

LE LOGEMENT, UN ÉLÉMENT ESSENTIEL POUR VIEILLIR EN SANTÉ

**Recommandations issues du projet
d'expérimentation « Aménager des milieux de vie
favorables à un vieillissement en santé »**

Présenté à la Ville de Gatineau, dans le cadre de la
consultation publique liée à la mise à jour de la Politique
d'habitation

Décembre 2016



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

MISSION

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération.

Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

Polyvalente, rigoureuse et engagée, l'équipe de Vivre en Ville déploie un éventail de compétences en urbanisme, mobilité, verdissement, design urbain, politiques publiques, efficacité énergétique, etc. Cette expertise diversifiée fait de l'organisation un acteur reconnu, tant pour ses activités de recherche, de formation et de sensibilisation que pour son implication dans le débat public et pour ses services de conseil et d'accompagnement.

CRÉDITS

COORDINATION

Vanessa Normand, directrice régionale – Ouest du Québec

RECHERCHE ET REDACTION

Pierre-Yves Chopin, chargé de projet

Catherine Craig-Saint-Louis, conseillère à la direction générale

Véronique Martin, conseillère en aménagement et urbanisme

SUPERVISION

Christian Savard, directeur général



Table des matières

Contexte d'intervention	5
Projet d'expérimentation « Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé »	5
Quelques composantes pour une ville et des quartiers favorables à un vieillissement en santé	6
Recommandations	7
Les enjeux en habitation	7
Enjeux : La croissance démographique et le vieillissement de la population (combinés)	7
Enjeu : Les besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers	8
Enjeu additionnel : Le rôle de l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques	8
Les orientations, les objectifs et les moyens de la Politique d'habitation	10
Orientation 1 : Promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat	10
Orientation 2 : Assurer une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois	15
Orientation 3 : Contribuer à une offre suffisante de logements sociaux et communautaires de qualité et adaptés aux besoins de la population	16
Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation	17
Conclusion	19
Bibliographie	20



Contexte d'intervention

Vivre en Ville salue la démarche de la Ville de Gatineau de sonder la population afin de renouveler sa Politique d'habitation, et mettra avec plaisir son expérience et la diversité du savoir-faire de son équipe au service de la poursuite de cette démarche.

Se loger est un des besoins essentiels auxquels se doit de répondre une collectivité viable. La Ville de Gatineau, au travers la Politique d'habitation, peut définir une vision et mettre en place un cadre d'intervention pour soutenir le développement d'un parc résidentiel répondant aux besoins de la population et concourant à une évolution cohérente de la forme urbaine. En effet, la Politique d'habitation devrait contribuer à l'atteinte des grands objectifs que s'est donnée la Ville de Gatineau par l'entremise de son Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) qui prône un devenir urbain formé de quartiers mixtes, compacts, conviviaux et favorables aux déplacements actifs et collectifs.

Ayant à cœur les défis liés à l'évolution de l'habitat, Vivre en Ville saisit donc l'opportunité offerte par la municipalité afin de soumettre une série de recommandations qui font notamment écho à la démarche d'expérimentation « *Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé* », menée par Vivre en Ville en 2016 dans le cadre du programme Québec ami des aînés (QADA), et dont la Ville de Gatineau a été partie prenante à titre de municipalité pilote.

Le champ de l'habitation faisant partie intégrante des travaux de Vivre en Ville, les réflexions et pistes de solution présentées résultent également de multiples recherches, publications et prises de position antérieures¹.

Projet d'expérimentation « Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé »

D'une durée d'un an, ce projet d'expérimentation piloté par Vivre en Ville s'intéresse à l'aménagement de milieux de vie favorables à un vieillissement en santé, qui assurent l'accès des aînés aux destinations du quotidien, que ce soit les équipements publics ou les commerces et services de proximité (services de santé, épiceries, services de loisir, etc.).

Le projet vise à susciter le changement dans la planification et dans les pratiques des municipalités, de manière à intégrer pleinement les enjeux du vieillissement en santé à l'aménagement des milieux de vie.

Concrètement, l'expérimentation prend la forme d'une démarche de recherche bonifiée par des projets pilotes au sein de municipalités du Québec (Châteauguay, Gatineau et Plessisville), que Vivre en Ville a accompagné tout au long du projet. Parmi les thématiques d'intervention retenues pour le projet, celle de l'habitation s'est démarquée en raison de l'importance clé qu'elle revêt pour la consolidation des milieux, mais aussi, et bien évidemment, parce qu'elle relève du besoin essentiel de se loger convenablement. Bien intégré dans les milieux de vie, un parc de logement diversifié, accessible, et adapté est une composante indispensable pour permettre aux aînés, mais également à l'ensemble de la population, de vieillir dans leur communauté tout en demeurant socialement et physiquement actifs.

