
Statut socioéconomique	17 personnes ont droit au programme de supplément au loyer (faible revenu), 5 à 6 personnes ont des revenus de l'ordre de 50 000 \$ par an et la moyenne de revenus des autres se situe entre 25 000 \$ et 30 000 \$. Il n'y a pas de différence entre les deux phases en ce qui concerne les niveaux de revenus.
Taux d'activité	2 à 3 personnes seulement ont un travail rémunéré.
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	
Taille des logements	Phase 1 : 18 logements d'une chambre et 6 logements de 2 chambres. Phase 2 : 17 logements d'une chambre et 8 logements de 2 chambres.
Aménagements	Les 2 bâtiments sont séparés par un mur mitoyen, avec un décalage de 10 pi à l'arrière.
Équipements et services en commun	La phase 1 comporte des espaces communautaires importants : une salle communautaire d'environ 20 pi sur 40 pi pour activités de loisirs et pour réunions, une bibliothèque, un salon de coiffure, une buanderie communautaire et un bureau. Les espaces communautaires de la phase 1 sont accessibles à tous. L'intégration des 2 phases pour constituer un seul ensemble a été une préoccupation importante : ainsi l'entrée principale se situe dans la phase 1 ; les espaces de rangement de l'ensemble se trouvent dans la phase 2, dans un local de même dimension que la salle communautaire. Il y a communication entre les deux bâtiments à chaque étage par un escalier et ascenseur communs. À l'extérieur, il y a un bel aménagement paysager avec un bassin, des stationnements pour les résidents et pour les visiteurs et une remise (pour équipements tels la souffleuse à neige).

Nom du projet	Coopérative d'habitation des Aînés de St-Félicien
Autres	Le montant des loyers de la phase 1 pour un logement de 1 chambre à coucher est de 440 \$, pour 2 chambres, de 540 \$; en phase 2, 450 \$ pour 1 chambre et 550 \$ pour 2 chambres.
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	La participation des coopérants est jugée excellente : il y a une participation de 100 % aux assemblées générales, qui étaient plus nombreuses au moment de la construction. Le conseil d'administration s'est réuni une dizaine de fois au cours de la dernière année. Il y a un comité d'entretien très actif. Les travaux d'entretien des espaces extérieurs ou le cirage des planchers sont assurés par des résidants bénévoles. Il existe aussi un comité « de bon voisinage » qui s'occupe de l'organisation des loisirs; un comité des finances s'occupe de rassembler et de payer les factures; enfin, un comité de sélection fonctionne de façon ad hoc quand il y a des logements vacants.

Fiche descriptive

Coopérative d'habitation La Corvée

Nom du projet	Coopérative d'habitation La Corvée
Emplacement	Saint-Camille Région administrative de l'Estrie (05)
Nombre de logements	9
Historique du projet	Dans cette municipalité de 500 habitants, plusieurs éléments ont été à l'origine du projet : un manque de logement pour les aînés, la nécessité de trouver une vocation structurante à une propriété stratégiquement située et la présence de personnes désireuses de travailler au mieux-être de leur collectivité. Le Groupe du Coin (sept citoyens engagés dans le développement communautaire) acquiert le presbytère en 1998. Une coopérative de solidarité est créée en janvier 2000. Au cours de cette même année est créée la coopérative d'habitation La Corvée. Les nouveaux logements accueillent les résidants le 21 décembre 2000. Les travaux extérieurs et l'aménagement sont terminés en 2001.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Coopérative d'habitation, avec le soutien d'une coopérative de solidarité dans une formule « logement-accompagnement »
Mode de financement	- Financement dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec - Contribution du milieu: 70 000 \$ - Coûts de réalisation : 519 466 \$
Mode de gestion	Un conseil d'administration de 5 personnes (3 membres résidants, 1 représentant de la Fédération coopérative Habitat Estrie, 1 représentant du milieu)
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 37 ans; maximum 93 ans; moyenne 68 ans
Sexe	7 femmes; 4 hommes
Composition des ménages	1 couple ; 9 personnes seules (2 religieuses, 4 autres femmes et 3 hommes)
Statut socioéconomique	Revenu faible et moyen (4 logements sur 9 bénéficient du Programme de supplément au loyer)

Nom du projet	Coopérative d'habitation La Corvée
Taux d'activité	Retraités
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Une partie des logements se trouve dans un immeuble recyclé (ancien presbytère) et une autre dans une nouvelle construction.
Taille des logements	Logements de 3½ pièces (755 pi², 644 pi² et 600 pi²) et de 4 pièces (784 pi²).
Aménagements	6 logements pour aînés et 3 pour famille ou personne seule; - tous les logements avec cuisine - les logements pour aînés sont adaptés : pas d'escalier, larges portes, barres de soutien, etc.
Équipements et services en commun	- Il y a une salle communautaire avec cuisine pour les réceptions. - L'entretien des espaces communs est assuré par la coopérative de solidarité (engagement de personnel grâce entre autres à une subvention d'insertion au travail). - Le jardin communautaire est un lieu d'animation et de transmission de connaissances, en plus de contribuer à une saine alimentation pour les résidents.
Autres	La coopérative d'habitation est soutenue et dynamisée non seulement par la coopérative de solidarité, mais également par une communauté en effervescence (centre culturel et communautaire Le P'tit bonheur de Saint-Camille, nouvelle clinique de santé, activités physiques et relaxation, journal communautaire, etc.) La coopérative d'habitation La Corvée a été choisie parmi 6 coopératives canadiennes d'habitation citées en exemple dans une étude de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada parue en 2002⁵.
Participation des résidents à la conception et à la gestion du projet	Le projet a été conçu par l'organisme Le Groupe du coin. Les aînés intéressés au projet ont été consultés tout au long de son développement. Toutes les décisions concernant la coopérative d'habitation sont prises par le conseil d'administration de la coopérative d'habitation (le vice-président de la coopérative est le doyen de 93 ans).

