



Mieux loger les aîné·es, c'est bon pour tout le quartier!

**Des modèles et mécanismes à découvrir,
discuter et développer pour répondre aux
besoins en logement du Centre-Sud**

Le centre-Sud est un quartier où il fait bon vieillir!

On y trouve des services de proximité, des commerces, des bibliothèques, des lieux de loisirs, de sports et de culture, des organismes communautaires et des services de santé. Le quartier est aussi bien desservi par le transport en commun et se parcourt facilement à pied.

Mais **76 % des ménages y sont locataires**, et les conditions de logement se sont fragilisées au cours des dernières années. Pour plusieurs aîné·es, **rester dans le quartier et y trouver un logement adapté, abordable et sécuritaire devient de plus en plus difficile.**

Et si on ouvrait de nouvelles portes?

Ce livret présente différentes façons de penser le logement des aîné·es autrement. Son objectif : partir des besoins du quartier, découvrir ce qui se fait ailleurs et réfléchir ensemble à ce qu'on pourrait mettre en place ici.



Projet : Ouvrir des portes

Porté par : Le Comité logement Ville-Marie et le Regroupement des organismes aînés des Faubourgs

Financé par : Projet Impact Collectif, dans le cadre du plan de quartier 2023-2028 de la TDS Centre-Sud.

Rédigé par : Adeline Branthonne, Marie-Josée Dupuis et Ludivine Combet

Avec l'aide de : Initiative citoyenne J'Habite Ici Centre-Sud/ Hochelaga-Maisonneuve, Carrefour St-Eusèbe, Gestion des Trois Pignons, Santé Québec Centre-Sud de l'Île de Montréal

Les aîné·es du Centre-Sud

Des aîné·es en plus grande situation de précarité qu'ailleurs à Montréal

Plus de 13% de la population du Centre-Sud est âgée de 65 ans et plus

Près de 20% de ces personnes vivent sous le seuil de faible revenu

Contre 10% des 65 ans et plus habitant à Montréal

Le revenu médian est de 24 400\$ des aîné·es du Centre-Sud

Contre 28 600\$ pour les 65 ans et plus de Montréal

Près de 68% des aîné·es du quartier sont locataires

Contre 43% des aîné·es montréalais·es

Des aîné·es plus isolé·es qu'ailleurs à Montréal

Près de 55% des personnes de 65 ans et plus du Centre-Sud habitent seules

Contre 37% des aîné·es montréalais·es. C'est la proportion la plus élevée parmi les quartiers montréalais

Or, l'isolement peut avoir des effets importants sur la santé physique, psychologique et cognitive des personnes aînées.

Source : CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, 2025

Principaux enjeux de logement vécus par les aîné·es de Centre-Sud

1. Se loger à un prix abordable devient de plus en plus difficile

- La hausse des loyers et du coût de la vie fragilisent la situation financière de nombreux aîné·es.
- Pour les personnes à faible ou modeste revenu, **les options abordables se font rares**, particulièrement lorsqu'il faut déménager.
- Le manque de logements sociaux et communautaires destinés aux aîné·es laisse peu de solutions à celles et ceux qui ne peuvent plus assumer les coûts de leur logement.
- Cette précarité peut entraîner une perte de stabilité, de l'isolement et de l'exclusion, et rendre plus difficile le maintien dans son milieu de vie.
- Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses parmi les personnes en situation d'itinérance visible, une réalité qui témoigne de leur vulnérabilité croissante.

2. Il manque de logements adaptés aux différentes réalités du vieillissement

- Il existe peu de logements adaptés aux personnes qui vivent avec une perte d'autonomie ou des limitations fonctionnelles.
- L'offre actuelle ne répond pas à la diversité des besoins et des façons de vieillir.
- Il faut développer une plus grande diversité de logements et de milieux de vie permettant de rester autonome et en sécurité, à différents stades du vieillissement.

3. Vieillir dans son quartier n'est pas toujours possible

- Faute d'options abordables et adaptées, certains aîné·es doivent quitter le Centre-Sud.
- Ce départ peut entraîner une perte de repères et une rupture de réseaux, de liens de voisinages et du soutien offert par les services et les organismes du quartier.
- **Pouvoir rester chez soi ou dans sa communauté** devrait être une possibilité, même lorsque les besoins évoluent.

4. Les besoins des aîné·es ne sont pas suffisamment pris en compte

- L'âge peut être un facteur de discrimination dans l'accès au logement et dans la reconnaissance des besoins.
- Les réalités des aîné·es sont parfois peu visibles dans les décisions qui concernent le logement et l'aménagement du quartier.
- **Or, d'ici 2051, le territoire du CLSC Des Faubourgs connaîtra une hausse de 25 % du nombre de résident·es âgé·es**, dont le quart auront 85 ans et plus (DRSP, 2025).



Il faut donc agir dès maintenant pour repenser les milieux existants et développer des logements et des milieux de vie abordables, accessibles et adaptés aux différentes réalités du vieillissement, tout en plaçant les aîné·es au cœur des réflexions sur l'avenir de Centre-Sud.

Les limites des modèles de logement et d'hébergement actuels

Les aîné·es de Centre-Sud vivent dans une diversité de milieux : logements privés, OBNL d'habitation, coopératives, Résidence privée pour aînés (RPA), Habitations à loyer modique (HLM), ressources intermédiaires (RI) et CHSLD. **Ces modèles répondent à des besoins importants, mais aucun ne permet à lui seul de répondre à la diversité des situations vécues au fil du vieillissement.**

Des modèles sous pression

Aujourd'hui, **l'offre de logements sociaux et de logements réellement abordables est insuffisante.** Les longues listes d'attente en logement social en limitent l'accès, tandis que certains propriétaires vieillissants peinent à assumer les coûts croissants d'entretien et de logement.

Plusieurs modèles existants sont confrontés à des défis importants : **vieillesse des bâtiments, coûts de rénovation et d'entretien, pénurie de main-d'œuvre, lourdeur administrative et financement insuffisant.** Ces contraintes peuvent limiter leur capacité à maintenir ou à développer une offre accessible et adaptée.

