

# Les Maisons Solidaires



## Rapport de Recherche



SUR LES MODÈLES DE COHABITATION  
ET DE COLOGEMENT

# LE MOUVEMENT EST BIEN RÉEL!

Le processus de création d'un projet de logement communautaire permet de tisser des liens profonds au sein et à l'extérieur du groupe.

Avant que les membres des Maisons solidaires établissent des contacts par Zoom avec d'autres groupes, nous nous doutions bien qu'il y avait une amorce de mouvement pour repenser les logements pour personnes âgées, mais cela tenait plus du « souhait » que de la certitude. Désormais, nous le savons : le mouvement est bien réel. Tous les responsables de projets contactés ont accepté d'en parler. Ils ont accepté de partager les bons et les moins bons aspects de leurs expériences dans le but de nous aider. Tous nous ont encouragés à poursuivre notre démarche, soulignant à quel point notre projet leur plaisait.

Grâce à ces entretiens, Maisons solidaires bénéficie désormais de leurs expériences. Nous avons modifié certaines de nos idées et en avons renforcé d'autres. Nous avons appris l'importance de miser sur la communauté, aussi bien au sein du groupe qu'avec la collectivité environnante. Mais surtout, nous savons maintenant que nous ne sommes pas seules. Que nous faisons partie du changement qui réimagine le vieillissement.

Si personne ne nous devance, une fois le projet démarré, Maisons solidaires organisera une conférence internationale réunissant les personnes qui, dans le monde entier, inventent de nouvelles façons de vieillir chez soi.

## DANS CE RAPPORT...

### Contexte & Historique

Remerciements.....	2
Ce qui nous motive.....	3
Un peu d'histoire.....	4
Adhérer au Mouvement.....	5
Question annexe: la retraite.....	5

### Conclusions de la Recherche

<b>Les premières étapes.....</b>	<b>6</b>
Le décollage d'une nouvelle idée.....	6
L'idée des maisons à finalité sociale.....	8
Co-habitat, coopérative, communes, co-living et plus encore.....	10
<b>Les personnes.....</b>	<b>11</b>
Le choix des résidents.....	11
La nourriture et les repas.....	13
Les arrivées et les départs.....	14
<b>La prise de décision et la résolution de problèmes.....</b>	<b>15</b>
Consensus, majorité, sociocratie, modération et tout ce qu'il y a entre les deux.....	15
Quand l'accord semble bien loin.....	17
<b>Le monde de la finance et du droit.....</b>	<b>18</b>
Gestion des règlements, des finances et des lois.....	18
Question annexe : financement gouvernemental.....	19
Bonne gouvernance et modèles financiers durables.....	20
<b>Une communauté de soins.....</b>	<b>21</b>
Définir le soutien aux soins de santé.....	21
<b>La communauté élargie.....</b>	<b>22</b>
Lien avec le monde extérieur.....	22

### Conclusions



**Nous tenons à remercier les gens qui ont partagé leurs expériences avec nous :**

- SALLBO, Suède
- WINDSONG, Colombie-Britannique, Canada
- WHOLE VILLAGE, Ontario, Canada
- CO-HABITAT QUÉBEC, Canada
- SILVERSAGE, Colorado, É.-U.
- ELDERSPIRIT, Virginie, É.-U.
- SHARING WITH FRIENDS, Australie
- MEILLEURS VOISINS, France
- COOP VIVE, Québec, Canada
- OUR URBAN VILLAGE, Vancouver, Canada
- OWCH, Londres, G.-B.
- WHIM, Manitoba, Canada

# CONTEXTE

## POURQUOI CE RAPPORT...

Maisons solidaires existe depuis une huitaine d'années. En 2021, nous avons reçu une généreuse subvention de la Fondation Mireille et Lina Saputo de Montréal pour passer du stade de la « discussion » à celui de l'action. Au même moment, nous venions de terminer un programme de démarrage dans le cadre du centre d'innovation District 3 de l'université Concordia, et nous avons senti qu'il était temps de se mettre à « marcher ».

Nous avons jeté notre dévolu sur une jolie maison à Lachine (récemment en vente) qui, selon nous, serait parfaite pour le projet pilote. Nous avons rencontré des investisseurs sensibles aux besoins de la communauté et prêts à nous aider à démarrer. Nous avons l'intention d'acheter la maison et d'accueillir les gens au printemps 2022.