¹ Vivre en Ville, 2013, Vivre en Ville, 2015, Vivre en Ville, 2016



Quelques composantes pour une ville et des quartiers favorables à un vieillissement en santé

C'est au travers une revue de littérature et des projets-pilotes effectués dans les trois municipalités pilotes, que Vivre en Ville a regroupé quelques composantes-clés qui apparaissent incontournables pour constituer des quartiers où il fait bon vieillir. Interreliées, ces composantes portent sur divers aspects de l'évolution des milieux de vie, comme la mobilité, les services de proximité, l'habitation ou encore la distribution des espaces publics et des lieux de participation.

Un milieu de vie ou tout est accessible

La diversité et la proximité des activités d'un quartier représentent une grande richesse qu'il est important de préserver, de consolider ou encore de créer. Pour cela les efforts de développement, particulièrement pour les activités commerciales de proximité, doivent être judicieusement répartis dans les noyaux de voisinage et les corridors centraux. De plus, des cheminements doux, de qualité, conviviaux et aussi directs que possible pour les piétons et les cyclistes, permettent de relier efficacement les différents points d'intérêts. Enfin, l'utilisation des différentes options de transport en commun, alimentée par le réseau régulier et par une offre complémentaire et spécifique, est facilitée pour répondre aux besoins variés de la population, particulièrement des aînés et des personnes à mobilité réduite.

Des options résidentielles pour bien vieillir

Un quartier favorable à un vieillissement en santé offre une multitude d'options résidentielles (tenure, taille, forme, coût) adaptées à l'évolution des besoins associés aux cycles de vie. Par une variété d'habitation accessible, abordable et adaptée à laquelle s'ajoute une complémentarité de services à domicile, un milieu adéquat permet le maintien à long terme dans la collectivité d'appartenance.

Des aînés au cœur de la collectivité

Pour assurer une vie active et impliquée des aînés comme du reste de la population, la collectivité s'attache à mieux connaître et comprendre les enjeux et besoins des citoyens, en favorisant leur implication dans la vie municipale et communautaire. Pour faciliter cela, l'amélioration et la valorisation des lieux de participation, d'interaction et d'implication sont au cœur des préoccupations, de même que l'organisation d'activités intergénérationnelles soutenues par un réseau d'espaces publics intérieurs et extérieurs propices aux interactions sociales tout au long de l'année.



Recommandations

Les recommandations seront présentées selon la même structure que la version préliminaire de la Politique d'habitation soumise en consultation publique (enjeux et orientations). En vue de bonifier les recommandations, certains éléments de mise en contexte et parfois des références seront ajoutés.

En outre, comme les thématiques du vieillissement de la population et de l'adaptation des milieux de vie à cet enjeu démographique sont particulièrement présentes au sein de la réflexion guidée par le projet d'expérimentation « *Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé* », les recommandations formulées feront écho aux enseignements qui émanent de cette démarche.

Les enjeux en habitation

Dans la version préliminaire de la Politique d'habitation, tel que présentée dans sa forme actuelle, la distinction entre la section des enjeux et la section des orientations apparaît floue puisque les enjeux sont davantage formulés comme des objectifs. Des objectifs se trouvent ainsi à la fois dans la portion des enjeux et celle des orientations. Bien que d'une section à l'autre ces enjeux soient cohérents entre eux, le document gagnerait en lisibilité si une explication ou une référence était effectuée entre les enjeux/objectifs de la première section et les objectifs/moyens soulevés dans la section des orientations.

En ce qui concerne notre intervention au sujet des enjeux soulevés dans la Politique d'habitation, nous nous attarderons pour notre part, dans le cadre du projet « *Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé* », à en enrichir trois plus spécifiquement et à en ajouter un autre, que nous jugeons primordial pour la santé globale de nos collectivités:

- ▶ La croissance de la population
- ▶ Le vieillissement de la population
- ▶ Les besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers
- ▶ **AJOUT** : Le rôle de l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques

Enjeux : La croissance démographique et le vieillissement de la population (combinés)

La demande en logement associée à la croissance démographique et la diversification des besoins d'habitation liée au vieillissement de la population offrent une opportunité de façonner le paysage urbain au profit de la consolidation des milieux de vie existants.

Faire de l'aménagement du territoire une partie importante de la solution est primordial, afin de s'assurer que les constructions soient érigées dans des endroits propices à la diversification des milieux de vie.

En plus de la croissance démographique, le Canada doit se préparer à une modification de la composition des ménages, liée en particulier au vieillissement de la population. Ainsi, entre 2011 et 2031, ce vieillissement va s'accroître (Canada. Statistique Canada, 2011). À l'échelle de Gatineau, d'ici 2021, 20% de la population gatinoise aura plus de 65 ans alors que cette portion s'établit actuellement à 12%. D'ici 2051, le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans passera de 3 000 à 25 000 (Ville de Gatineau, 2015).



L'offre en habitation va ainsi devoir s'accroître, mais aussi s'adapter à une clientèle aux moyens financiers parfois limités et aux capacités physiques progressivement amoindries.

La Politique d'habitation mise à jour doit favoriser l'adaptation du marché immobilier résidentiel à ces nouveaux besoins. Qui plus est, les décisions doivent se prendre vite. C'est maintenant que le besoin est là, et maintenant qu'il est crucial de choisir les stratégies les plus porteuses en matière d'habitation, et de dégager les budgets nécessaires.