Une offre qui ne suit pas la diversité des besoins

Les besoins évoluent avec l'âge, mais les options résidentielles demeurent souvent compartimentées : logement privé, RPA, HLM ou OBNL avec ou sans soutien communautaire, RI ou CHSLD. Il existe peu de solutions intermédiaires pour les personnes qui ont besoin d'un peu plus de soutien sans nécessiter un hébergement lourd. Le manque de logements adaptés et de places en RI contribue également à cette situation.

Des milieux de vie qui manquent parfois de soutien

Avoir un logement ne suffit pas toujours pour pouvoir y rester. Dans plusieurs modèles, la présence de gestionnaires, d'intervenant·es ou de soutien communautaire est limitée. Cela peut accentuer **l'isolement, les difficultés de cohabitation et la vulnérabilité des personnes les plus fragilisées.** À l'inverse, les milieux offrant davantage de services doivent composer avec des coûts élevés, des exigences réglementaires et des difficultés de recrutement.

Le Centre-Sud : une base solide pour expérimenter autrement

Plus du tiers des personnes âgées du Centre-Sud résident dans des habitations collectives (HLM, OBNL, coopérative, RPA), ce qui est un véritable atout pour le quartier.

Comment préserver et bonifier cette force, tout en la complétant par de nouvelles façons d'habiter et de vieillir dans la communauté, pour que chaque personne puisse trouver un milieu de vie correspondant à ses moyens, à ses besoins et à son parcours de vieillissement?

Comment les personnes aînées peuvent-elles contribuer à imaginer et mettre en place ces solutions?





Des solutions prêtes à l'expérimentation

Construire de nouveaux logements pour les aîné·es demande du temps et des ressources. **En attendant, pourquoi ne pas faire autrement avec ce qui existe déjà?**

Certaines solutions peuvent être mises en place dans des bâtiments et des milieux de vie existants pour répondre à des enjeux comme **l'isolement social, le coût du logement, l'accessibilité et le manque de soutien de proximité.**

Unités d'habitation accessoires (UHA)

Et si on pouvait **habiter près de ses proches sans perdre son chez-soi?**

Les **unités d'habitation accessoires** permettent d'ajouter un petit logement à une résidence existante pour accueillir un proche tout en préservant son autonomie. Petite maison dans la cour, logement aménagé au sous-sol ou au garage, annexe attenante à la maison : les possibilités sont multiples.



Exemples d'UHA (Vivre en Ville 2023)

- Des programmes de financement, prêts à faible intérêt et crédits d'impôt peuvent soutenir leur réalisation.
- Des plans, guides et outils existent déjà pour faciliter leur conception et leur construction.

Pour l'instant, cette solution demeure surtout accessible aux propriétaires qui disposent de l'espace et des ressources nécessaires. Or, le Centre-Sud compte peu de maisons unifamiliales avec de grands terrains permettant ce type d'aménagement.

Et si on essayait dans le Centre-Sud?

Serait-il possible, dans le Centre-Sud, d'aménager des UHA sur des terrains appartenant à des ensembles de logements sociaux, afin de permettre à des résident·es d'accueillir un·e proche en perte d'autonomie tout en libérant certains logements sous-occupés?

Colocations solidaires

Et si partager son logement permettait de mieux vieillir... tout en aidant quelqu'un à se loger?

La colocation solidaire va plus loin qu'une simple colocation : les personnes qui partagent un logement choisissent de s'entraider. Une personne aînée qui a une chambre libre peut ainsi accueillir une personne à la recherche d'un logement abordable. En échange, la cohabitation peut apporter **une présence au quotidien, des échanges et un coup de main pour certaines tâches.**

Ce modèle, peu encadré et présent surtout dans le marché privé, pourrait aussi être développé en logement social et communautaire.

Mais partager son logement ne convient pas à tout le monde. Certain-es aîné-es souhaitent préserver leur tranquillité, leurs habitudes et leur intimité.

Pour que la cohabitation reste un choix et ne donne pas l'impression de perdre son chez-soi, il faut pouvoir **choisir la personne avec qui l'on habite, établir des règles claires et préserver des espaces privés.** Des organismes peuvent accompagner les personnes dans la recherche d'un ou d'une colocataire et dans la mise en place de la cohabitation.



À Montréal, **Combo2générations** accompagne des projets de cohabitation intergénérationnelle, tandis que **Habitations Partagées**, de La Maisonnée, propose des jumelages intergénérationnels et interculturels.

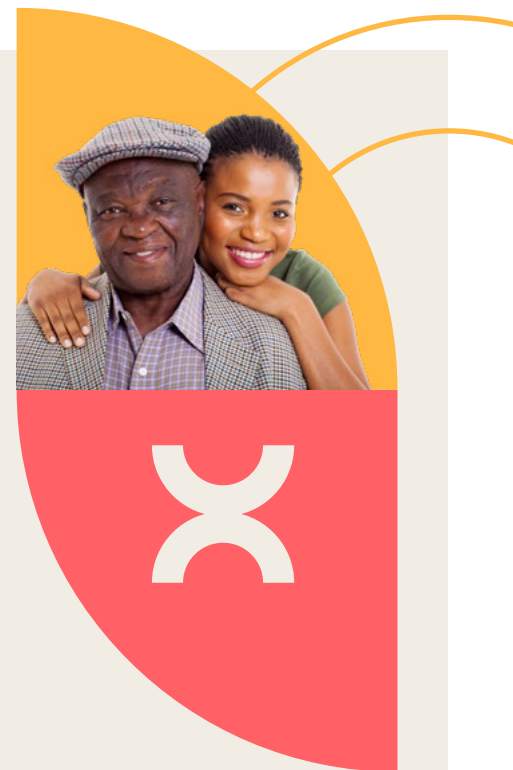


Geneviève, 90 ans, a récemment accueilli chez elle Samira qui termine un doctorat en mathématique (Combo 2 générations)

Et si on essayait dans le Centre-Sud?