⁵ FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU CANADA. *L'inclusivité en action. Études de cas : Intégrer les besoins spéciaux dans les coopératives d'habitation canadiennes*, août 2002, 54 p. [En ligne : www.fhcc.ca/fra/pdf/inclusivite.pdf].

Fiche descriptive

Coopérative des aînés de Racine

Nom du projet	Coopérative des aînés de Racine
Emplacement	Racine Région administrative de l'Estrie (05)
Nombre de logements	20
Historique du projet	Population de Racine : 1 000 habitants. Maintenir les personnes âgées sur place est un défi. Le projet a démarré et s'est développé pendant trois ans sous forme de coopérative de solidarité (1997-2000), puis s'est transformé en coopérative d'habitation. La construction s'est déroulée d'avril à juillet 2003. La coopérative a aujourd'hui une liste d'attente de près de 15 noms.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Coopérative à but non lucratif
Mode de financement	Programme AccèsLogis Québec avec une contribution du milieu de 250 000 \$. La Caisse populaire locale a soutenu le projet dès le départ. 90 membres de la coopérative initiale ont fait don de leur part de 500 \$ à la coopérative d'habitation.
Mode de gestion	Le Conseil d'administration est composé de 9 membres : 5 résidents et 4 personnes de l'extérieur. Deux assemblées générales sont tenues chaque année. Les contacts entre le président (non résident) et les résidents sont fréquents (le président dîne régulièrement à la coopérative).
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 56 ans; maximum 99 ans; moyenne 78-80 ans
Sexe	14 femmes ; 6 hommes
Composition des ménages	1 couple pour 20 ménages
Statut socioéconomique	Revenus faibles en général ; 10 logements sur 20 sont subventionnés
Taux d'activité	Tous les résidents sont retraités.

Nom du projet	Coopérative des aînés de Racine
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Deux étages de 160 pi sur 90 pi et 25 % de cette superficie en sous-sol
Taille des logements	14 logements de 3½ pièces, 4 de 2½ pièces et 2 de 4½ pièces
Aménagements	Certains aménagements sont favorables aux personnes âgées : portes automatiques, ascenseur, etc., mais l'habitation est prévue comme résidence pour des personnes autonomes. Selon la conception qui prévaut à la coopérative, l'autonomie est en partie définie par le contexte : le cadre de vie a lui-même des limites dont il faut tenir compte. Au-delà de ce que la coopérative peut offrir, un résident en perte d'autonomie importante doit trouver une solution d'habitation mieux adaptée. Toutefois, certains résidents autonomes peuvent recourir à des services extérieurs (par ex., femme de ménage).
Équipements et services en commun	La cuisine communautaire offre deux repas par jour aux résidents, sept jours par semaine. Tous les résidents se prévalent du service et se disent satisfaits même si chaque logement est muni d'une cuisinière électrique. Elle sert également de salle de réunion (un mur escamotable permet la polyvalence de l'espace). La population locale fréquente le lieu : Viactive, théâtre, projections publiques, bibliothèque et échange de livres, etc. La salle de réunion du conseil d'administration sert aussi à des réunions d'autres groupes. Un bureau polyvalent sera aménagé pour accueillir le médecin lors de consultations, etc. Un espace est réservé pour un potager et plusieurs résidents s'en prévalent.
Autres	La communauté a beaucoup soutenu ce projet et la coopérative est devenue une ressource pour la communauté. Les résidents entretiennent des liens intergénérationnels avec l'école primaire voisine ; des enfants viennent dîner avec leurs grands-parents (« la vie de village continue »).
Participation des résidents à la conception et à la gestion du projet	Les résidents s'entraident entre eux. Ils participent à l'entretien du bâtiment : un comité de l'entretien planifie et distribue les tâches; le concierge fait ce qui n'a pas été fait. Des résidents se sont proposés pour effectuer une partie des tâches de la cuisinière (préparation de la salle à manger et des tables avant chaque repas) pour éviter une augmentation des dépenses salariales.