La localisation des unités à construire doit aussi se faire dans le souci de maintenir ou d'encourager la mixité générationnelle et sociale. Le fait de construire ces unités au bon endroit fera en sorte de créer des synergies au sein de milieux denses et bien desservis en transport et commerces, sans créer ou déplacer le problème vers les secteurs périphériques.

- **Recommandation** : Aux enjeux liés au vieillissement de la population, ajouter la nécessité d'orienter l'offre immobilière destinée aux aînés dans les zones et les pôles de quartier situés près des services de proximité et bien desservis en transport collectif
- **Recommandation** : Améliorer les connaissances des besoins immobiliers de la population pour permettre l'émergence d'un parc de logement concordant

Enjeu : Les besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers

Le phénomène du vieillissement de la population est particulièrement accentué pour les anciens quartiers centraux de la Ville de Gatineau. De pair avec cette situation, le parc de logements de ces secteurs est composé d'habitations vieillissantes peu adaptées au maintien à domicile des aînés qui y résident. Bien que l'intention d'attirer des jeunes familles au centre-ville soit pertinente et fondamentale pour la vitalité du secteur, il importe également de maintenir et d'offrir des programmes d'aide financière destinés à l'adaptation des logements pour aînés dans les secteurs centraux touchés par une dégradation du bâti.

- **Recommandation** : En plus des jeunes familles, prioriser les ménages comportant des aînés et des personnes à mobilité réduite dans la mise en place des programmes visant la préservation du parc résidentiel, la revitalisation des quartiers et l'adaptation des logements

Enjeu additionnel : Le rôle de l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques

Assurément l'enjeu du siècle, les changements climatiques et leurs conséquences sont au cœur des préoccupations des décideurs, notamment au niveau national, mais également, de plus en plus, à l'échelle municipale. Pour 2030, le Canada vise une réduction de 30% de ses émissions de gaz à effet de serre par rapport au niveau de 2005 (Bellavance, 2016). Pour sa part, le Québec vise pour 2030 une réduction de 37,5% par rapport au niveau de 1990, et compte essentiellement pour ce faire sur les secteurs du bâtiment et du transport (Québec. MDDELCC, 2015).

Or, au-delà des déterminants individuels, le bilan carbone des ménages est largement dépendant du milieu dans lequel ils résident. C'est évidemment vrai pour le bâtiment : un logement mal isolé ou surdimensionné sera davantage consommateur d'énergie, par personne, qu'un logement bien conçu et intégrant des normes exigeantes d'efficacité énergétique. C'est également vrai pour les émissions en transport. Tout ne peut pas reposer sur la conscience



écologique de chacun : dans un secteur éloigné des commerces et services et mal desservi en transport en commun, la voiture aura forcément une part modale prédominante, et les ménages un bilan carbone aggravé (Vivre en Ville, 2015).

La conception et, encore davantage, la localisation des logements sont donc d'une importance cruciale dans la lutte contre les changements climatiques. Pour Vivre en Ville, la Politique d'habitation devra impérativement tenir compte de cette priorité et l'intégrer aux pratiques des acteurs du domaine.

Inclure à la Politique d'habitation l'enjeu de la lutte contre les changements climatiques serait également un élément de cohérence et d'arrimage avec le SADR gatinois qui s'appuie sur cette prémisse pour mettre de l'avant des orientations d'aménagement qui vise le développement d'une collectivité viable.

- **Recommandation** : Inclure l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques aux enjeux énoncés dans la Politique d'habitation et insister sur les impacts énergétiques associés à la localisation et la qualité de construction des logements gatinois.



Les orientations, les objectifs et les moyens de la Politique d'habitation

Pour cette seconde section des recommandations liées à la Politique d'habitation, chacune des quatre orientations retenues dans le document préliminaire sera commentée et bonifiée. Tel que mentionné précédemment, l'enjeu du vieillissement de la population teinte de manière importante les propositions émises dans le cadre de cet exercice de consultation.

Orientation 1 : Promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat

Tout comme l'énonce le document préliminaire de la Politique d'habitation, Vivre en Ville considère que le développement responsable et novateur de l'habitat repose en premier lieu sur l'aménagement de milieux de vie accessibles et compacts, caractérisés par une mixité sociale et d'activités permettant aux résidents, peu importe leur âge, leur capacité physique ou leur niveau de revenu, de répondre à leurs besoins, autant en matière d'habitation que d'accès aux principaux services.

Qui plus est, prioriser la consolidation des milieux existants et adapter les environnements bâtis en regard d'une meilleure accessibilité pour les citoyens les plus vulnérables engendre des retombées positives pour l'ensemble de la population, sur un horizon à court, moyen et long terme.