Un tiers des aîné-es du Centre-Sud est né à l'étranger, et le quartier accueille aussi une importante population étudiante, venue du Québec et d'ailleurs. Cette diversité pourrait-elle ouvrir la porte à des formes de colocation à la fois **intergénérationnelles et interculturelles?**

Des organismes du quartier pourraient-ils s'inspirer des expériences existantes pour **développer une formule adaptée aux réalités du Centre-Sud?**





Hébergement d'étudiant·es dans des milieux pour aîné·es

Et si accueillir des jeunes permettait de créer plus de liens dans les milieux de vie pour aîné·es?

Dans certains milieux de vie collectif pour aîné·es, **un ou plusieurs logements sont loués à des étudiant·es ou à des jeunes adultes**. En échange d'un logement à prix réduit, les jeunes s'engagent dans des activités ou des actions bénévoles auprès des personnes aînées.

Résidence Le 1615 | Quartier des générations | Montréal



En échange de 10 heures de bénévolat par semaine pour l'organisation d'activités avec les aînés, Maïa, étudiante, a vécu gratuitement dans un studio d'une résidence pour aîné·es du Quartier des générations durant l'année scolaire 2024-2025 (Labrèche 2025)

Le programme **Échanges entre générations** du Secrétariat à la jeunesse soutient ce type d'initiative dans les OBNL, les coopératives et les RPA certifiées. Il offre **une subvention de 30 000 \$ pour accueillir un·e jeune pendant 40 semaines**.



Et si on essayait dans le Centre-Sud?

Le Centre-Sud regroupe une forte population étudiante et de nombreuses habitations collectives qui accueillent des aîné·es. L'une d'entre elle pourrait-elle essayer cette forme de cohabitation intergénérationnelle?



IV | Échange de services et entraide

Et si on s'entraidait pour mieux vieillir chez soi?

Vieillir chez soi peut aussi vouloir dire avoir besoin d'un coup de main pour certaines tâches du quotidien. Des mécanismes d'entraide permettent de **mettre en relation des personnes qui ont des besoins et des savoir-faire différents**, sans nécessairement passer par l'argent.

A — Échanger des services entre voisin·es

Le principe est simple : **je donne un coup de main, et je peux à mon tour en recevoir un**. Déneigement, jardinage, aide informatique, petites courses... chacun·e peut contribuer selon ses capacités et ses intérêts.

Ces échanges peuvent favoriser **l'entraide, le sentiment d'être utile et les liens de voisinage**, tout en facilitant le maintien à domicile de certaines personnes âgées.

Les **Accorderies** fonctionnent par exemple avec une banque d'heures : **une heure donnée équivaut à une heure reçue**, peu importe le type de service.

Et si on développait l'entraide dans le Centre-Sud?

La **Banque d'échanges communautaires de services** permet déjà aux résident·es du quartier d'échanger des services.

Comment les adapter à la vie en habitation collective ou à l'échelle d'un bloc de logements?

B — Échanger un logement contre des services

Et si une chambre libre pouvait être échangée contre un coup de main?

Le principe est simple : une personne met à disposition **une partie ou la totalité de son logement gratuitement ou à prix réduit**, en échange de quelques heures de services. Cela peut permettre à une personne âgée, à une famille monoparentale ou à une personne en situation de handicap d'accéder à un logement plus abordable, tout en favorisant l'entraide et en brisant l'isolement.

Les services et les conditions de l'entente peuvent varier : présence au domicile, petites tâches, courses ou aide au quotidien. **Une entente claire est essentielle pour préciser les services, les horaires et les conditions financières, et éviter les risques d'exploitation.**

En France, la plateforme **Toitchezmoi** met en relation des personnes qui souhaitent faire ce type d'échange. Elle propose notamment des modèles de contrats et des règles de cohabitation et limite les services à **12 à 15 heures par semaine** selon la valeur du logement.



Et si on explorait cette idée ici?

Pourrait-on développer une plateforme ou un service d'accompagnement au Québec pour faciliter ce type d'échange, tout en protégeant les personnes qui y participent?

C — Échanger un logement contre des services dans une habitation collective

Et si une personne pouvait contribuer à la vie d'un immeuble en échange d'un logement abordable?

Dans certains immeubles, une personne peut occuper un logement gratuitement ou à coût réduit en échange de services aux résident·es et à l'immeuble : entretien des espaces communs, présence sur place, petites réparations, gestion des loyers, etc. Ce modèle existe dans le secteur privé, mais aussi dans des **HLM**, **des OBNL et des coopératives d'habitation**.

Dans une coopérative, par exemple, un·e résident·e peut aussi travailler comme concierge. **Pour que la formule fonctionne bien, il faut toutefois distinguer clairement le rôle de locataire de celui d'employé·e**, notamment en prévoyant un contrat de travail distinct du bail et des règles pour éviter les conflits d'intérêts.



V Échanges de logements et mobilité résidentielle

La vie des personnes âgées est marquée par différents changements qui demandent des ajustements. **La composition du ménage change, certaines capacités physiques ou cognitives peuvent diminuer**, et le logement peut devenir trop grand, trop difficile à entretenir ou moins adapté aux besoins.

L'**échange de logements** pourrait faciliter cette transition en permettant à des ménages d'échanger leur logement contre un autre qui correspond davantage à leurs besoins : logement plus petit, avec ascenseur, plus accessible ou mieux adapté à une perte d'autonomie. Cela pourrait aussi permettre de **mieux utiliser les logements existants**, en réduisant les situations où un logement est trop grand ou mal adapté aux besoins du ménage.

Mais déménager peut aussi être une étape difficile pour une personne âgée, surtout lorsqu'elle a peu de soutien. Le logement est souvent un important repère dans sa vie, et un déménagement peut entraîner du stress, de l'isolement ou une perte de liens avec le voisinage et le quartier. De plus, les logements adaptés aux personnes ayant des incapacités physiques demeurent rares.

Et si on facilitait les changements sans déraciner les personnes?

Et si on les soutenait dans cette transition, de la recherche d'un logement jusqu'au déménagement?