Fiche descriptive

Coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog

Nom du projet	Coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog
Emplacement	Magog Région administrative de l'Estrie (05)
Nombre de logements	32
Historique du projet	Vers le milieu des années 1990, des citoyens retraités et préretraités de Magog souhaitaient se donner un projet d'habitation qui leur permettrait de partager certains services tout en conservant la liberté à laquelle ils étaient habitués comme propriétaires. Ils ont alors imaginé une formule nouvelle basée sur la coopérative et leur conservant une part de propriété sur leur domicile. Il s'agit d'une formule particulière de coopérative à capitalisation, selon laquelle les membres sont propriétaires d'une unité d'habitation construite sur un terrain qui appartient à la coopérative. Un mandat fut donné à un notaire de définir la formule en conformité avec la législation québécoise et le résultat fut nommé « coopérative à droit superficiaire ». La coopérative a été incorporée le 1^{er} décembre 1997. La construction a commencé et s'est achevée pour l'essentiel en 1998 (15 immeubles pour un total de 30 maisons jumelées). Un espace avait été réservé pour construire une salle communautaire, mais les coûts se sont avérés trop élevés et la coopérative a plutôt fait construire un immeuble de deux nouvelles unités jumelées (pour un total de 32 maisons jumelées).
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Coopérative à droit superficiaire (une première au Québec). La coopérative est propriétaire du terrain à usage commun et aussi des lots sur lesquels sont construites les maisons des membres. Pour être membre de la coopérative, il faut souscrire une part privilégiée à valeur fixe (dont le montant avoisine les 10 000 \$) qui donne un « droit superficiaire », c'est-à-dire le droit de posséder une unité d'habitation sise sur un lot de la coopérative. Lorsqu'un membre quitte la coopérative et vend sa propriété, l'acheteur souscrit sa part privilégiée au même montant que le vendeur avait payé initialement, ce qui permet à la coopérative de rembourser le membre sortant. Par ailleurs, la propriété (dans ce cas-ci une maison jumelée) est offerte sur le marché immobilier par le vendeur et il peut tirer un bénéfice de la vente. L'acheteur, pour se qualifier comme nouveau membre de la coopérative, doit avoir atteint l'âge de 55 ans et doit accepter les règles de régie interne de la coopérative. Parmi ces règles de régie interne, on trouve par exemple l'obligation de payer mensuellement à la coopérative le montant des frais associés aux services communs (déneigement, tonte de pelouse, etc.), ou encore l'obligation d'obtenir l'autorisation de la coopérative pour effectuer des modifications à l'extérieur du bâtiment ou aux aménagements sur le lot désigné.

Nom du projet	Coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog
Mode de financement	Un prêt de 40 000 \$ a été garanti par le gouvernement pour démarrer le projet (il a servi notamment à défrayer les coûts de mise au point de la formule juridique). Le reste sous forme de prêt hypothécaire. Chaque membre fondateur a versé 8 000 \$ à la coopérative pour une part privilégiée. Par ailleurs, chaque membre fondateur a pris temporairement un engagement de 12 000 \$ envers la Caisse populaire locale pour des travaux d'infrastructures, notamment une rue pour accéder à l'ensemble domiciliaire. Cette dette a été effacée lors de la revente de la rue à la Ville de Magog. La coopérative a bénéficié d'exemptions de taxes et de rabais sur le prix des travaux d'infrastructures. Un entrepreneur local a construit à ses frais une maison modèle.
Mode de gestion	Le conseil d'administration est composé de 5 personnes, membres résidents de la coopérative. Les dirigeants bénévoles auraient maintenant pour projet de confier la gestion courante de la coopérative à un gestionnaire externe rémunéré.
Caractéristiques de la clientèle	Tout membre de la coopérative, ou au moins un des deux conjoints, doit avoir atteint l'âge de 55 ans.
Âge	Minimum 55 ans; maximum 92 ans; moyenne 70 ans
Sexe	50 % femmes et 50 % hommes
Composition des ménages	21 couples; 9 personnes seules (6 femmes + 3 hommes)
Statut socioéconomique	Revenus plutôt élevés : plusieurs membres sont des ex-professionnels et plusieurs ont vendu une propriété pour se joindre à la coopérative. Des personnes qui voyagent plus que la moyenne (plusieurs séjournent en Floride ou ailleurs dans le Sud l'hiver).
Taux d'activité	Retraités en grande majorité (un membre occupe un emploi à temps plein).
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Maisons de plain-pied, dont 28 avec sous-sol aménagé (chambre supplémentaire ou bureau et salle de bain dans plusieurs cas).
Taille des logements	Maisons jumelées (16 bâtiments pour 32 unités jumelées) de 4½ pièces
Aménagements	Pas d'aménagements particuliers pour personnes en perte d'autonomie (voir « autres » ci-dessous).
Équipements et services en commun	Le parc avec bancs et balançoire est très peu utilisé parce que chaque propriétaire possède son propre patio. Il y a également un stationnement supplémentaire et un lot décoratif à l'entrée de

Nom du projet	Coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog
	l'ensemble d'habitation. Les services communs coûtent 55 \$ par mois à chaque propriétaire (entretien de la pelouse, enlèvement de la neige, taille des haies, entretien du parc, assurances communes).
Autres	L'expérience est évaluée de façon très positive par les administrateurs, qui relèvent toutefois deux points faibles : • Les gestionnaires bénévoles sont trop sollicités par les problèmes de la coopérative au quotidien et souhaiteraient pouvoir compter sur les services d'un employé pour ces aspects. • La conception de l'ensemble d'habitation n'a pas prévu les handicaps physiques, ni les pertes d'autonomie qui affecteront inévitablement les membres. Par ex., marches pour entrer dans la maison, pente pour accéder au garage et absence de rampe, pas d'aménagement spécial prévu dans les salles de bain, etc. Un minimum d'aménagement aurait permis le maintien des résidants sur place jusqu'à un âge plus avancé.
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Environ le tiers des résidants s'est réellement engagé, à la fois dans la réalisation du projet et dans sa gestion par la suite. Globalement, la formule permet à des propriétaires de s'unir pour se donner un cadre commun tranquille et sécuritaire, sur lequel ils exercent collectivement un réel contrôle.