Mais deux phénomènes importants sont venus perturber nos plans :

1. Le marché immobilier en ébullition et la course aux profits dans le domaine du logement font maintenant obstacle pour accéder à des logements adéquats et abordables, dans le cadre de notre projet de logement communautaire. Nos investisseurs, bien que soucieux de la communauté, n'ont pas su trouver les moyens de maintenir des loyers abordables.
2. Nous avons commencé à zoomer avec des responsables de projets innovants de logements pour personnes âgées, au Canada, aux États-Unis, en Grande-Bretagne, en France, en Suède et en Australie. Nous voulions découvrir ce qu'ils avaient appris, ce qui les avait motivés au départ. Nous voulions nous appuyer sur leur expérience pour optimiser notre projet.

*Pourquoi réinventer la roue et commettre des erreurs évitables, alors que des gens sont là pour nous guider?*

Ces pionniers nous ont offert un éventail de pratiques prometteuses. Nous souhaitons les transmettre à d'autres personnes qui voudraient lancer leur propre projet et aux partenaires de Maisons solidaires qui veulent savoir pourquoi nous faisons ce que nous faisons.





## PARFAIRE L'IDÉE DE MAISONS SOLIDAIRES

*L'idée de Maisons solidaires existe depuis plus de 30 ans. Le maître mot est « IDÉE », car ce qui définit le concept de Maisons solidaires a changé radicalement depuis que nous avons commencé à utiliser ce terme.*

# UN PEU D'HISTOIRE

Au début, à Montréal, Maisons solidaires organisait des ateliers réunissant de petits groupes de personnes âgées qui se posaient certaines questions sur les années à venir. Si je ne veux pas vivre dans une résidence pour personnes âgées typique, alors où puis-je aller? Comment vais-je obtenir du soutien pour vieillir dignement? Au cours des 8 dernières années, nous avons organisé plus de 25 ateliers.

Une fois les ateliers lancés, le projet Maisons solidaires a entamé sa vie publique. Nous avons pris la parole lors de conférences, de petits rassemblements et d'associations de personnes âgées, de cours universitaires, dans des bibliothèques. Nous avons accordé des entrevues à la radio et à la télévision. En aidant les personnes âgées à faire la transition entre la vente de leur maison familiale et la recherche d'une résidence appropriée, une chose nous a frappées. Nous avons constaté le besoin pressant d'options en matière de logement qui permettent aux aîné.e.s de vieillir chez eux et de rester dans les quartiers où leur histoire personnelle et leurs réseaux sociaux sont bien ancrés.

Les échanges et débats, et la recherche de nouvelles idées en matière de logement pour personnes âgées, nous ont finalement conduits à notre modèle actuel de cologement : une forme de colocation partagée et abordable au sein de grandes maisons, au cœur de quartiers dynamiques. Le modèle de Maisons solidaires a ensuite été développé dans le cadre de District 3, un programme de l'Université Concordia qui soumet les « idées » à un processus rigoureux de validation de nouveaux concepts commerciaux.

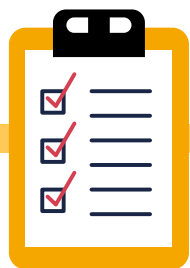
Il y a quelques années, nous avons perçu un intérêt croissant pour de nouveaux modèles de logement et de mode de vie adaptés aux personnes âgées. Au cours des derniers mois, en discutant avec des groupes canadiens et étrangers, nous avons constaté qu'un mouvement prenait forme... un mouvement visant à **réimaginer le vieillissement.**

# ADHÉRER AU MOUVEMENT

Combien de fois avez-vous entendu quelqu'un, ou vous êtes-vous dit : « Quand j'étais plus jeune, mes ami.e.s et moi parlions d'acheter une grande maison pour y vivre ensemble quand nous serions vieux ». Cette idée surgissait souvent après avoir rendu visite à des parents ou à des proches vivant dans des résidences traditionnelles ou des centres de soins de longue durée. Nous ne voulions pas vivre les dernières années de notre vie dans ce genre d'endroit. Mais jusqu'à tout récemment, si vous viviez assez longtemps, c'est ce qui vous pendait au bout du nez.

Il y a huit ans, lorsque Maisons solidaires n'était encore qu'un terme farfelu signifiant tout, sauf une résidence pour personnes âgées, il y avait peu de perspectives autres qu'un grand bâtiment, rempli d'ainé.e.s mangeant du « mou ». Par chance, grâce à certains précurseurs, une variété de modèles s'offre maintenant aux personnes à la recherche de nouvelles idées pour mieux vieillir.