A — Plateformes d'échange de logements privés

Dans le secteur privé, des **plateformes et des groupes d'échange** permettent à des personnes de trouver quelqu'un avec qui échanger leur logement, temporairement ou de façon permanente.

En Allemagne, la plateforme **Tauschwohnung**, créée en 2010, permet aux locataires de trouver des personnes avec qui échanger leur logement. Au Québec, des groupes de « swap » existent notamment sur Facebook et Kijiji.

Un échange permanent peut se faire par une **cession de bail**, tandis qu'un échange temporaire peut prendre la forme d'une **sous-location**. Dans les deux cas, certaines règles s'appliquent et le propriétaire doit être informé.

B — Transférer son logement social

Dans les **HLM**, la taille du logement doit correspondre à la composition du ménage. Lorsqu'un ménage change, par exemple après un veuvage ou le départ d'un enfant, la personne peut devoir déménager dans un logement plus petit ou, dans certains cas, se voir proposer un logement pour aîné-es.

Les logements d'OBNL avec **Programme de supplément au loyer (PSL)** sont soumis à des règles similaires. Dans les OBNL sans PSL, il n'y a généralement pas la même obligation de transférer les locataires.

Dans tous les cas, trouver un logement qui correspond mieux à ses besoins peut prendre plusieurs années.

VI | Communauté intentionnelle et cohabitat

Et si on partageait davantage que des murs mitoyens?

Les **communautés intentionnelles** et les **cohabitats** réunissent des personnes qui souhaitent habiter ensemble autrement, en partageant certains espaces, ressources et activités. Le modèle peut prendre plusieurs formes : OBNL, coopérative d'habitation ou copropriété.

On peut par exemple **mettre en commun une salle, une cuisine, un jardin ou un atelier**, partager des outils ou des véhicules, organiser des achats collectifs ou simplement créer des occasions de se retrouver. Les logements peuvent être construits spécialement pour le projet ou être aménagés à partir de bâtiments existants situés à proximité les uns des autres.

Ces projets peuvent être **intergénérationnels** et contribuer à réduire l'isolement tout en permettant aux personnes aînées de continuer à participer à la vie de leur communauté. Ils peuvent aussi permettre de réaliser collectivement des projets qui seraient difficiles à financer individuellement, notamment en matière d'énergie ou d'aménagement.

En 2013 a été inauguré le premier cohabitat de la province, Cohabitat Québec. Il regroupe 42 logements à propriété individuelle autour d'espaces communs : jardins, terrasse, jeux pour enfants et une maison commune avec une grande cuisine et salle à manger, un atelier, un foyer et une buanderie.

À Hochelaga-Maisonneuve, la communauté intentionnelle **La Cafétéria** réunit neuf personnes qui partagent cinq appartements dans le même immeuble. En plus d'une buanderie, d'une cuisine et d'une salle à manger communes, les membres partagent **un quotidien, des repas et des corvées.**



Vivre dans une communauté intentionnelle demande toutefois une bonne entente et une forte implication. Il faut trouver les bonnes personnes, apprendre à régler les désaccords, maintenir la participation dans le temps et prévoir ce qui arrive lorsqu'une personne veut ou doit quitter le projet. L'organisme **Lykkå Cohabitation**, créé à Montréal en 2020, aide les personnes intéressées à découvrir ces modèles et à trouver des partenaires pour développer des projets communs en tant que locataires ou propriétaires.

Et si on imaginait un cohabitat à Centre-Sud?

Des personnes de différentes générations seraient-elles prêtes à se regrouper pour créer ensemble un milieu de vie où l'on partage davantage, tout en gardant son propre logement? Des coopératives ou des habitations situées à proximité pourraient-elles aussi **mettre en commun certaines ressources et certains espaces pour bonifier les milieux de vie et les services offerts aux aîné-es?**

VII — Adapter les logements et les milieux de vie au vieillissement

Et si on pouvait mieux vieillir dans les logements et les milieux de vie qui existent déjà?

A — Adapter les logements

Le vieillissement peut rendre certaines tâches ou certains déplacements plus difficiles. Des travaux simples peuvent alors faire une grande différence : **rampe d'accès, barres d'appui, adaptation de la salle de bain, amélioration de l'accessibilité, etc.** Le Programme d'adaptation du domicile (PAD) permet de financer certains de ces travaux, **mais les sommes disponibles ne suffisent pas à répondre à tous les besoins.**

B — Utiliser les outils numériques et technologiques

Les technologies peuvent aussi aider à **vivre plus longtemps chez soi** : bracelets d'alerte, éclairage automatique, outils de communication avec les proches ou consultations médicales à distance, par exemple.

Ces outils peuvent toutefois être coûteux et ne sont pas accessibles à tous. Ils ne remplacent pas non plus la présence humaine : si la technologie permet de rassurer les proches, elle ne devrait pas devenir une raison pour qu'ils viennent moins souvent.

C — Miser sur les liens et le soutien dans la communauté

Dans le Centre-Sud, un important réseau d'organismes et de services contribue déjà au maintien dans la communauté.

Le **Carrefour Saint-Eusèbe** joue notamment un rôle important auprès des aîné-es du quartier, dont ceux en perte d'autonomie. Par exemple, la livraison de sa **popote roulante** permet un contact presque quotidien avec les bénéficiaires. Elle permet de s'enquérir de leur état de santé et faire les liens avec les ressources locales. Ses intervenant-es de milieu (ITMAV) peuvent aussi aller à la rencontre des personnes aînées, les aider à trouver les ressources dont elles ont besoin et les accompagner dans leurs démarches.

Le **soutien communautaire en logement social** permet également à des intervenant-es d'être présents auprès des locataires, comme c'est le cas dans cinq HLM du quartier. D'autres habitations pourraient aussi en profiter, mais le financement disponible demeure insuffisant : **au moins six autres résidences, représentant environ 500 aîné-es, pourraient en bénéficier** (ROAF 2024). Certains OBNL, comme Gestion des 3 Pignons, ont donc développé leurs propres services de développement social, avec des intervenant-es qui accompagnent les résident-es et travaillent avec les ressources du quartier.