Fiche descriptive

Coopérative d'habitation Rosemère

Nom du projet	Coopérative d'habitation Rosemère
Emplacement	Rosemère Région administrative des Laurentides (15)
Nombre de logements	110
Historique du projet	La municipalité de Rosemère a initié le projet en 1998 et s'est adjoint Madeco Construction comme partenaire. La construction a commencé à la fin de 1999 et les premiers résidants se sont installés en 2000. L'ensemble d'habitation a été complété en septembre 2004.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Il s'agit d'une formule particulière de coopérative à capitalisation appelée « coopérative à droit superficiaire », directement inspirée d'un projet initial à Magog (voir la fiche de la Coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog). La coopérative demeure propriétaire du terrain. Dans le cas des maisons unifamiliales, un droit superficiaire est cédé à un membre qui peut alors occuper un lot, y construire sa maison et éventuellement la revendre. Dans le cas des immeubles d'appartements en copropriété, c'est le syndicat de copropriété de chaque immeuble qui est membre de la coopérative et détient un droit superficiaire. Par rapport au projet de Magog, la procédure de revente d'une maison est simplifiée dans le cas de Rosemère. Le vendeur offre conjointement sur le marché immobilier sa part privilégiée (droit superficiaire) et le bâtiment. Le transfert de la part privilégiée (à valeur fixe) du membre vendeur au membre acheteur est effectué par le notaire, en même temps que l'acte de vente, ce qui simplifie l'opération et permet éventuellement au vendeur de réaliser un bénéfice plus important.
Mode de financement	Un prêt de 70 000 \$ est garanti par la SCHL pour lancer le projet. Les 2 200 000 \$ nécessaires pour défrayer l'achat du terrain, les infrastructures, les frais juridiques et la réalisation d'une villa communautaire ont été recueillis en grande partie sous forme de parts privilégiées vendues aux membres (autour de 20 000 \$ chacun). Les propriétaires de maisons, de même que les propriétaires d'appartements, doivent assumer des frais mensuels pour l'entretien des espaces communs et de la villa communautaire.
Mode de gestion	Le conseil d'administration est composé de 7 personnes : tous des membres résidants (4 propriétaires de maison et 1 représentant de chaque immeuble d'appartements). La gestion est donc entièrement assurée par des bénévoles. Les responsabilités du conseil d'administration étaient importantes

Nom du projet	Coopérative d'habitation Rosemère
	pendant le développement du projet et la construction. Par la suite, chaque propriétaire de maison et le syndicat de copropriété de chaque immeuble d'appartements sont devenus responsables de leurs bâtiments. Il ne reste donc pour le conseil qu'à s'occuper de la villa communautaire et des espaces communs, qui sont entretenus par des contractuels.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Minimum 50 ans; maximum 78 ans; moyenne 60-65 ans
Sexe	60 femmes; 50 hommes
Composition des ménages	90 couples pour 110 unités Sur 20 personnes seules environ 15 sont des femmes
Statut socioéconomique	Revenus moyens à élevés. La plupart des résidants ont vendu une propriété pour se joindre à la coopérative.
Taux d'activité	Un résidant sur deux occupe un emploi rémunéré.
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	68 maisons 3 immeubles d'appartements en copropriété : 2 de 15 logements ; 1 de 12 logements avec garage.
Taille des logements	Les maisons ont une dimension de 45 pi sur 50 pi et plusieurs d'entre elles sont dotées d'un sous-sol aménagé avec deuxième salle de bain.
Aménagements	Les maisons sont construites suivant le choix du propriétaire, parmi quelques modèles standardisés qui assurent l'unité de l'ensemble. Le propriétaire est libre d'aménager son intérieur comme bon lui semble. L'ensemble d'habitation est très sécuritaire et paisible. Tous les bâtiments sont équipés de systèmes d'alarme et les propriétés sont surveillées en l'absence des propriétaires. L'aménagement des maisons et des appartements est conçu pour des personnes très autonomes (qui ont notamment une automobile). Cette coopérative n'est pas une « dernière résidence ».
Équipements et services en commun	Une villa communautaire est à la disposition de l'ensemble des résidants. Cette villa, une maison de plain-pied, comprend un sous-sol où se trouve une salle d'exercice, une table de billard, de l'équipement informatique et une bibliothèque. À l'extérieur, une piscine de 20 pi sur 50 pi. (sans chlore) est réservée aux résidants. Un sentier relie l'habitation à un parc. Les résidants ont accès à la rivière des Mille-Îles et la mise à l'eau d'embarcations est possible.

Nom du projet	Coopérative d'habitation Rosemère
Autres	La valeur de ces maisons est d'environ 200 000 \$ à 210 000 \$. La formule coopérative permet de régir la composition des membres, notamment de fixer l'âge minimum à 50 ans.
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Un groupe de futurs résidants a participé au développement du projet, dont la gestion, une fois le projet complété, est assurée par des bénévoles. La gestion est en quelque sorte « décentralisée » du fait que les propriétaires de maisons et les syndicats de copropriété ont leurs propres responsabilités.

