

## **La politique d'habitation 2017-2022 dans un contexte de vieillissement de la population de Gatineau**

### **Introduction**

À titre de représentants de l'Association québécoise de défense des droits des préretraités et retraités de l'Outaouais, vous comprendrez que nous allons prendre la tangente aînée de l'habitation, tout en demeurant dans le grand cadre du développement durable, car seul l'amalgame des thématiques nous permettra d'avoir une politique d'habitation intégrée et cohérente.

L'AQDR Outaouais est le seul organisme québécois dont la mission exclusive est la défense collective des droits économiques, politiques, sociaux et culturels des personnes âgées. Nous portons la voix de nos 25 000 membres sur la place publique, représentons leurs droits et agissons comme un moteur de changement pour l'amélioration de leur qualité de vie. Dans la région de l'Outaouais, nous avons plus de 700 membres. Nous tenons à ce que les personnes âgées est un rôle et une place dans la communauté et puissent maintenir ou développer leur pouvoir d'agir. Nos principales revendications sont prévenir la pauvreté, assurer une qualité de vie adéquate, favoriser l'inclusion sociale ainsi que s'engager dans une démarche de développement durable. Ces revendications doivent tout incluses dans l'objectif d'une meilleure politique d'habitation.

Il est à noter que lorsqu'on parle d'aînés ce n'est pas un groupe homogène; il y a 3 générations si l'on peut se permettre à l'intérieur de ce groupe soit les 85 et plus, les 70 à 85 et les 55 à 70ans. Le premier est un groupe de plus en plus nombreux et d'ailleurs ces gens sont souvent les parents du dernier (55 à 70ans, Boomers). C'est donc dire que les considérer avec le même œil et comme ayant les mêmes besoins serait erroné. En effet, la première génération a connu la grande dépression, la Deuxième Guerre, la croissance d'après-guerre et les femmes à la maison tandis que le troisième a eu accès à une éducation supérieure en plus grand nombre, travaillée avec les nouvelles technologies (sans être des cracs de l'informatique) et dont les femmes ont en grande majorité, participé au marché du travail, sans oublier qu'ils s'occupent à divers degrés de leurs parents âgés et de leurs petits-enfants.

Le premier en général, est un groupe en perte d'autonomie, le second au niveau historique, est un groupe de transition et en ce moment un groupe en transition en rapport au logement (vente de maison et aménagement en plus petit). Plusieurs membres du troisième groupe travaillent toujours ou retrouvent une certaine liberté à la retraite et ils ne désirent pas tous habiter un condominium. C'est aussi une génération qui lorsqu'elle décidera de vivre «en plus petit» va laisser un grand parc immobilier de maisons unifamiliales. Il faut prévoir pour les conséquences de cette éventualité.

Nous savons que 12 % de la population de la Ville de Gatineau est âgée de 65 ans et plus (Service de l'urbanisme et du développement durable Ville de Gatineau, 2014, p. 9). Nous savons que ce pourcentage va augmenter dans les années à venir. Il faut donc inclure cette variable dans toutes les politiques et les plans d'action à venir. De plus, la ville de Gatineau est une municipalité amis des aînées (MADA) depuis 2006 donc devrait accorder une importance à la situation des aînées. Cela n'est pas très apparent dans la mise à jour de la politique d'habitation de la ville de Gatineau 2017-2021 surtout si on tient compte des «trois générations».

Les aînés sont une population très diversifiée avec des besoins, capacités physiques et financières différentes. La santé est un facteur qui varie énormément d'une personne à l'autre ainsi que dans le temps pour une même personne. C'est pourquoi il faut prôner la diversité et l'adaptabilité selon les types d'habitation, afin de mieux répondre à la situation des personnes âgées sans les ghettoïser; 20 ou 25% de la population ne pourra pas être mise en CHSLD ou maison de retraite.