Enfin, le CLSC des Faubourgs offre gratuitement différents **services de soutien à domicile aux personnes en perte d'autonomie** : aide pour se lever et se coucher, s'habiller, prendre ses médicaments, etc.

Des entreprises d'économie sociale comme **Plumeau et Chiffons et Compagnie** offrent de l'aide pour les tâches domestiques, avec une tarification modulée selon les revenus. **Nova** offre pour sa part du soutien à domicile et des services de soins palliatifs à domicile, en collaboration avec les CLSC et les médecins.

Et si le voisinage faisait aussi partie de la solution?

Appels et visites d'amitié, accompagnement à l'épicerie ou aux rendez-vous, intervention de milieu et soutien à domicile... Ces services professionnels et communautaires peuvent faire une réelle différence dans la vie quotidienne des personnes aînées et contribuer à leur permettre de rester actives et entourées. **Mais ces services ne sont pas financés à la hauteur des besoins constatés.**

De petits gestes peuvent aussi faire une grande différence : prendre des nouvelles d'un voisin ou d'une voisine, proposer un coup de main, accompagner quelqu'un à une activité ou simplement créer des occasions de se rencontrer.

Dans un contexte de financements limités, comment, à l'échelle du voisinage, favoriser la solidarité et l'entraide pour que les aîné-es puissent rester entourés et soutenus?





Modèles alternatifs à bonifier et à développer

Et si on pouvait **imaginer de nouveaux milieux de vie pour les aîné-es**, en dehors des modèles habituels?

Cette partie présente des façons de faire qui peuvent être adaptées, développées ou expérimentées pour créer des logements qui répondent mieux aux réalités des personnes aînées : **leurs besoins sociaux, leur autonomie, leur santé, leur sécurité et, surtout, leurs moyens financiers.**

Dans un contexte de crise du logement, **l'abordabilité est au cœur de la réflexion.** On s'intéresse donc particulièrement aux projets de logements sociaux et communautaires qui pourraient offrir aux aîné-es des milieux de vie abordables, adaptés et durables.

Penser l'intégration des soins dans un milieu de vie

Et si on pouvait vieillir dans le même milieu de vie, même lorsque nos besoins changent?

Les besoins en soutien et en soins évoluent avec le vieillissement et varient d'une personne à l'autre. **Certains projets cherchent donc à rapprocher différents types de logement, d'hébergement et de soins pour permettre aux personnes de rester dans leur milieu de vie le plus longtemps possible.** La collaboration avec les établissements de santé et de services sociaux, comme les CLSC, est alors essentielle dès la conception du projet. Le nouveau Cadre de référence du ministère de la Santé et des Services sociaux (2026) vient justement soutenir cette collaboration entre les milieux du logement et de la santé.

Un continuum de soins, c'est une gamme de services qui évolue avec les besoins d'une personne, de l'aide à domicile jusqu'aux soins plus spécialisés. L'objectif : éviter autant que possible les ruptures de services et faciliter les transitions.



A) Milieu de vie pour aîné-e avec continuum de soin

Certains projets intègrent donc une diversité de formes de logement et d'hébergement avec différents niveaux de soins, comme **Réseau Bon Voisinage** à Granby ou encore le site de la rue Fullum dans le Centre-Sud.

Habitat Fullum et Maison Émilie

Montréal (Centre-Sud)
2014 | 124 logements



Le site de l'ancienne **maison-mère des Sœurs de la Providence** rassemble plusieurs ressources qui permettent de répondre à différents niveaux de besoins :

- **Habitat Fullum** : un OBNL certifié RPA de **62 logements** pour personnes autonomes;
- **Maison Émilie** : une ressource intermédiaire à but non lucratif de **62 logements** pour personnes semi-autonomes;
- **Des bureaux d'organismes communautaires.**

Sur le même îlot se trouve aussi le **CHSLD Émilie-Gamelin**, qui comprend notamment un centre de jour pour aîné-es.

Le site illustre ainsi comment réunir **logements à but non lucratif et hébergement public**, soins et services sur un même milieu de vie pour mieux accompagner l'évolution des besoins des personnes aînées.

B) Cohabitation intergénérationnelle avec continuum de soin

Certains projets, comme PAX Habitat, intègrent une diversité de générations tout en intégrant des services, des logements à but non lucratif et des unités de soin.

PAX Habitat

Joliette
2023 | 102 logements

PAX Habitat offre un milieu de vie intergénérationnel ouvert sur la communauté, où des aîné-es peuvent **rester dans le même milieu de vie à mesure que leurs besoins évoluent.**



Activité intergénérationnelle dans la cour intérieure de PAX Habitat (2025)

Le projet comprend :

- **70 logements** certifiés RPA pour des personnes aînées autonomes;
- **La Maison Humania**, qui compte 32 chambres pour des personnes semi-autonomes et non autonomes, avec des soins de santé et d'assistance;
- **un CPE de 70 places;**
- **l'ancien monastère**, qui accueillera une trentaine de logements étudiants et des organismes communautaires.

Le projet a notamment été rendu possible grâce aux **Moniales bénédictines, qui ont légué le terrain** sur lequel a été construit le nouvel édifice.

Et si des terrains appartenant à des congrégations religieuses ou à des institutions publiques du Centre-Sud pouvaient, eux aussi, accueillir des projets qui réunissent logements, soins et services pour différentes générations?

C) Rapprocher les soignant·es et personnes en perte d'autonomie

Et si les personnes qui prennent soin des autres pouvaient aussi habiter à proximité?

Le personnel soignant et les proches aidant·es habitent parfois loin de la personne en perte d'autonomie qu'ils accompagnent, avec des déplacements parfois coûteux et qui leur laissent moins de temps pour leur vie personnelle.

Carehaus

**Baltimore, États-Unis
en développement
20 logements**

Le projet **Carehaus** propose de réunir dans un même milieu de vie **des personnes âgées ou en situation de handicap, des proches aidant·es et des professionnel·les du soin**. Cette proximité vise à faciliter l'entraide, à réduire l'isolement et à rapprocher les personnes qui donnent et reçoivent du soutien.