Fiche descriptive
Placement-Habitat⁶

Nom du projet	Placement-Habitat
Emplacement	Trois-Rivières Région administrative de la Mauricie (04)
Nombre de logements	16
Historique du projet	Le programme a été lancé par Habitations populaires Desjardins du Centre du Québec à la fin des années 1980, conjointement avec la Fédération des caisses populaires Desjardins du Centre du Québec. Les premiers résidants sont arrivés en juillet 1990 et le projet a connu une pleine occupation en 1991. La plupart y sont toujours après 14 ans, les départs étant attribuables à des raisons de santé ou à un déménagement à l'extérieur de la région. Une des grandes difficultés rencontrées réside dans l'absence de marge de manœuvre des Habitations populaires dans les cas de départ, la déflation dans le marché immobilier régional s'étant traduite par des pertes importantes pour les Habitations populaires Desjardins qui n'ont pas été capables de revendre les unités aux prix des engagements promis aux personnes qui quittaient. En 1998, avec la restructuration de la Fédération des caisses populaires Desjardins, qui passait de 11 fédérations à 2, centralisées à Québec et Montréal, la Fédération régionale du Centre du Québec, qui était le partenaire principal du projet, est abolie. Ainsi, le Mouvement Desjardins a décidé de mettre fin au programme Placement-Habitat en Mauricie et dans la région de Lanaudière. Cela laissait supposer que les conventions de 10 ans, soit de 1990 à 2000, ne seraient pas renouvelées avec les usufruitiers. Mais après d'intenses négociations, la Fédération des caisses populaires Desjardins a décidé de renouveler les conventions pour une période de 5 ans. En 2000, une entente est intervenue entre le Mouvement Desjardins et les usufruitiers, à l'effet que les avantages seraient prolongés jusqu'en 2005. Par contre, la clause d'inflation ayant été abrogée, les partenaires se sont entendus pour fixer le prix des unités au moment des départs. En 2001, le directeur général des Habitations populaires Desjardins du Centre du Québec propose une entente à la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec, gestionnaire du projet. Le but de l'entente était de réaliser du logement social dans le cadre du programme AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec afin de continuer la vocation

⁶ Au total, 97 logements ont été construits au Québec dans le cadre du programme Placement-Habitat Desjardins : 37 à Montréal, 24 à Laval, 20 à Joliette (2 projets) et 16 à Trois-Rivières. Comme dans le cas de Trois-Rivières, les logements des autres projets ont par la suite été vendus en copropriété ou sont sur le point de l'être.

Nom du projet	Placement-Habitat
	communautaire du projet et de régler le dossier de façon permanente. Cela ne s'est pas concrétisé et, en février 2004, le Mouvement Desjardins et Habitations populaires du Québec prennent conjointement la décision de vendre les unités sous forme de copropriété divise dans les prochains mois. Le prix de vente de ces unités à l'été 2004 a été établi à 75 000 \$.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Ce concept est à plusieurs égards semblable à celui du bail viager. Le programme permet d'acquérir, moyennant une mise de fonds, un droit d'usufruit qui est enregistré contre une unité de logement; le droit d'usufruit laisse aux acquéreurs un droit d'usage sans nécessairement leur donner le droit d'en disposer et sans les responsabilités inhérentes au fait d'être propriétaire en bonne et due forme, l'organisme sans but lucratif Habitations populaires Desjardins demeurant propriétaire et gestionnaire de l'immeuble. Les conditions et avantages sont : • occuper l'unité de logement; • être âgé de 55 ans ou plus; • contribuer financièrement (au début : 10 000 \$; augmenté par la suite à 25 % du prix d'achat); • assurance de rachat : remboursement de la mise de fonds lors du départ avec possibilité d'une plus-value, basée sur le taux d'inflation; • préavis de 3 mois pour un départ en raison de maladie; • dans le cas d'un décès, l'organisme sans but lucratif propriétaire doit rembourser les héritiers dans un délai maximum de 3 mois.
Mode de financement	Mise de fonds minimale de 10 000 \$, avec possibilité de financement hypothécaire pour le reste (en 1990, le prix de vente était de 67 000 \$, incluant le garage).
Mode de gestion	Une convention de gestion est signée entre l'usufruitier et les Habitations populaires Desjardins, qui se chargent de la totalité de la gestion de l'immeuble, moyennant des frais mensuels assumés par les usufruitiers.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Actuellement entre 65 et 80 ans
Sexe	Très forte majorité de femmes
Composition des ménages	Au départ, 4 couples et 12 femmes seules; actuellement, davantage de personnes seules.
Statut socioéconomique	Couples de retraités qui étaient pour la plupart des cols bleus; parmi les femmes, plusieurs veuves disposant d'une rente modeste.
Taux d'activité	Tous retraités

Nom du projet	Placement-Habitat
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	
Superficie	Logements de 4½ pièces d'une superficie de 1150 pi ² , dans un bâtiment de 2 étages. Chaque logement dispose d'une place de garage au sous-sol.
Aménagements	Pas de disposition particulière, mais il est possible de vivre dans un logement du rez-de-chaussée en fauteuil roulant.
Équipements et services en commun	Pavillon communautaire aménagé dans le jardin, avec foyer et cuisine.
Autres	Frais communs de 175 \$ par mois, permettant entre autres de constituer un fonds de réserve de 10 %.
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Les premiers résidants ont pu participer à l'élaboration des plans et devis du projet.