« *Nous sommes là où nous  
voulons être!* »



## Sur la retraite

Le stéréotype associé à la retraite dépeint souvent une personne qui ne fait rien, outre les siestes et les visites aux petits-enfants. Vous avez de bonnes économies? Vous pouvez voyager. Vous avez l'esprit sportif? Vous pouvez faire du golf, du vélo ou du tennis. Vous pouvez faire du bénévolat, si vous trouvez un organisme qui vous accepte. Mais il y a aussi ceux qui affirment : « J'ai moins de temps à la retraite que lorsque je travaillais ». Mais si on gratte un peu, on s'aperçoit qu'il s'agit souvent d'une occupation insatisfaisante.

Plusieurs personnes avec qui nous avons discuté trouvent que la retraite est l'une des périodes les plus difficiles de la vie. Après des années de travail, de listes de choses à faire quotidiennement, l'absence de repères peut être déstabilisante.

La vie en communauté peut être déterminante au cours du troisième âge. Trouver un groupe de personnes qui partagent nos valeurs et certaines de nos passions peut nous motiver à poursuivre de nouveaux rêves ou à nous engager dans des projets qui mûrissaient depuis longtemps, sans avoir le temps de les réaliser.





## FAIRE DÉCOLLER UNE NOUVELLE IDÉE

*Dans nos échanges avec d'autres groupes, un refrain inattendu a émergé : réunissez d'abord le groupe, puis trouvez ou façonnez le bâtiment adéquat.*



# LES PREMIÈRES ÉTAPES

À première vue, il n'est pas évident de prioriser la formation du groupe. L'emplacement n'est-il pas un élément clé pour les personnes intéressées par un certain modèle? Si vous trouvez 5 ou 15 personnes intéressées par une nouvelle façon de vivre, mais que certaines d'entre elles veulent vivre à la campagne et d'autres en ville. Que ferez-vous alors? N'est-il pas plus logique de repérer une maison ou un terrain, et de trouver ensuite des gens qui veulent y vivre?

Étonnamment, c'est l'approche « la maison d'abord » qui nous a conduits comme société au gâchis dans lequel nous nous trouvons actuellement. Les personnes âgées ont besoin de se loger, alors construisons des bâtiments et remplissons-les de personnes qui vieillissent. Les personnes et les groupes qui imaginent des situations novatrices et plus humaines pour la vie des aîné.e.s ne sont absolument pas d'accord.

*"Le plus important est de réunir 5 ou 6 personnes âgées pour former un groupe, élaborer les politiques, réfléchir aux valeurs communes, avant même d'emménager dans une maison. Le logement suit la création d'une communauté."*

*"Au cours des 5 dernières années, le bâtiment était le dernier élément dont nous discutons. Nous travaillions beaucoup sur l'essence du projet, la mission, ce que nous voulions vraiment, et c'est ainsi que le groupe s'est formé!"*

Quand on se penche sur cette question avec une approche humaine, on constate qu'ils ont raison. En vieillissant, quel est le plus important : l'endroit où nous sommes ou avec qui nous sommes? Un bâtiment ou un lieu nous apporte-t-il le soutien et la compréhension dont nous avons besoin lorsque nous devenons plus fragiles? N'est-ce pas plutôt les personnes qui nous entourent et la prise en charge des soins que nous développons qui jouent le rôle le plus important?

*"C'est une bonne idée de leur demander d'investir [les résidents potentiels] dès le début, même si c'est un petit montant, car cela permet de trier les gens. [...] il faut éviter que des gens qui ne seront pas là au final prennent trop de décisions."*

*"Nous nous réunissions régulièrement en ateliers afin de préciser le rêve, pour vérifier si nous regardions tous dans la même direction [...] le projet ne consistait pas à vivre dans une même maison (partagée), mais à réaliser un projet dans un espace partagé."*

## Parlons un peu d'échéancier...

D'après les personnes à qui nous avons parlé, il faut plusieurs années pour mettre en place et réaliser un projet de logement innovant. On nous a dit qu'il fallait compter au minimum 4 ans entre la formation d'un groupe et l'obtention d'un logement. Quant aux groupes qui partent de zéro : de la vision, la conception, l'achat, l'obtention des permis (zonage, prêts bancaires, assurances...), il faut souvent compter plus ou moins dix ans.