Le projet prévoit **12 logements pour des personnes âgées et/ou en situation de handicap, 4 pour des personnes aidantes et leurs familles et 4 pour une équipe responsable du site et des spécialistes** en nutrition, activité physique, art et bien-être.



Carehaus Baltimore (2020)

Au Québec, l'allocation autonomie à domicile permet à une personne qui reçoit des services de soutien à domicile d'embaucher directement la personne de son choix pour l'aider dans ses activités quotidiennes et domestiques.

Et si ce mécanisme était davantage connu et utilisé dans nos quartiers pour faciliter un tel rapprochement?

Repenser l'autonomie et l'autogestion – les coopératives d'habitation

Et si vieillir ne voulait pas dire perdre son pouvoir de décider?

Avec le déclin de certaines capacités physiques ou cognitives, les aîné·es peuvent être infantilisé·es dans certains milieux d'habitation et d'hébergement. Pourtant, leurs compétences et expériences peuvent contribuer à la vie collective. **Des modèles autogérés, comme les coopératives d'habitation, leur permettent de participer aux décisions qui concernent leur milieu de vie et peuvent être adaptés à leurs réalités.**

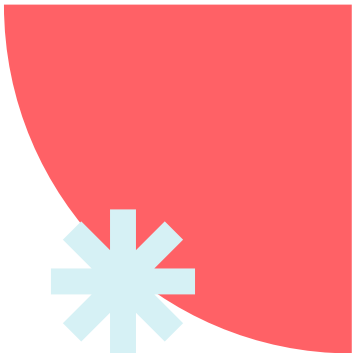
A) Les coopératives d'habitation classiques

Une coopérative d'habitation est un organisme sans but lucratif **géré par ses membres**, qui sont individuellement locataires et collectivement propriétaires. Les membres participent aux décisions concernant leur milieu de vie et se partagent certaines responsabilités. Le modèle coopératif favorise la mixité, l'entraide et la participation à la vie collective, tout en offrant une protection contre la spéculation immobilière.

Avec le vieillissement, certaines tâches et responsabilités peuvent toutefois devenir plus difficiles à assumer.

Plusieurs pistes¹ peuvent permettre aux membres de rester impliqués :

- **Adapter les logements et les bâtiments**, par exemple avec des barres d'appui, des ouvre-portes ou des rampes d'accès, ou en relogant des personnes au rez-de-chaussée lorsque le bâtiment n'a pas d'ascenseur;
- **Adapter la participation**, en permettant aux personnes qui ne peuvent plus effectuer certaines tâches physiques de contribuer autrement, notamment par des tâches administratives ou le transfert de leurs connaissances et de leur expérience;
- **Développer des partenariats et du soutien**, notamment avec des organismes communautaires ou d'entraide. Le chèque emploi-service pourrait aussi permettre à une personne de la coop de travailler auprès de résident·es qui ont besoin d'aide dans leurs activités quotidiennes.



¹ Un *Guide d'accompagnement pour le soutien à l'autonomie des membres aînés* a été développé par la FHCQ pour aider les coopératives à réfléchir à ces enjeux. (CQCH 2022)

B) Les coopératives d'habitation pour aîné·es autonomes

Au Québec, **plus d'une soixantaine de coopératives d'habitation** s'adressent aux aîné·es autonomes ou en légère perte d'autonomie. Elles peuvent offrir du soutien communautaire et différents services : espaces communs, loisirs, ascenseur, surveillance ou encore certains soins. **L'offre de services demeure toutefois limitée.**²

À Montréal, la **Coopérative Émile-Nelligan**, réalisée en 2008 dans le quartier Mercier, compte 142 logements pour des aînés autonomes de 55 ans et plus.



Coopérative Émile-Nelligan (FHCQ)



Assemblée de la Coopérative d'habitation Émile-Nelligan (SHQ 2013)



² Le nouveau Cadre de référence du ministère de la Santé et des Services sociaux (2026) pourrait faciliter le développement de projets de coopérative d'habitation pour aîné·es avec des services d'accompagnement intégrés en encadrant les modalités de collaboration et de financement nécessaires à leur déploiement.

C) Les coopératives de solidarité

La **coopérative de solidarité** permet d'aller plus loin dans l'entraide en réunissant des résident-es et des membres de soutien qui ne vivent pas dans la coopérative. Ces derniers peuvent contribuer à certaines tâches administratives, à l'entretien ou à l'organisation de services.

Les résident-es **conservent le pouvoir de décision sur leur milieu de vie** : les deux tiers des sièges du conseil d'administration leur sont réservés. Certaines coopératives limitent aussi le nombre de membres de soutien afin que les résident-es demeurent majoritaires lors des assemblées générales.

Coopérative de solidarité du Bois Ellen

Laval | 2016 | 166 logements

La **Coopérative de solidarité du Bois Ellen** réunit **104 logements pour des aîné-es autonomes ou en légère perte d'autonomie et 62 logements pour des familles**, favorisant ainsi la mixité intergénérationnelle. Le projet vise à offrir un milieu de vie abordable, écologique et écoénergétique, dans un bâtiment adapté aux personnes à mobilité réduite.

La coopérative accueille aussi des services qui favorisent le **maintien à domicile et l'autonomie des aîné-es**, notamment un projet de Gériatrie sociale et le programme Santé Entourage, en collaboration avec des organismes du milieu et le réseau de la santé. Ces services permettent notamment de repérer les besoins des résident-es et de les orienter vers les ressources appropriées.

Malgré son potentiel intéressant, ce modèle de coopérative demeure sous-exploité pour développer des services et des formes d'entraide adaptés aux besoins des résident-es.



Repenser la cohabitation entre les âges

Et si vieillir ne voulait pas dire vivre séparé des autres générations?

Nos milieux de vie sont souvent organisés par âge : les familles vivent d'un côté, les personnes aînées de l'autre, et les personnes qui perdent en autonomie peuvent se retrouver dans des milieux de soins. Cette séparation peut accentuer l'isolement social.