Fiche descriptive
Village Liberté sur Berges

Nom du projet	Village Liberté sur Berges
Emplacement	Brossard (en bordure du Saint-Laurent) Région administrative de Montérégie (16)
Nombre de logements	155
Historique du projet	Le projet a été initié par Prével, une entreprise qui a toujours cherché à introduire, sur le marché, des propositions originales et qui est consciente du fait que le marché est de plus en plus segmenté en fonction d'une diversité de clientèles (jeunes attirés par les lofts, personnes retraitées, etc.). Prével s'intéresse au concept des <i>active adult communities</i> que l'on trouve aux É-U et dans quelques villes canadiennes. Les promoteurs en visitent plusieurs aux É-U, participent à des séminaires, rencontrent des consultants, etc. Ils se demandent pourquoi cela n'existe pas au Québec. Le projet est conçu en plusieurs étapes. Lors de la première étape, on tient une série de groupes de discussion avec des personnes de 50 ans et plus pour cerner leurs aspirations, le genre d'habitation qu'ils préféreraient. À partir de là, Prével élabore une pré-programmation, basée sur les résultats de ces discussions et sur les concepts en vogue aux É-U. Cette programmation est soumise à une 2^e étape de groupes de discussion auprès d'autres personnes de 50 ans et plus. Les gens critiquent le projet présenté, insistant notamment sur le fait qu'ils ne veulent pas d'une <i>gated community</i> avec gardien à l'entrée et qu'ils ne veulent pas vivre dans un milieu trop organisé. Le projet est alors redéfini. On procède à la recherche de sites caractérisés par une concentration de population du groupe d'âge ciblé et par des revenus relativement élevés (les sites sont tous sur la Rive Sud). Les 2 premiers groupes sont invités pour le groupe de discussion de la 3^e étape, et expriment leur préférence pour le site de Brossard. Les gens sont invités par groupes de 10 à 15 personnes. On présente le produit. Cette dernière étape permettra de peaufiner le produit. La mise en marché commence en 2001. À l'été 2004, il reste 4 unités à vendre. Soulignons qu'au début, le projet prévoyait un immeuble en copropriété de 6 étages, en plus des maisons; cela a été abandonné, le choix de la clientèle se portant massivement sur la maison individuelle. Prével est toujours propriétaire et gestionnaire de ce projet.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Copropriété divise (voir gestion plus bas)
Mode de financement	Projet lancé par le promoteur en collaboration avec le fonds SOLIM (filiale du Fonds de solidarité de la FTQ). Les acheteurs peuvent contracter une hypothèque totalisant jusqu'à 95 % du prix d'achat.

Nom du projet	Village Liberté sur Berges
Mode de gestion	Une trentaine de petites copropriétés (5 à 6 maisons par copropriété). Les copropriétés s'occupent du déneigement, de l'entretien paysager, du lavage des vitres, etc. Les frais de copropriété comprennent les dépenses liées à l'entretien ainsi que l'assurance de la maison, la contribution à un fonds de prévoyance pour les propriétés et l'entretien d'un centre communautaire. Dès que toutes les unités auront été vendues, l'Association des copropriétaires (créée pour inclure l'ensemble du Village) se verra confier la gestion du centre communautaire et l'organisation des activités qui y seront tenues. Pour l'instant, la gestion en est assurée par le promoteur.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Âge moyen de 57 ans, plus bas que celui attendu (65 ans). La majorité a entre 50 et 70 ans.
Sexe	Voir composition des ménages.
Composition des ménages	Personnes seules (femmes) environ 10 %; pour le reste, couples sans enfant.
Statut socioéconomique	Ménages de la classe moyenne supérieure; le prix des unités étant élevé, on peut comprendre que tous les résidants étaient auparavant propriétaires de leur maison.
Taux d'activité	Environ 40-50 % des couples comptent au moins une personne encore active.
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	Ensemble de 155 maisons de ville
Taille des logements	Maisons de 1 200 à 1 900 pi ² (rez-de-chaussée) + mezzanine et sous-sol avec garage. Les superficies totales varient de 2 896 à 3 883 pi ² .
Aménagements	
Équipements et services en commun	Il y a un centre communautaire avec piscine, une salle d'exercices, un grand salon attenant avec terrasse donnant sur le fleuve, une salle multifonctionnelle pour réceptions et activités récréatives et une salle de billard au sous-sol. La piscine et la salle d'exercices sont très populaires, les salles fonctionnent bien, mais pas le bistro. Les résidents ont également accès à un quai où ils peuvent amarrer leur embarcation, pêcher, etc.
Autres	Le prix des maisons varie de 250 000 \$ à près de 500 000 \$.

Nom du projet	Village Liberté sur Berges
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	L'Association des copropriétaires inclut l'ensemble du Village et il existe un syndicat de copropriétaires pour chaque ensemble de 5 à 6 maisons (voir gestion, plus haut).