*"Il nous a fallu du temps pour recruter les collaborateurs dont nous avons besoin, notamment des entrepreneurs idéalistes, désireux de se bâtir une réputation. Il nous a fallu 3 ans pour modifier le zonage de la ville de Vancouver [...] et 6 mois pour regrouper des gens intéressés par le projet."*

*"Il nous a fallu 8 ans pour mettre ce projet sur pied. Au début, nous avons rédigé un code de valeurs sur lequel s'est appuyée notre mission. Ensuite, les gens ont formé un collectif et mis un an pour rédiger les politiques et procédures. Rendu à l'étape de la construction, le groupe qui allait y habiter l'a conçu à partir de zéro."*





# L'IDÉE DES MAISONS À FINALITÉ SOCIALE

Lors de nos discussions avec des collectifs de personnes âgées ou multigénérationnels, l'idée de « finalité » était au cœur de presque tous les projets. Et la principale finalité tournait autour d'une « communauté » dans laquelle les gens partagent une vision commune, travaillent de concert et ont à cœur de défendre ces idéaux :

*"La vitalité de votre communauté dépend des relations individuelles que chaque personne entretient avec elle, et des relations que les membres entretiennent entre eux ."*

*"Ce que vous créez de plus solide est l'importance de la mission et la connexion aux autres, parce que vous exprimez vos désirs, vos peurs, vos limites, et les compétences que vous pouvez apporter au groupe. Et vous construisez quelque chose qui devient réalité."*

Toutes les personnes interrogées ont souligné l'importance que chaque résident potentiel comprenne — viscéralement — pourquoi il souhaite devenir membre de la maison et de sa communauté. Chaque personne doit prendre conscience que, bien qu'elle soit un individu doté d'expériences, de rêves et d'idées qui lui sont propres, elle ne se borne pas à emménager dans une nouvelle maison ou un nouvel appartement. Elle rejoint une communauté.

*"Grâce à la vision commune, quelque chose nous rassemble. Le sentiment d'une finalité commune, le plaisir de travailler ensemble, tout en surmontant les conflits de personnalités, apporte un niveau de satisfaction incomparable!"*



Ce qui ressort de nos entretiens, c'est l'idée d'ajouter une finalité à notre « mission ». Voici quelques énoncés de mission et de vision pour illustrer le propos :

*Nourrir la santé du corps et de l'esprit d'une manière responsable et créative — souci de la qualité des relations, gouvernance égalitaire, projets individuels et communautaires, et approche spirituelle pour chaque individu.*

*Notre mission est d'être une communauté participative de soutien mutuel dans laquelle tous les parcours spirituels sont respectés et encouragés.*

*La colocation implique de partager avec d'autres femmes une maison qui n'est pas seulement un lieu de vie. Le concept consiste à créer un environnement respectueux, à apprendre les unes des autres, à utiliser nos connaissances et nos compétences de manière pertinente, à nous soutenir mutuellement et à vivre pleinement notre vie. Nous sommes ouvertes à toutes les cultures, croyances spirituelles et orientations sexuelles.*

*Nous valorisons l'inclusion, la diversité et le respect de la planète dans un bâtiment conçu pour encourager les interactions communautaires. Nous aimons notre quartier de Vancouver, riche et dynamique.*

*Notre mission est de créer, bâtir et maintenir une communauté soudée et solidaire. Cette communauté promeut un sentiment d'appartenance chez les personnes et les membres de leur famille, en fournissant des installations communes, en encourageant une communication ouverte et une participation entière. Elle offre également une atmosphère de sécurité et de respect de la diversité, de la vie privée et du caractère unique de ses membres.*





## COHABITAT, COOPÉRATIVE, COMMUNES, CO-LIVING... ET PLUS ENCORE

Nombreux sont ceux qui se perdent dans les différents habitats et modes de vie alternatifs pour personnes âgées. C'est pratique d'avoir des dénominations spécifiques pour qualifier chaque type d'habitation, mais les limites deviennent floues, car chacun de ces types crée un milieu de vie adapté aux personnes qui y vivent. Toutefois, il existe quelques distinctions essentielles entre certains de ces modèles :

**COHABITAT** : Ce modèle peut être multigénérationnel ou constitué uniquement de personnes âgées. En général, l'espace de vie se caractérise par de petits appartements privés et de grands espaces communs. Certains disposent de ressources communautaires comme des vélos à disposition, une salle de jeux pour enfants, une grande salle à manger et une cuisine à usage commun, des salles de réunion, etc. En règle générale, les personnes qui privilégient le cohabitat sont propriétaires de leur logement et d'une quote-part de l'ensemble du projet. Quelques modèles d'habitation communautaire comptent également des locataires, mais la plupart sont exclusivement occupés par des propriétaires.

**COOPÉRATIVE** : Dans les faits, une coopérative d'habitation correspond au type de propriété d'un immeuble. Une société est constituée, propriétaire du ou des bâtiments, et chaque résident est actionnaire de cette société au prorata de la superficie de son unité. Dans certains cas, la coopérative peut s'appliquer à une maison individuelle dont les quotes-parts sont égales, et où chaque résident dispose d'une chambre et d'un accès complet au reste de la maison. Chaque province canadienne dispose d'une réglementation qui lui est propre (tant juridique que financière) en matière de coopératives.