Il faut toute une gamme de logements; faible coût, adapté pour des personnes à mobilité réduite, des logements évolutifs, des logements avec des services, certains avec soins temporaires et d'autres avec des soins permanents, des logements à proximité des services, des logements multigénérationnels, des logements partagés, bref il faut savoir innover, et ce, rapidement.

### La vision

La vision énoncée dans les documents de la Ville de Gatineau contient toutes les expressions en vogue, mais manque les termes visant l'actualisation de cette vision ou l'intégration de celle-ci avec les autres politiques de la ville et au grand intégrateur que devrait être le schéma d'aménagement.

Prenons exemple du mot mixité; si on parle de mixité sociale considère-t-elle les diverses «classes sociales», les communautés culturelles, les groupes d'âge, et l'intégration de ceux-ci, etc.? Est-ce qu'elle s'appuie sur des expériences vécues ailleurs et sur leurs résultats?

Lorsqu'on parle de proximité de services, desquels parle-t-on? Du moment qu'on poursuit la construction de grands centres de magasinage axés sur la voiture ne sommes-nous pas dans l'incohérence, car ceux-ci ne favorisent pas les services dans les quartiers et les services de transport collectif. Les services de santé de plus en plus centrés dans 3 hôpitaux ayant leurs spécialités pour faciliter la tâche au personnel médical, facilitent-ils la vie aux personnes en perte d'autonomie, aux familles avec des jeunes enfants? (Nous sommes conscient que repenser le modèle implique beaucoup de partenaires, que n'est pas mince affaire et que la ville ne peut être tout pour tous).

Peut-on d'ailleurs parler de logements à une échelle plus humaine avec des services de proximité quand on poursuit la construction de routes et rues à grande échelle en ne déblayant qu'un trottoir sur deux? A-t-on les moyens de défrayer tous les coûts reliés à l'automobile (que les personnes aînées doivent abandonner à un moment donné), et de financer le transport collectif comme il se doit? Comment peut-on parler d'améliorer le logement, d'être à l'affût des meilleures pratiques, dont la mixité, les services de proximité et de ne pas lier le tout aux transports? Le transport collectif peut aussi se décliner en autobus, trolleybus, train léger, navettes, tramways, autopartage de quartier sans conducteur ....

Si l'on veut innover on peut penser joindre deux petites maisons et d'en faire des appartements ou logements partagés, ou logements avec services de soutien; des logements occupés pas simplement par diverses générations, mais par diverses personnes du même âge ou personnes n'ayant pas de liens familiaux, partageant certaines pièces, permettant l'entraide? Peut-on avoir des logements en rangée où des plus jeunes occupent l'étage supérieur et des plus vieux les étages inférieurs? Des édifices où tous les logements n'occupent pas toutes les mêmes superficies? Des logements avec une cour intérieure ayant une aire de repos adaptée à tous? D'ailleurs les «terrains de jeux» de quartiers appelés parcs, qui sont aménagés pour les enfants; peut-on réviser le modèle en pensant surtout que l'on ne laisse plus les enfants s'y rendre seuls?

En repensant le logement, il faut repenser les rues serpentines qui ne facilitent pas la vie aux piétons ou transport actif. Depuis les années 50 beaucoup de quartiers ont été pensés en fonction des voitures donc par des ingénieurs établissant des normes pour permettre les arrivées et départs en voiture sécuritaires et beaucoup de stationnement. Quand on pense qu'en moyenne dans une ville nord-américaine typique, 29% du territoire est occupé par des rues et des stationnements (**université du Colorado, schémas d'aménagement ville de Montréal, Québec, etc.**) qui en retour ne sont occupés que durant les heures de pointe ou d'ouverture des commerces, on peut crier au gaspillage. On peut aussi citer les changements climatiques, les gaz à effets de serre, les problèmes liés à la gestion des eaux pluviales, les îlots de chaleur, la santé respiratoire, la mise en forme physique, etc. et tous les coûts engendrés par ces problématiques. Tous ces éléments ont leur «plan de réduction, d'amélioration, d'action» mais sont-ils liés entre eux, sont-ils liés au logement, au vieillissement de la population, au transport autre qu'en voiture, aux coûts du système de santé, des services municipaux....?