ANNEXE 2
Fiches descriptives complémentaires

Fiche descriptive

Agora

Nom du projet	Agora
Emplacement	Saint-Méthode Région administrative de Chaudière-Appalaches (12)
Nombre de logements	32
Historique du projet	Le projet est né en 1998 au sein d'un comité de promotion industrielle local dans une municipalité de 1 600 habitants. Des personnes âgées ont alors exprimé un besoin à ce comité, qui a enquêté et conçu un projet communautaire destiné à abriter certains services réclamés par la population (médecin, bibliothèque, habitation pour personnes âgées). Une coopérative a été fondée en 1999. Il s'agit d'une coopérative à capitalisation qui offrira plusieurs services et qui sera propriétaire d'un ensemble d'habitation. En 2000, le projet est refusé par le ministère des Finances, sous la pression de milieux financiers et de l'habitation. Des dépenses de l'ordre de 240 000 \$ ont été faites pour l'achat d'un terrain. En 2004 (au moment de l'enquête), une demande devait être faite au ministre des Finances et au ministre responsable de l'habitation pour autoriser le projet en tant que projet pilote (et éventuellement permettre d'utiliser la formule du Régime d'investissement coopératif dans les communautés de moins de 5 000 habitants).
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Coopérative à régime d'investissement (formule inédite au Québec). Selon cette formule, la coopérative constitue son capital en vendant des parts privilégiées à ses membres, ces derniers profitant d'avantages fiscaux en retour de leur investissement. Le montant de la part privilégiée est fonction des moyens financiers du coopérant et de sa motivation à voir le projet se réaliser dans sa communauté. Le montant investi donne droit à une déduction d'impôt équivalente à celle de n'importe quel REÉR, à laquelle s'ajoute une déduction supplémentaire spécifique au programme, qui peut atteindre 30 % de l'investissement sur une période de 5 ans. Le montant investi peut également être transféré d'un REÉR existant. Les investisseurs sont des membres de soutien de la coopérative et n'ont à ce titre aucun accès privilégié aux services de la coopérative. Les résidents de l'habitation Agora sont des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie de divers niveaux de revenus et qui deviennent membres au coût de 10 \$.
Mode de financement	La coopérative est financée essentiellement par l'achat de parts privilégiées par les membres (Régime d'investissement coopératif). Les parts peuvent varier de 500 \$ à 20 000 \$ par membre. La coopérative entend émettre 1,5 M\$ de parts pour réaliser ses objectifs.

Nom du projet	Agora
Mode de gestion	Le conseil d'administration est composé de représentants des membres résidants, des membres utilisateurs, des membres de soutien et des membres travailleurs.
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	Pas d'âge minimum, moyenne prévue de 70 ans
Sexe	
Composition des ménages	
Statut socioéconomique	Revenus de tous les niveaux, y compris élevés
Taux d'activité	Surtout des retraités
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	32 unités de logement. Conception architecturale originale : logements réunis par des corridors, selon un plan en damier.
Taille des logements	22 unités de 3½ pièces; 6 de 4½ pièces; 4 unités de convalescence
Aménagements	Les logements sont adaptés pour certains handicaps et la perte d'autonomie (tout est accessible en fauteuil roulant, lit mobile, etc.). Les logements sont équipés de cuisinette.
Équipements et services en commun	• Infirmière sur place • Repas communautaires offerts quotidiennement • Salle commune, jardins
Autres	La coopérative compte actuellement 200 membres et l'objectif est d'atteindre les 400 (en majorité des citoyens de Saint-Méthode et des alentours).
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Le projet est conçu à partir de besoins exprimés par les aînés. La gestion est démocratique : fondée sur la participation des résidants, de représentants de la communauté et des employés du projet.

Fiche descriptive
Village Liberté TM

Nom du projet	Village Liberté TM
Emplacement	Thetford Mines Région administrative de Chaudière-Appalaches (12)
Nombre de logements	50
Historique du projet	Le projet réalisé par FALICA inc. a commencé à germer il y a une dizaine d'années. Le promoteur disposait d'une grande propriété (résidence familiale d'une valeur d'environ 1 million de dollars, sur un terrain de 300 000 pi²). Il avait déjà construit tous les ensembles de condos dans la région de Thetford Mines. Il a d'abord eu l'idée de faire de petits condos avec les services courants pour des habitations pour personnes âgées (c'est-à-dire avec salle à manger à fréquentation facultative, salle commune, coiffeur, atelier de menuiserie, garderie pour animaux, etc.). Il rencontre des experts de la SCHL pour leur présenter son projet. Ces derniers pensent que ce n'est pas là un projet d'avenir et que les types de clientèles qui entrent aujourd'hui dans des habitations pour personnes retraitées ont beaucoup changé depuis 15 ans ; ils pensent que la solution de petites maisons insérées dans un village avec services serait plus prometteuse. Le promoteur décide donc d'enquêter auprès de groupes témoins de retraités (par exemple, des médecins ou des enseignants, âgés de 70 à 80 ans). À la question de savoir vers quoi les gens seraient tentés d'aller au moment de quitter leur propriété actuelle, les préférences vont nettement à la petite maison dans un environnement protégé. Des croquis réalisés par un ingénieur intéressent vivement les personnes approchées. Dans un second temps, des plans sont préparés ainsi qu'une maquette en trois dimensions ; on prévoit la construction d'environ 20 petites maisons et la transformation de la maison principale en centre de services communs. Puis, une autre séance de consultation a lieu, après qu'une petite maison ait été construite. Le projet attire 1 000 visiteurs en un week-end. Certains visiteurs disent qu'ils voudraient un appartement plutôt qu'une maison et plusieurs disent qu'ils préféreraient louer plutôt qu'acheter. Il est donc décidé d'ajouter environ 15 logements dans une rallonge de la maison centrale. De plus, les gens disent vouloir avoir accès à un service alimentaire, sans qu'il soit obligatoire. Ceci pose la difficulté de prévoir le nombre de repas qui seront pris; aussi opte-t-on pour ajouter au projet un restaurant ouvert au public. Le projet démarre en 1997 avec la construction, sur demande, de 3 condos (1 acheté, 2 loués). La construction se fait au fur et à mesure de la demande. Après 2 ans, le promoteur se rend compte que ça ne marche pas et décide de passer à la location de toutes les unités, soit 23 maisons et 27 logements. Le restaurant s'avère une erreur : les résidents recherchent avant tout la quiétude et sont