Parvenir à la création de tels quartiers suppose toutefois une vision claire et partagée, assortie d'une grande cohérence entre les divers documents de planification. En outre, la boîte à outils qui sous-tend la réalisation du projet urbain désiré se doit d'offrir la marge de manœuvre nécessaire à l'innovation et l'évolution des pratiques tout en limitant les risques de dérives parfois encourus par un développement urbain mal articulé.

Les recommandations que nous formulons pour cette première orientation proposent des actions complémentaires afin de contribuer à l'atteinte des résultats attendus, tel que formulés dans la version préliminaire de la Politique.

Ceci dit, dans l'orientation 1, il serait opportun de préciser pourquoi, contrairement aux orientations 2 et 3, il n'y a pas d'objectifs précis assortis de moyens. Si cette structure différente est justifiée par l'étroitesse entre cette orientation et la venue prochaine de l'exercice de concordance au SAD, le lecteur devrait en être informé afin de faciliter sa compréhension du document.

Recommandations générales

- **Recommandation** : renforcer la coordination des différentes politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat et de déplacements pour inclure pleinement les enjeux du vieillissement et les solutions envisagées pour y répondre
- **Recommandation** : Saisir le potentiel réparateur de la croissance urbaine et du vieillissement de la population pour développer une offre immobilière diversifiée, adaptée aux besoins des aînés et contribuant à la consolidation des milieux de vie existants



Recommandations spécifiques aux résultats attendus

Résultat attendu : 1. *Développer une meilleure connaissance des enjeux et défis en matière d'habitation à Gatineau et des impacts prévisibles pour la Ville afin de répondre adéquatement aux besoins des différentes clientèles*

- **Recommandation** : Dresser un portrait spécifique pour illustrer les enjeux liés à l'habitation pour les populations les plus vulnérables, notamment les aînés, selon les quartiers et y inclure le degré d'accès, à distance de marche, de vélo et de transport en commun, aux services et activités de proximité

Résultat attendu : 2. *Assurer la consolidation résidentielle des villages urbains, en conformité aux orientations du schéma d'aménagement et de développement durable*

- **Recommandation** : À l'échelle de la ville, et pour chacun des villages urbains, élaborer une cartographie des zones favorables pour l'habitat aîné et indiquer ces zones aux documents de planification en les accompagnant de critères d'aménagements (voir encadré « L'exemple de l'agglomération de Rennes »)
- **Recommandation** : Encourager, voir même réglementer les bons choix de localisation des habitations pour aînés, qu'elles soient d'initiative privée ou publique, afin de les intégrer dans les quartiers dotés de services de proximité accessibles et d'une bonne desserte en transport en commun
- **Recommandation** : Recourir à la maîtrise foncière municipale pour notamment faciliter l'intégration d'éléments sociaux et environnementaux dans la mise en oeuvre de projets mixtes ou résidentiels situés dans des secteurs centraux et stratégiques. Cette approche permet d'assurer le respect des orientations et de la qualité des projets en positionnant la municipalité dans un rôle de leader

L'EXEMPLE DE L'AGGLOMÉRATION DE RENNES: LES ZONES FAVORABLES AU VIEILLISSEMENT

Depuis 2012, la ville française de Rennes expérimente une méthode de planification alliant l'aménagement du territoire et l'urbanisme à la création de milieux de vie adaptés et accessibles aux aînés. Avec en toile de fond l'objectif de contribuer à l'autonomie et l'intégration sociale des séniors dans leur quartier, Rennes a intégré à sa planification et ses outils d'urbanisme, un référentiel des conditions favorables au vieillissement qui se veut un guide évolutif d'aide à la décision se déclinant en fonction de trois domaines d'intervention considérés essentiels: 1) mobilité, déplacements et transports; 2) commerces, services et équipements et; 3) organisation de l'espace urbain et programmation. La municipalité est d'avis que la mise en œuvre concrète de conditions favorables implique l'arrimage entre des décisions et des actions qui relèvent de plusieurs politiques et services. À ce titre, le référentiel constitue une boîte à outils déclinant des objectifs et des méthodes d'intervention à inscrire dans les principaux documents de planification (Schéma de cohérence territoriale, Programme local de l'habitat, Plan local d'urbanisme).

À l'aide d'un diagnostic détaillé du territoire, Rennes a d'abord élaboré une cartographie des zones favorables au vieillissement pour lesquelles les interventions d'aménagement incluses au référentiel s'appliquent. Ces zones, bien desservies par le transport en commun, représentent une polarité de quartier (voir micro-quartier)



située au croisement, dans un rayon de 200m ou 300m, d'équipements publics, de commerces et de services de voisinage. Un plan d'intervention précis accompagne l'aménagement de ces zones en identifiant par exemple, les possibilités d'évolution du parc de logement social et privé afin de saisir les opportunités d'adaptation et de réhabilitation des immeubles. (Source : Chapon et al, 2013)

Résultat attendu : 3. *Rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets de développement résidentiel/mixte.*