En 2010 la Ville de Gatineau produisait un rapport financier qui citait qu'elle était en déficit annuellement d'une centaine de millions de dollars, dans son budget d'infrastructures. Une grande part revient à l'entretien des routes (pavage, déneigement, sels de déglaçage, etc.). Et qu'a décidé le conseil municipal: nettoyer moins de trottoirs (et les piétons, les gens pas de voiture) et instaurer un site info nids de poules qui encouragent cette mentalité de dépense! Nous sommes un pays nordique; pourquoi dépense-t-on autant d'argent à rendre nos rues accessibles en hiver comme si on était en été? toutes en même temps? pour les gens qui vont travailler, qui pourraient être en transport en commun, pour ceux qui laissent leurs enfants en garderie parce que l'autobus scolaire amène les enfants à l'école à l'heure prévue du début des classes, pas de la garderie. La congestion automobile devant les écoles pour des gens craignant pour la sécurité de leurs enfants! Pourrait-on faire des pédibus en utilisant des retraités? nos quartiers sont-ils aménagés pour ça?

En parallèle les compagnies de livraison, camionnage paient-elles leur cote part quand on sait que les camions poids lourds, de plus en plus présents dans les quartiers endommagent beaucoup plus les rues que les autos, surtout que les voies secondaires ne sont pas construites en fonction de ceux-ci.

La population vieillissante devient une population de plus en plus sans voiture. Quand on regarde les villes qui ont réduit la place de la voiture et aménagé des villes pour les humains à pied, à vélo et en transport collectif, il y a eu des levées de boucliers puis une fois le tout achevé, les objections se sont estompées. Plusieurs villes peuvent être citées en exemple Londres, Freibourg (Allemagne), Lyon et Bordeaux (France), Bogotá en Colombie, Portland (Oregon), Seoul, Copenhague pour ne nommer que celles-ci. Donc, il suffit d'une volonté politique, avantages et chiffres à l'appui.

### Prix des logements / logements abordables

Dans la ville de Gatineau, on compte 1,3% d'habitation qui coût moins de 901\$ par mois, 2,6% pour les habitations de 901\$ à 1200\$ par mois, 12,8% pour ceux de 1201\$ à 1 600\$ et 83,3% pour les habitations de 1606\$ et plus pour les résidences pour les personnes âgées (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2015, p. 22). De plus, le loyer moyen à Gatineau est de 1 965\$ par mois (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2015, p. 5). Les logements subventionnés sont-ils en assez grand nombre pour répondre aux besoins des moins nantis?

La Ville a terminé ou commencé la construction de 223 logements en 2016 et prévoit 216 logements pour 2017 avec AccèsLogis Québec (Commission permanente sur l'habitation, 2016). En 2013 on compte, 5 600 logements abordables, sociaux et communautaires ( Service de l'urbanisme et du développement durable, Ville de Gatineau, 2013). De cela, l'office municipal de Gatineau en compte 2 100 qui sont des logements d'habitation à loyer modique (HLM). En moyen, la Ville de Gatineau a construit 98 logements subventionnés par année entre 2002 et 2016 (Ville de Gatineau, 2017). Quand nous savons que la population augmente de plus de 2000 personnes par année à Gatineau cela est loin d'être suffisant. Surtout que 37,9% de la population consacre plus de 30% de leur revenu pour payer leur loyer (Service de l'urbanisme et du développement durable, Ville de Gatineau, 2014, p.28-33).

Pour ce qui est des centres d'hébergement et de soin long duré (CHSLD) on compte 596 places et 216 pour les CHSLD privés conventionnés. Là aussi il faudrait augmenter le nombre de places disponibles.