Des projets intergénérationnels cherchent au contraire à créer des milieux où les générations se côtoient et peuvent s'entraider.

A) Cultiver le vivre-ensemble dans un milieu intergénérationnel

Gestion des Trois Pignons

Montréal (Centre-Sud)
1978 | 780 logements

L'OBNL Gestion des Trois Pignons

(G3P) gère les Tours

Frontenac depuis 1978, un ensemble de trois immeubles accueillant des ménages à faible ou modeste revenu. Le complexe offre un **milieu de vie complet**, avec une cuisine collective, un bazar, des activités sociales, culturelles et sportives, ainsi que des jardins, une piscine, des terrains de pétanque et des jeux pour enfants. L'accessibilité des bâtiments et leur proximité avec les commerces, les services et le métro facilitent aussi la vie quotidienne et favorisent la cohabitation entre les générations.

Après avoir longtemps développé ses services autour d'une clientèle principalement aînée, G3P mise aujourd'hui davantage sur la **mixité intergénérationnelle**. Une équipe de trois personnes en développement social soutient la participation citoyenne, accompagne les initiatives des résident·es et développe des activités avec des partenaires. L'organisme met également des locaux à la disposition du CLSC et de partenaires qui offrent des services à faible coût.

L'expérience des Tours Frontenac montre que, si la mixité est une richesse, elle ne va pas toujours de soi. Les différences de modes de vie peuvent créer des tensions, notamment autour du bruit ou de l'utilisation des espaces communs. **Un travail de réflexion et d'accompagnement est donc nécessaire pour favoriser le dialogue, l'entraide et le sentiment d'appartenance.**



Activités communautaires (Gestion des Trois pignons)

B) Milieu de vie intergénérationnel

Maison des générations

Aarhus, Danemark | 2017 | 304 unités

La **Maison des générations** rassemble des personnes de différents âges et niveaux d'autonomie : aîné·es autonomes, semi-autonomes ou non autonomes, étudiant·es, familles et adultes vivant avec une déficience intellectuelle. Pensé comme un « **minivillage** », le projet favorise les rencontres entre les générations et avec le voisinage.

Le bâtiment comprend notamment une **garderie, un café, des espaces multifonctionnels et des ateliers**, ainsi que des services de santé, une clinique de physiothérapie, un gymnase et plusieurs espaces extérieurs. L'architecture elle-même favorise la mixité : les différents types de logement sont répartis dans le bâtiment plutôt que regroupés par clientèle. Les enfants de la garderie et les aîné·es se rencontrent notamment deux fois par semaine.

La dimension des **soins et de l'autonomie** est intégrée au projet et à son architecture : les personnes aînées peuvent passer d'un logement autonome à des unités de soins sans changer de milieu de vie. Les unités destinées aux personnes en grande perte d'autonomie sont regroupées au dernier étage, ce qui leur permet de **conserver leurs repères tout en bénéficiant des soins nécessaires**. Cette diversité de clientèles et de niveaux d'autonomie peut toutefois complexifier l'organisation des soins et les déplacements du personnel.

Et si un milieu de vie pouvait réunir plusieurs générations et plusieurs niveaux d'autonomie, tout en restant ouvert sur le quartier?

IV Mieux répondre à la diversité des besoins

Certains projets d'habitation communautaire combinent la **mixité intergénérationnelle** avec d'autres approches pour créer des liens et répondre à des réalités particulières.

Le projet **Carehaus**, par exemple, rapproche des personnes ayant des besoins complémentaires — personnes en perte d'autonomie, proches aidant·es et professionnel·les du soin — afin de créer un bénéfice mutuel. D'autres projets misent plutôt sur des **expériences ou réalités communes** pour favoriser la solidarité entre leurs résident·es. C'est le cas du projet **LoReLi**, qui rassemble notamment des femmes de différentes générations vivant à la croisée de plusieurs oppressions.



Visite du projet LoReLi dans le cadre de l'AGA (Bâtir son quartier 2025)

Résidence LoReLi — Trois OBNL d'habitation

Montréal (Saint-Henri) | 2024 | 112 logements

Le projet **LoReLi** réunit trois OBNL qui offrent des logements sociaux et communautaires à différentes populations de femmes vulnérabilisées : **55 logements** pour des femmes seules ou monoparentales chez Habitations Libr'Elles, **35 logements** pour des femmes en difficulté avec ou sans enfants chez Logifem et **22 logements** pour des femmes lesbiennes âgées à la Maison des RebElles.

Intégré à un grand projet privé et comprenant un **CPE de 80 places**, LoReLi favorise la cohabitation entre différentes générations et réalités. La Maison des RebElles propose notamment une **communauté intentionnelle autogérée** pour des aînées lesbiennes, une alternative aux milieux d'hébergement où leur réalité peut être invisibilisée.

Le projet montre aussi comment le logement peut mieux répondre aux **réalités croisées** : vieillissement, faible revenu, monoparentalité, violence, itinérance ou discrimination peuvent se combiner et créer des besoins particuliers. Cette diversité de clientèles demande toutefois des **ressources spécialisées et un accompagnement adapté**.





Habitations Rêvanous

Montréal (Ahuntsic-Cartierville) | 2015 | 79 logements

Les **Habitations Rêvanous**, portées par l'OBNL Rêvanous, réunissent sous un même toit **25 personnes ayant une déficience intellectuelle légère et 54 personnes de 55 ans et plus ayant une limitation fonctionnelle**. Ces deux clientèles peuvent partager des besoins similaires en matière de soutien à l'autonomie, tout en vivant des réalités différentes.

L'immeuble comprend des **espaces collectifs** et les bureaux de Rêvanous, qui offre des ateliers d'autonomie, des activités de loisirs, de l'aide à domicile et du soutien à la vie quotidienne. Chaque adulte bénéficie également d'un accompagnement individuel par Rêvanous ou le CIUSSS. Les résident-es peuvent ainsi participer à des activités et à des projets communs, comme le compostage, et développer des liens d'entraide.