- **Recommandation** : Adapter la réglementation pour permettre et encourager les projets (ensemble) résidentiels pour aînés à usages multiples (ex. un habitat collectif pour aîné pourvu d'un dépanneur, d'un CPE ou d'une salle communautaire)
- **Recommandation** : Soutenir le développement de l'autopromotion résidentielle (voir encadré « Autopromotion résidentielle ») et de formes innovantes d'habitation (ex. cohabitat, coopérative de solidarité en habitation – Voir Lavoie et al., 2016)
- **Recommandation** : Saisir toutes les opportunités pour profiter du nouveau Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable offert par la SCHL (les municipalités sont admissibles)
- **Recommandation** : À l'image de la réorganisation du service d'urbanisme ayant mené à l'effet « guichet unique » pour faciliter le traitement des dossiers soumis par les promoteurs, mettre en place une démarche toute aussi facilitante pour encadrer efficacement les demandes et projets présentés par des groupes promoteurs citoyens ou associatifs
- **Recommandation** : Soutenir la création d'un parc de logements dont les critères de conception et de construction combinent durabilité, attractivité et performance énergétique et environnementale (voir encadré « Les 10 clés de l'habitat durable »)



AUTOPROMOTION RESIDENTIELLE

L'autopromotion est une démarche immobilière, accompagnée par des professionnels, qui permet à un groupe de personnes, physiques ou morales, d'accéder à la propriété en investissant ensemble dans un projet conçu spécifiquement pour répondre à leurs besoins en termes d'espace et de financement, sans l'intermédiaire d'un promoteur. Le groupe d'autopromotion assure alors la maîtrise d'ouvrage, c'est-à-dire qu'il fixe les besoins et les objectifs du projet, gère le budget et le calendrier de réalisation, mais sans s'occuper de la réalisation des travaux (à la différence de l'« autoconstruction »).

L'autopromotion immobilière présente la flexibilité nécessaire pour offrir aux futurs habitants des logements qui répondent précisément à leurs besoins, que ce soit à l'égard du logement lui-même ou de l'importance et l'utilisation des espaces communs. Cette démarche immobilière gagne en popularité dans plusieurs régions du monde en raison des nombreux avantages qu'elle comporte pour les acheteurs et les municipalités, ainsi que certains commerces et organismes.

Des bénéfices nombreux

Bénéfices pour les acheteurs :

- Réduction des coûts (pas de marge bénéficiaire d'un promoteur);
- Contrôle des caractéristiques du projet;
- Mutualisation des coûts et des bénéfices (espaces partagés, entretien, etc.).

Bénéfices pour les municipalités et paliers supérieurs de gouvernement :

- Diversité du cadre bâti et de l'offre résidentielle;
- Mixité sociale et mixité des usages.

Pour plus d'informations sur l'autopromotion :

<http://collectivitesviables.org/articles/autopromotion/>

Source : *Vivre en Ville (s.d.b.)*



LES 10 CLES DE L'HABITATION DURABLE

L'habitat durable dépend en premier lieu des caractéristiques des quartiers dans lesquels il s'implante, notamment leur compacité et la proximité des services. En retour, un bâtiment résidentiel durable participera à améliorer la qualité du milieu de vie qu'il contribue à composer.

Vivre en Ville – en collaboration avec l'organisation Écobâtiment – travaille depuis plusieurs mois à la proposition de critères de conception pour une offre de logement qui réponde à la fois aux besoins des ménages, à leurs aspirations, ainsi qu'aux exigences collectives en matière de développement durable et d'équilibre des finances publiques, notamment. La publication issue de ce travail est en cours de finition et devrait être rendue publique prochainement.

Vivre en Ville et Écobâtiment ont identifié 10 clés pour concevoir, à l'échelle du bâtiment, un habitat à la fois attractif et performant :

7 clés pour des habitations denses et attractives :

- Assurer la contribution du bâtiment à la qualité du milieu de vie ;
- Favoriser la mobilité durable ;
- Reconsidérer la place du stationnement ;
- Donner accès à l'extérieur ;
- Fournir des aménagements et équipements partagés de qualité ;
- Ménager la quiétude et l'intimité des occupants ;
- Viser l'accessibilité universelle ;

3 clés pour des habitations performantes :

- Prioriser l'architecture bioclimatique et les stratégies passives ;
- Sélectionner et combiner les systèmes mécaniques en vue d'optimiser les ressources ;
- Sélectionner les matériaux à l'aide d'une approche cycle de vie.

Source : Vivre en Ville et Écobâtiment (à paraître)

Résultat attendu : 5. *Encourager la réalisation de projets pilotes pour répondre aux besoins émergeant de la population et des nouveaux enjeux d'aménagement*

- **Recommandation** : définir des critères de sélection et d'innovation pour soutenir la réalisation de projet pilote porteurs, notamment dans le domaine de l'habitation destinée aux aînés (voir encadré « critères pour la mise en place d'un projet pilote »)



CRITERES POUR LA MISE EN PLACE D'UN PROJET PILOTE VISANT L'EMERGENCE DE FORMULES INNOVANTES D'HABITATION DESTINEES AUX AINES

Type de milieu de vie - critères de base :

- Contribue à la consolidation de la trame urbaine ;
- Situé à distance de marche (400m) des services de proximité de base (épicerie, pharmacie, etc.) ;
- Situé à distance de marche d'un accès au TC, idéalement avec une fréquence de service élevée.