La ville a aussi un rôle à jouer auprès des gouvernements supérieurs afin de s'assurer que les locations ou maisons de retraite que gèrent les compagnies privées n'exigent pas des montants trop élevés et ne profitent pas des personnes vieillissantes en dilapidant leur patrimoine financier. Elle peut voir à une offre alternative au privé en permettant les logements coopératifs diversifiés et logements partagés.

Les taxes municipales pourraient aussi être gelées à compter d'un certain âge vu que les revenus des personnes aînées sont fixes ou indexés au coût de la vie. En repensant les modèles, les taxes basées sur la valeur immobilière sont un autre élément; elles font que les habitations valent plus dans les centres-villes à cause des espaces à bureaux et commerces. Cependant les gens qui y habitent, souvent avec moins de moyens paient aussi plus chers de taxes à cause de ce phénomène quand ils coûtent moins cher en services à leur municipalité que les gens en périphérie (transports collectifs, services d'eau potable et eau usées, déneigement..). Dans les quartiers à la mode, l'embourgeoisement qui s'en suit, produit les mêmes impacts et nuit à la diversité, mixité et à la place occupée par les aînées.

### Enjeux de l'accessibilité universelle

L'accessibilité universelle est un enjeu important dans le cadre d'une population vieillissante, mais elle est aussi importante pour tous les gens qui ont une mobilité réduite ou encore pour les familles avec de jeunes enfants. Nous savons qu'en vieillissant il est possible de perdre de la mobilité et que certains gestes au quotidien sont plus difficiles à accomplir qu'auparavant. Il faut donc prendre la situation en compte de façon à ce que les règlements municipaux soient adaptés à ces nouvelles réalités.

Comment faire pour avoir des pratiques exemplaires en matière d'accessibilité physique au logement ? La ville doit non seulement «Ajouter aux règlements d'urbanisme des règles assurant l'intégration des principes d'accessibilité universelle et d'adaptation de domicile à tout projet de plus de 24 logements», elle devrait exiger que tous les projets financés par AccèsLogis Québec ou par un gouvernement ou une instance politique autre, que s'applique les sept principes d'accessibilité universelle (voir Annexe 1) que ce soit dans le cas d'une rénovation, transformation ou nouvelle construction.

Rappelons que lorsque l'on parle des principes de l'accessibilité il s'agit que tous aient accès au logement et puissent y vivre de façon équitable, peu importe leurs limitations ou leurs particularités. Il est aussi prévu que les aménagements s'appliquent à un logement ainsi qu'aux

zones communes auxquelles une personne peut accéder et circuler quels que soient sa taille, sa posture, son niveau de mobilité, sa façon de s'orienter ou de se repérer. Toutes les signalisations doivent être claires et faciles à comprendre tant pour les gens qui ont une limitation auditive, visuelle, langagière ou cognitive. Il faut prévoir des logements qui sont variés avec des spécificités qui peuvent répondre à une variété de besoins particuliers et permettre de satisfaire les attentes des occupants des logements. Il faut aussi prévoir et avoir la possibilité de modifier selon les besoins spécifiques futurs, dans un contexte de vieillissement de la population. La sécurité en cas d'urgence ou dans le quotidien fait aussi partie des critères à prévoir relativement à l'effort physique pour le déplacement ou l'entretien des lieux.

### Financement à la rénovation

Il est impératif de conserver le financement à la rénovation, mais il serait aussi intéressant d'inclure l'adaptation d'une maison aux nouveaux besoins d'une personne aînée qui désire demeurer dans sa maison. Par exemple, l'achat et la pose de barres de soutien dans la salle de bain, banc dans la douche, installation de rampe à certains endroits, etc.

Le financement à la rénovation doit provenir de tous les paliers de gouvernement et comprendre des mesures visant l'efficacité énergétique, l'économie d'eau etc. Il ne faut pas ségréguer les programmes, afin qu'un aîné ou toute personne désirant rénover et adapter son logement ne soit pas obligé de faire plusieurs demandes de financement c'est-à-dire dans un fonds pour adaptation et accessibilité universelle puis dans un autre fonds pour rénovations écologiques. Une même demande où il est possible de cocher les secteurs d'amélioration visés devra être créée.