Le projet montre comment le fait de **réunir des personnes ayant des besoins différents, mais complémentaires**, peut favoriser l'autonomie, la participation et le sentiment d'appartenance. La forte demande pour les logements avec soutien constitue toutefois un défi : **la liste d'attente est actuellement fermée**.

Pour répondre à la diversité des besoins en logement social, le ministère de la Santé et des Services sociaux a adopté un *Cadre de référence sur les services d'accompagnement intégrés en logement permanent*, qui reconnaît et encadre des modèles déjà expérimentés par des organismes communautaires (MSSS, 2026). En misant sur la collaboration entre le communautaire et le réseau de la santé et des services sociaux, ce cadre pourrait ouvrir la voie à des milieux de vie plus flexibles et adaptés aux besoins des personnes qui y habitent.

Et si on essayait de faire les choses autrement?

Le Centre-Sud possède une grande richesse : **un fort maillage communautaire, des organismes engagés et des personnes qui se mobilisent pour leur quartier**. Mais ces ressources sont déjà fortement sollicitées, alors que les besoins ne cessent d'augmenter.

Dans un contexte où **les programmes de financement du logement social et communautaire sont à sec et où les projets sont de plus en plus difficiles à réaliser**, il faut aussi chercher de nouvelles façons de faire. Les modèles présentés dans ce livret montrent qu'il est possible de **sortir des façons de faire et des programmes existants** pour transformer des bâtiments, partager des espaces, rapprocher les générations, adapter les logements ou créer de nouvelles formes d'entraide.

Le Centre-Sud dispose en plus d'une **occasion rare de mettre certaines de ces idées à l'épreuve**. Plusieurs grands sites pourraient accueillir de nouveaux logements sociaux et communautaires dans les prochaines années. Ces projets pourraient permettre de tester de nouvelles approches et de développer des modèles qui répondent mieux aux besoins du quartier.

Certaines solutions nécessitent de grands investissements, d'autres peuvent commencer à l'échelle d'un immeuble, d'un organisme ou même du voisinage.

Et si on mettait les forces du Centre-Sud à profit pour essayer plusieurs de ces pistes?

Lexique

CHSLD :	Centre d'Hébergement et de Soins Longues Durée
CISSS :	Centre Intégré de Santé et de Services Sociaux
CIUSSS :	Centre Intégré Universitaire de Santé et de Services Sociaux
CLSC :	Centre Local de Services Communautaires
CLVM :	Comité Logement Ville-Marie
CMM :	Communauté Métropolitaine de Montréal
CPE :	Centre de la Petite Enfance
ÉÉSAD :	Entreprise d'Économie Sociale en Aide à Domicile
HLM :	Habitations à Loyer Modique
MDA :	Maison des aînés
OBNL :	Organisme à But Non Lucratif
OSBL :	Organisme Sans But Lucratif
PAD :	Programme d'Adaptation du Domicile
PSL :	Programme de Supplément au Loyer
RI :	Ressource Intermédiaire
ROAF :	Regroupement des Organismes Aînés des Faubourgs
RPA :	Résidence Privée pour aînés
SHDM :	Société d'Habitation De Montréal
TISS :	Territoire Innovant en Économie Sociale et Solidaire
UHA :	Unités d'Habitation Accessoire

Bibliographie

Bâtir son quartier. 2025. « Visite d'un milieu de vie très inspirant ». Publication Facebook du 28 mai. [En ligne] <https://www.facebook.com/batirsonquartier/posts/-visite-dun-milieu-de-vie-tr%C3%A8s-inspirant-avant-la-tenue-de-notre-assembl%C3%A9e-g%C3%A9n%C3%A9r/1150809030411488/>

Carehaus Baltimore. 2020. Architecture by Rafi Segal Architecture + Urbanism with Marisa Morán Jahn. [En ligne] <https://act.mit.edu/2020/12/carehaus-u-s-first-care-based-co-housing-project-by-artist-marisa-moran-jahn-and-architect-rafi-segal/>

CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal. 2025. « Les aînés montréalais ». [En ligne] https://santepublicquemontreal.ca/sites/drsp/files/media/document/EMIS_ChiffresCles_Aines_CLSC_06323.pdf

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). 2009. Guide d'accompagnement pour le soutien à l'autonomie des membres aînés. [En ligne] https://guide.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2022/06/26.8_Bien-vieillir-en-cooperative-d-habitation_Guide-d-accompagnement.pdf

Direction régionale de santé publique (DRSP). 2025. Les aînés montréalais, CLSC des Faubourgs. [En ligne] https://santepublicquemontreal.ca/sites/drsp/files/media/document/EMIS_ChiffresCles_Aines_CLSC_06323.pdf

Labrèche, Ariane. 2025. « Une étudiante de 20 ans dynamise la vie d'une résidence pour personnes âgées ». Radio-Canada, le 7 août 2025. [En ligne] <https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/tout-un-matin/segments/rattrapage/2145082/entrevue-avec-nouha-ben-gaied>

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2026. « Cadre de référence sur les services d'accompagnement intégrés en logement permanent » [En ligne] <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-004021/?&page=3&date=DESC&titre=ASC&type=cadre-de-referance&critere=type>

Regroupement des organismes aînés des Faubourgs (ROAF). 2024. Habitation pour aînés dans les Faubourgs. État de situation.

Société d'habitation du Québec (SHQ). 2013. La coopérative d'habitation Émile-Nelligan. [En ligne] <https://www.youtube.com/watch?v=yzHWi1aVFRw>

TISS. 2023. Se sentir chez soi, un besoin élémentaire. Constats et faits saillants en habitation et en hébergement [En ligne] <https://tiess.ca/download/documents/TIess-AINEES-chez-soi.pdf>

Vivre en Ville. 2023. *Unités d'habitation accessoires : quel rôle dans la densification?* [En ligne] <https://carrefour.vivreenville.org/publication/unites-dhabitation-accessoires-quel-role-dans-la-densification>



Financé par



Dans le cadre du



PLAN DE QUARTIER CENTRE SUD
CHANTIER LOGEMENT 23-28