Type d'habitat - critères de base :

- Revêt la forme d'un habitat collectif ;
- Le projet se définit en concertation avec les parties prenantes ;
- Intègre des logements abordables et adaptés ;
- Comporte une dimension d'implication et d'engagement des occupants ;
- Regroupe des espaces communs intérieurs et extérieurs pour stimuler l'interaction sociale ;
- Intègre des caractéristiques de construction durable et de verdissement.

Critères additionnels :

- Incorpore une composante intergénérationnelle (dans la répartition des unités de logement ou dans les usages prévus. Ex. Une garderie en rez-de-chaussée) ;
- Propose une ouverture sur la vie de quartier / une intégration à la communauté (ex. programmation d'activités d'animation pour les aînés du quartier, repas communautaires, etc.) ;
- Permet un usage mixte (commerces et services de proximité en rez-de-chaussée).

Orientation 2 : Assurer une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois

Les aînés ne constituent pas un groupe homogène. Ils ont des besoins et des profils variés, qui évoluent avec l'avancement en âge et la perte éventuelle d'autonomie. Si les aînés représentent un groupe hétéroclite, vieillir chez soi ou dans sa communauté d'appartenance demeure toutefois un souhait récurrent, partagé par un grand nombre d'entre eux (Lavoie et al., 2016).

Les options résidentielles actuelles, souvent polarisées entre les grandes résidences privées d'une part et les petites habitations mal adaptées d'autre part, ne représentent pas bien cette diversité de profils et de besoins chez les aînés, d'autant plus que la demande pour des logements intermédiaires tendra à augmenter considérablement dans les prochaines années.

Offrir une diversité d'options de logements est donc essentiel comme objectif au sein de la Politique d'habitation, mais pour y parvenir, il est tout aussi important d'avoir une connaissance détaillée des besoins des aînés, des produits disponibles et des produits qui pourraient contribuer à la diversification du parc existant.

Objectif 2.1 Faciliter le développement d'une offre diversifiée de logements fondée sur la mixité sociale

- **Recommandation :** Réaliser des études de marché objectives sur les produits immobiliers qui répondent aux besoins des aînés afin d'identifier des types d'habitation qui ne sont pas forcément offerts sur le marché



- **Recommandation** : Assurer une diversité dans l’offre de logement pour aînés en ciblant des opportunités foncières, en procédant à l’achat de terrains et en planifiant l’urbanisation de ces parcelles avec des formules variées d’habitation
- **Recommandation** : Permettre et encourager une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopérative) en cohérence avec l’évolution des milieux de vie existants
- **Recommandation** : Encadrer et faciliter la densification des secteurs résidentiels, notamment par la subdivision des logements et lots existants (ex. appartement accessoire, pavillon-jardin, mini-maison)

Objectif 2.3 Faciliter l’accessibilité physique des nouveaux développements résidentiels

- **Recommandation** : Lors de la construction d’un nouvel immeuble ou de la rénovation d’un immeuble existant, considérer également l’amélioration physique de l’environnement immédiat (trottoirs, liens piétonniers, mobilier urbain, place publique, etc.), que ce soit pour les infrastructures temporaires (pendant et tout juste après des travaux) et permanentes
- **Recommandation** : Dans les zones identifiées comme étant favorables aux aînés, évaluer la possibilité de fixer des cibles minimales de construction de logements adaptés (ex. les ZATC, les noyaux urbains), ces logements pouvant par exemple être répartis et intégrés au rez-de-chaussé des immeubles « standards », sans avoir à concentrer l’offre dans des immeubles entièrement adaptés

Orientation 3 : Contribuer à une offre suffisante de logements sociaux et communautaires de qualité et adaptés aux besoins de la population

L’offre de logement social et abordable contribue, par son nombre, sa qualité et ses caractéristiques, à stabiliser les prix du marché locatif. En sortant des unités du marché, elle permet de limiter la spéculation. L’accès à tous les résidents, quel que soit leur niveau de revenu, est ainsi facilité, et ce, même dans les villes les plus chères.

En plus de l’abordabilité des logements, il importe d’offrir des habitations accessibles et adaptés aux aînés, d’autant plus que les estimations démographiques prévoient que Gatineau comptera, d’ici 2051, 100 000 habitants de plus de 65 ans (Ville de Gatineau, 2015). Afin de répondre à cette demande considérable, plutôt que d’offrir uniquement des ensembles résidentiels entièrement accessibles, qui peuvent engendrer des coûts de construction significatifs, les habitats collectifs « standards » pourraient intégrer au rez-de-chaussée des logements accessibles. Une telle stratégie pourrait ainsi mener vers une offre conséquente et contribuer à éviter la « ghettoïsation » des logements pour les individus plus vulnérables.