### Diversité de types d'habitation

Voir la possibilité de créer des logements évolutifs:

«Pour être évolutive, une résidence doit offrir la possibilité de s'adapter aux besoins de ses usagers en mettant à leur disposition un large spectre de soins et services. L'offre de service doit donc permettre de couvrir le continuum de perte d'autonomie mesuré par le SMAF (système de mesures de l'autonomie fonctionnelle) (Le comité hébergement du Témiscamingue, 2015).» L'idéale serait que les services soient offerts par forfait ou un tout inclus dépendant de l'autonomie de la personne, l'option du service à la pièce est aussi envisageable pour une courte période surtout nécessaire lorsqu'il faut que la personne soit déménagée dans un endroit qui peut accueillir les gens qui sont en perte d'autonomie plus grande. L'option à la carte n'est pas recommandée à long terme (Le comité hébergement du Témiscamingue, 2015).

Il faut aussi s'assurer que si le privé est mis à partie, les coûts n'enfreignent pas la capacité à payer de la personne. On va devoir aussi regarder la place du coopératif ou des entreprises d'économie sociale quant à la construction et gestion de logements et quant à l'offre de services complémentaires.

Il y a aussi ce que le reste du Canada nomme le «shared living» (voir [Community Living British Colombia](#)) ou co-living (voir le magazine en ligne [Dezeen](#)) que la ville de Londres, Bali, Séoul prônent afin de trouver des alternatives aux modèles utilisés depuis la Deuxième Guerre mondiale, que ce soient des maisons ou appartements partagés, petites maisons avec salles communes, logements «déménageables», emboitables, des logements coopératifs à droit

superficiaire (ex. du projet pilote dans la ville de Québec ) etc. sans oublier l'architecture décloisonnée de l'habituelle maison unifamiliale.

### Conclusion

Les deux grandes générations en nombre que sont les milléniaux et les boomers partagent des valeurs relativement à l'environnement, au bien commun et à la qualité de l'expérience qui bouleversent déjà beaucoup d'à priori. Ceux-ci vont venir bouleverser la façon de percevoir le logement et il serait intéressant que la ville de Gatineau emboîte le pas aux villes ayant déjà brisé les façons de faire des six dernières décennies en s'associant avec des organismes, des constructeurs, des professionnels de tous milieux et des citoyens qui désirent voir l'avenir comme les villes déjà citées.

Des projets pilotes avec des constructeurs et citoyens en collaboration avec les services de l'urbanisme, basés sur des résultats d'ailleurs, devraient être permis, afin de s'adapter aux divers quartiers et de ne pas faire du mur-à-mur.

La réalité veut qu'en Outaouais les grands constructeurs soient aussi des grands propriétaires fonciers. Pour faciliter une vision nouvelle et recruter des constructeurs embrassant une vision autre que celle des condominiums et maisons unifamiliales standards, il faudrait permettre ce que les anglophones nomment «in-filling» (mieux occuper les terrains urbains), qui favoriserait de plus petits constructeurs, la nouveauté et le profit de tous. De plus pour obtenir des constructions conformes à une vision favorisant la mixité qui comprend les aînés et l'innovation, il faut des règlements, mais aussi des «carottes». Une de celles-ci serait de permettre l'émission de permis de construction plus rapide pour ceux qui intègrent design (co-living-coopératif, flexibilité), efficacité énergétique, mixité, et un comité citoyen. Plusieurs villes ont créés des comités de citoyens pour repenser leur quartier, repenser leur rue (Vancouver, Portland)

Enfin pour réussir une vraie Politique de l'habitation intégrée il faut avoir flexibilité, innovation, participation du milieu et l'humilité de regarder ce qui se fait ailleurs tout en l'adaptant aux besoins de citoyens de Gatineau.