Nom du projet	Village Liberté TM
	incommodés par le stationnement, la circulation et les bruits causés par les livraisons, la collecte des ordures, etc. De plus, il n'est pas rentable et le promoteur se rend compte que les résidants qui le fréquentent le font de façon régulière. Il y a donc place pour un service alimentaire intégré, qui sera installé dans la maison principale.
Formule juridique/mode de propriété/mode d'occupation	Ensemble locatif administré par Liberté TM. Tout le terrain, y compris les rues et les infrastructures, est de propriété privée.
Mode de financement	Prêt de la SCHL pour seulement 50 % des coûts, les normes de la SCHL ne permettant pas de couvrir d'autres coûts que ceux de la construction de logements (les infrastructures sont exclues) et la SCHL offrant un prêt basé sur la valeur locative dans la ville de Thetford Mines, soit 550 \$ pour un 4½ pièces alors que le loyer minimum des plus petits logements du projet est de 900 \$.
Mode de gestion	Ensemble locatif administré par Liberté TM
Caractéristiques de la clientèle	
Âge	50 ans minimum; âge médian de 70 ans. Il y a environ 10 personnes sur 75 dont l'âge se situe entre 50 et 60 ans; la catégorie des 70-80 ans forme le gros de la clientèle; 2 ont plus de 80 ans. Au début, le projet refusait les personnes de moins de 50 ans, mais constatant par la suite que la grande majorité de la clientèle correspondait bien à l'âge ciblé, on a accepté quelques personnes dans la quarantaine. Les gens apprécient le mélange des âges, qui correspond à leurs yeux à un « milieu plus normal ».
Sexe	2/3 de femmes
Composition des ménages	1/3 de couples
Statut socioéconomique	Revenus de moyens-élevés à élevés
Taux d'activité	Environ 5 résidants en emploi
Caractéristiques physiques des ensembles et des unités d'habitation	23 maisons et 27 appartements
Taille des logements	Les dimensions des maisons sont de 24 pi sur 29 pi (rez-de-chaussée + sous-sol). Au début, certains ne voulaient pas de sous-sol, mais une seule maison a été construite sans sous-sol. Les sous-sols comportent généralement une chambre d'invités avec salle de bain; d'autres y aménagent un atelier de menuiserie ou autre (coûts des aménagements à la charge des résidants). La majorité des locataires ont fait des ajouts à leurs frais. Sur demande, certaines maisons comporteront aussi un garage et 2 ou 3 chambres à coucher, ce qui augmente la surface construite.

Nom du projet	Village Liberté TM
Aménagements	La majorité des maisons sont aménagées pour des personnes en fauteuil roulant (y compris aménagement possible d'une « chaise ascenseur » pour l'accès au sous-sol), sauf quelques-unes qui ne s'y prêtaient pas à cause de la topographie. Dans ce cas, si la personne le requiert, elle aura priorité pour accéder à un logement de la maison principale qui se libère. Tous les logements de cette dernière sont accessibles pour des personnes en fauteuil roulant. L'ensemble n'est pas perçu comme une résidence pour personnes âgées : les couleurs de chaque maison sont différentes, ce qui rend le milieu très attrayant.
Équipements et services en commun	Salle à manger, salle de billard, sauna, salle d'exercice, salle de jeu, verrière (lieu de rencontre et de détente), chapelle, infirmerie, salon de coiffure. Il y a également un bureau pour le secrétariat et le local du concierge. Tous ces services sont regroupés dans la maison principale, appelée l'Auberge. Les services à la carte visent les repas, les services de femme de ménage, les services de convalescence.
Autres	Le loyer d'un logement de 4½ pièces est de 900 \$ (chauffage inclus). Pour les petites maisons, le loyer est de 1 135 \$ (bientôt porté à 1 300 \$) et celui des plus grandes est de 1 600 \$. Au début, on avait prévu une barrière à l'entrée du village, mais cela a été rejeté par les résidants une fois sur place. Le village est entouré d'une haie d'épinettes de 30 pieds de haut, les logements sont munis d'un système de sécurité relié à un poste central, l'entrée paraît suffisamment privée et les rues sont privées. Les gens se sentent suffisamment en sécurité pour ne pas avoir besoin d'une barrière avec gardien.
Participation des résidants à la conception et à la gestion du projet	Il y a un comité du village, qui s'occupe de l'organisation de toutes les activités de loisirs, dont la chorale, des conférences, des soupers chantants, etc. Le comité publie un journal mensuel. Il est consulté régulièrement par l'administration sur des projets ou aménagements envisagés.

*Société
d'habitation*

Québec