- **Recommandation** : Cartographier l’inventaire des logements, évaluer leur niveau d’accessibilité et déterminer leur potentiel d’adaptabilité
- **Recommandation** : Procéder, lorsque des opportunités se présentent, à des acquisition foncières à des fins de logement abordable ou sociale, particulièrement dans les zones identifiées favorables aux aînés
- **Recommandation** : Concevoir des logements accessibles et adaptables plutôt que de stigmatiser une partie des logements
- **Recommandation** : Ajouter des critères de localisation lors de l’octroi de subventions pour la construction d’unités de logement social et abordable.
 - consolidation des milieux déjà urbanisés



- proximité du transport collectif (moins de 800 mètres d'un réseau structurant de transport collectif)
- proximité des services et commerces
- etc.

Le caractère structurant de la construction d'unités d'habitation abordables

Nombre d'acteurs estiment que les unités de logement supplémentaires constituent une solution « durable et structurante au problème du logement en créant un parc d'habitations coopératives et à but non lucratif de qualité, qui restera abordable à long terme et dont pourront bénéficier des milliers de personnes au fil des ans » (AGRTQ, s.d.). Leur construction permet de rendre disponibles davantage de logements pour davantage de ménages aux besoins variés, et ce pour les années à venir puisque les unités deviendront un actif collectif. Au Québec, le programme AccèsLogis, qui finance la construction d'unités d'habitation abordables, génère 2,30\$ pour chaque dollar investi par le gouvernement et entraîne chaque année l'économie de 130 millions de dollars sur divers autres services publics (AGRTQ, s.d.). Vivre en Ville ajoute sa voix à ceux qui réclament des réinvestissements dans ce programme qui a connu des coupes dans son financement.

Bien articulés, les programmes d'aide à la construction d'unités d'habitation abordable peuvent soutenir la revitalisation des quartiers déjà urbanisés, assurant ainsi l'optimisation des infrastructures publiques. Ils peuvent venir diversifier l'offre dans les secteurs les plus attractifs, favorisant ainsi la mixité sociale. Ils sont un outil de réduction des émissions de gaz à effet de serre, dans le secteur du bâtiment, mais aussi celui du transport. Un soutien récurrent au logement social et coopératif est un volet incontournable des politiques de développement urbain durable.

Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation

Les milieux de vie situés dans les secteurs centraux présentent une multiplicité d'espaces à réinvestir : des parcelles sous-utilisées ou en mutation, des espaces en friche, des stationnements de surface et des discontinuités urbaines. Ces espaces constituent tous des opportunités et un support pour la reconstruction de la ville sur elle-même (Vivre en Ville, 2016).

En outre, le recyclage, l'adaptation et l'agrandissement de bâtiments existants sont des formes très concrètes de consolidation urbaine. Elles donnent l'occasion de rentabiliser des parcelles déjà bâties et desservies par les infrastructures publiques, dans des quartiers établis, et ainsi éviter de construire sur de nouveaux terrains et d'étendre l'urbanisation. Bien que ces stratégies soient souvent du ressort du privé, les municipalités peuvent promouvoir la transformation graduelle du cadre bâti de certains milieux en adaptant les règlements d'urbanisme à cette volonté (Vivre en Ville, 2016).

À ce titre, la maîtrise foncière publique par l'achat de terrains, qui positionne la municipalité dans un rôle de leadership quant au respect des orientations de planification, peut non seulement contribuer à la diversification des types de logements d'un secteur ciblé, mais également s'avérer une approche efficace pour entraîner une requalification des milieux dévitalisés, notamment par la reconfiguration de la trame urbaine pour améliorer la perméabilité et l'accessibilité.

- **Recommandation** : Reconstruire la ville sur la ville – optimiser l'utilisation des espaces résiduels en recourant à la réglementation et aux outils d'urbanisme pouvant introduire une flexibilité dans l'intervention (PPU, PPCMOI, PIIA)



- **Recommandation** : Réaliser un inventaire des terrains offrant des opportunités potentielles de requalification situés dans les zones de consolidation ou de redéveloppement identifiées au SAD et procéder à l’achat de terrains stratégiques
- **Recommandation** : Adapter la réglementation d’urbanisme pour contribuer à la modernisation des centres commerciaux situés dans les quartiers centraux afin d’y permettre une mixité sociale et fonctionnelle, notamment par le biais de l’habitation. En plus d’être bien situés, il n’est pas rare que ces espaces commerciaux présentent une superficie importante d’espaces sous-utilisés qui peuvent être requalifiés afin de densifier le secteur d’une part et de reconfigurer l’accessibilité du site d’autre part



Conclusion

Vivre en Ville salue la démarche de la Ville de Gatineau d'interpeller la population et les acteurs du milieu afin de bonifier l'exercice de mise à jour de la Politique d'habitation. Le renouvellement du cadre d'intervention de cette politique publique constitue une opportunité que Vivre en Ville est fier de saisir et qui tombe à point avec la finalisation du projet d'expérimentation « *Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé* ».

À ce titre, la version gatinoise du projet-pilote a donné lieu à maintes recommandations destinées à mettre en place des solutions porteuses pour la création de milieux de vie qui pourront anticiper avec efficacité la problématique pressante des changements démographiques.