## **Annexe 1**

Les 7 principes de l'accessibilité universelle

• **Utilisation équitable**

Assurer un usage similaire pour tous (même endroit, même moment et même façon), y compris pour les personnes ayant une limitation fonctionnelle (auditive, intellectuelle, troubles envahissants du développement, troubles du langage ou de la parole, limitation motrice ou visuelle).

• **Utilisation flexible**

Prévoir des aménagements et des espaces auxquels tout utilisateur peut accéder et dans lesquels il peut circuler, quels que soient sa taille, sa posture, son niveau de mobilité, sa façon de s'orienter, de se repérer ou de communiquer.

• **Utilisation simple et intuitive**

Prévoir des aménagements et des espaces facilitant l'orientation ainsi qu'une signalisation simple à comprendre, quels que soient les capacités de l'usager, son expérience, ses connaissances, ses habiletés linguistiques, ses capacités cognitives ou son niveau de concentration.

• **Utilisation diversifiée**

Prévoir des aménagements variés, répondant à des besoins différents, qui permettront de mieux satisfaire les utilisateurs et qui faciliteront l'adaptation à des besoins spécifiques, qui pourraient s'avérer nécessaires dans le futur.

• **Utilisation sécuritaire**

Prévoir des matériaux antidérapants et non éblouissants, des équipements aisément perceptibles ainsi que des aménagements facilitant l'évacuation et favorisant la sécurité en cas d'urgence. (Les aménagements sont exempts d'éléments pouvant s'avérer dangereux pour les usagers, qu'ils aient ou non des limitations fonctionnelles)

• **Effort réduit**

Prévoir des aménagements pouvant être utilisés par tous les usagers, et ce, avec un minimum d'effort physique minimal, et qui sont facile à entretenir.

• **Information adéquate**

Prévoir des aménagements et des équipements favorisant l'accès à l'information pour tous, notamment pour les personnes ayant une limitation visuelle, auditive ou intellectuelle. Les signaux sonores ou visuels doivent demeurer simples.

## **Annexe 2**

### **Bibliographie**

Service de l'urbanisme et du développement durable, Ville de Gatineau. (2013, septembre). *Profil de l'habitation synthèse*. Consulter le janvier 9, 2017, sur ville de Gatineau :  
[http://www.gatineau.ca/docs/histoire\\_cartes\\_statistiques/donnees\\_demographiques\\_socioeconomiques/profil\\_habitation.fr-CA.pdf](http://www.gatineau.ca/docs/histoire_cartes_statistiques/donnees_demographiques_socioeconomiques/profil_habitation.fr-CA.pdf)

Commission permanente sur l'habitation. (2016). *Les réalisations des projets AccèsLogis en 2016*. Gatineau.

Le comité hébergement du Témiscamingue. (2015, janvier). Logement évolutif pour aînés. *Document synthèse*. Témiscamingue.

Service de l'urbanisme et du développement durable, Ville de Gatineau. (2014, juin). *Profil démographique et socioéconomiques Chiffres clés du recensement et de l'enquête nationale auprès des ménages de 2011*. Consulter le janvier 9, 2017, sur ville de Gatineau :  
[http://www.gatineau.ca/docs/histoire\\_cartes\\_statistiques/donnees\\_demographiques\\_socioeconomiques/portrait\\_gatineau\\_chiffres\\_cles.fr-CA.pdf](http://www.gatineau.ca/docs/histoire_cartes_statistiques/donnees_demographiques_socioeconomiques/portrait_gatineau_chiffres_cles.fr-CA.pdf)

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2015). *Rapport sur les résidences pour personnes âgées Québec*. Le marché de l'habitation.

Ville de Gatineau. (2017). *Logements abordables et accessibles*. Consulter le janvier 9, 2017, sur ville de Gatineau :  
[http://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet\\_municipal/urbanisme\\_habitation/logements\\_abordables](http://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/urbanisme_habitation/logements_abordables)