En conclusion, nous rappelons que les principales recommandations formulées dans ce mémoire s'appuient sur les fondements suivants :

- Aborder l'enjeu du vieillissement de la population et de l'adaptation des milieux de manière globale et transversale en incluant tous les acteurs concernés;
- Saisir le potentiel réparateur de la croissance urbaine et du vieillissement de la population pour développer une offre immobilière diversifiée, adaptée aux besoins des aînés et contribuant à la consolidation des milieux de vie existants
- Améliorer les connaissances des besoins immobiliers de la population pour permettre l'émergence d'un parc de logement concordant
- Stimuler les bons choix de localisation des habitations pour aînés afin de les intégrer dans les quartiers dotés de services de proximité accessibles et d'une bonne desserte en transport en commun;
- Encourager le développement d'une diversification de l'habitation, notamment sur la base d'une ouverture aux formules innovantes

Enfin, il va de soi que notre équipe est disposée à maintenir sa collaboration à travailler de concert avec la Ville dans le processus de mise à jour de sa Politique d'habitation. Dans cette optique, nous suivrons avec un vif intérêt les prochaines étapes qui mèneront à son adoption.



Bibliographie

Bellavance, Joël-Denis (2016). « GES : Trudeau s'en tient aux cibles de Harper ». La Presse. [<https://goo.gl/6j7oIF>], (consulté le 7 octobre 2016).

Canada. Statistique Canada (2011). *La croissance démographique du Canada : de 1851 à 2061. Chiffres de population et des logements*. Recensement de 2011, 4 pages. [PDF]

CHAPON, Pierre-Marie et al. (2013), *Adapter les villes au vieillissement. Enjeux d'aménagement et de gouvernance*, ICADE, Centre d'analyse stratégique, 96 pages. [<http://www.inventerdemain.fr/images/etude-icade.pdf>], (consulté le 1er décembre 2016).

Lavoie Christyne, Mario Paris, Suzanne Garon et Paul Morin (2016), « *Multiplier les modèles d'habitation innovants pour une meilleure santé des aînés et des communautés* », Intervention 2016, numéro 143 : 61-75

Québec. Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques [MDDELCC] (2015). *Cible de réduction d'émissions de gaz à effet de serre du Québec pour 2030 - Document de consultation*. Québec: Gouvernement du Québec. 51 p.

Ville de Gatineau (2015), *Schéma d'aménagement et de développement révisé*. « Aménageons le futur ! », 243 pages.

Ville de Gatineau (2016), *Mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau 2017-2021*, Version préliminaire en vue de l'audience publique du 5 décembre 2016 et du 16 janvier 2017, 25 pages
[http://www.gatineau.ca/docs/la_ville/administration_municipale/politiques_vision/politique_habitation/version_preliminaire_2017_2021.fr-CA.pdf], (consulté le 22 novembre 2016).

Vivre en Ville (s.d.a.) « Logement abordable », *Collectivitesviables.org*, Vivre en Ville. [<http://collectivitesviables.org/articles/logement-abordable/>] (consulté le 26 août 2016).

Vivre en Ville (s.d.b.) « Autopromotion », *Collectivitesviables.org*, Vivre en Ville. [<http://collectivitesviables.org/articles/autopromotion/>] (consulté le 26 août 2016).

Vivre en Ville (2013). *Avis sur une Politique nationale de l'habitation*. Avis présenté à la Société d'habitation du Québec dans le cadre des consultations préparatoires sur une Politique nationale de l'habitation. 5 p.

Vivre en Ville (2015) *De meilleures villes pour un meilleur climat*. Coll. « L'Index », 32 pages. [[Vivreenville.org/changements-climatiques](http://vivreenville.org/changements-climatiques)]

Vivre en Ville (2016). *Croître sans s'étaler : où et comment reconstruire la ville sur elle-même*. 123 pages (coll. Outiller le Québec ; 7) [vivreenville.org].

Vivre en Ville (2016), *Le logement social, élément essentiel d'une collectivité viable*, mémoire présenté au Ministère des Affaires municipales, de l'Occupation du territoire et de la Sécurité publique, 16 pages. [https://vivreenville.org/media/493942/venv_2016_consultationshq.pdf] (consulté le 6 décembre 2016).

Vivre en Ville et Écobâtiment (À paraître). *Vers des habitats denses, durables et désirables*. Coll. « Outiller le Québec », 117 pages.







VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

info@vivreenville.org | www.vivreenville.org | twitter.com/vivreenville | facebook.com/vivreenville

■ **QUÉBEC**

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT
FRÉDÉRIC BACK
870, avenue De Salaberry, bureau 311
Québec (Québec) G1R 2T9
T. 418.522.0011

■ **MONTRÉAL**

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480
Montréal (Québec) H2X 3V4
T. 514.394.1125

■ **GATINEAU**

MAISON AUBRY
177, Promenade du Portage, 3^e étage
Gatineau (Québec) J8X 2K4
T. 819.205.2053