**COMMUNES**: Les communes étaient très populaires dans les années 1960 et 1970. Elles étaient constituées pour la plupart de groupes de jeunes gens vivant ensemble dans une ferme ou en ville, généralement réunis par un projet politique ou communautaire. Ces modes de vie existent toujours, bien qu'ils soient maintenant qualifiés de communautés à vocation. Nombre de ces groupes vivent « en marge » ou exploitent des fermes biologiques. En général, elles sont multigénérationnelles; les personnes qui s'y joignent adhèrent à un style de vie ou à un objectif politique.

**CO-LIVING** : Ce modèle (dont le nom est utilisé à la fois par les anglais et les français) est le nouveau venu dans le paysage immobilier. Il a été créé à l'origine pour les milléniaux qui se déplaçaient pour leur travail et qui voulaient quelque chose de plus convivial qu'une chambre d'hôtel. Il s'agit généralement de grands appartements meublés, constitués de quelques chambres et d'un salon, d'une cuisine et d'une salle à manger à aire ouverte. Ce n'est pas bon marché, mais c'est une formule plus attrayante pour ceux qui se déplacent dans le cadre de leur travail.

Le modèle destiné aux personnes âgées consiste essentiellement en un groupe de locataires vivant ensemble. Il peut s'agir d'une grande maison à plusieurs chambres où les gens prennent soin les uns des autres et se soutiennent mutuellement à mesure qu'ils vieillissent. Certains projets prennent la forme de coopératives, d'autres en tant qu'unités purement locatives. Ce sont des investisseurs extérieurs qui sont propriétaires de l'immeuble. D'autres encore sont constitués de résidents qui ont mis leur argent en commun pour financer l'immeuble et son entretien.

Il est fort probable qu'au cours des prochaines années, d'autres variations sur ces thèmes, voire des types d'habitation totalement nouveaux, verront le jour.



## LE CHOIX DES RÉSIDENTS

*La cohabitation, la vie en commun, le logement partagé — quel que soit le modèle — attirent les personnes qui recherchent un esprit communautaire et une interaction sociale. Quelque chose qui va au-delà de son propre espace, de ses besoins généraux et sanitaires.*

# LES PERSONNES



L'une des contraintes des modèles traditionnels en matière de logement pour personnes âgées est que tous les résidents potentiels sont vus sous un seul angle : ils sont des corps vieillissants qui doivent être placés dans des bâtiments sécuritaires où la principale distinction entre eux est le niveau de soins de santé requis. Les logements traditionnels pour personnes âgées acceptent et prennent soin des corps, mais pas des personnes.

Cependant, une fois établie la diversité des formes et des tailles des personnes âgées, qu'elles ont des opinions et des valeurs différentes, des désirs et des dégoûts multiples, vous ouvrez une boîte de Pandore. Comment remplir une maison ou un bâtiment de personnes qui se complètent, se soucient les unes des autres, partagent des valeurs et coopèrent en harmonie?

Cette question a été posée à toutes les communautés de logement pour personnes âgées avec lesquelles nous avons discuté. Et toutes les réponses ont commencé par ces mots : **ce n'est pas facile**. Mais certaines observations et expériences ont fini par affleurer :

*"Notre processus est le suivant : quand un espace se libère, nous le diffusons largement. Nous sélectionnons quelques personnes et leur faisons visiter les lieux. Elles remplissent un questionnaire, puis nous réalisons un entretien complet avec chacune d'elles. Et en passant, vous avez intérêt à savoir qui est Doris Day!"*

*"Le principal attrait de notre modèle de coopérative d'habitation attire les gens qui aspirent à vivre un esprit communautaire."*

Trouver un groupe capable de vivre et d'œuvrer ensemble, de constituer une communauté est probablement la tâche la plus ardue pour tout nouveau projet de logement. Lors de nos entretiens, il est apparu clairement qu'il n'existe pas de méthode parfaite pour y parvenir. De nombreux groupes ont bricolé leur processus sur une longue période.

*"Nous avons exprimé clairement que nous ne formerions pas un groupe. Ils doivent le faire eux-mêmes. Mais c'est difficile; leurs amis peuvent vivre des situations différentes, ne pas être prêts. Et ils doivent se sentir à l'aise les uns avec les autres. Il faut beaucoup de tasses de thé."*

*"On ne recrute pas - les gens viennent s'inscrire - certains veulent observer: ils participent à des cercles ou à des équipes de travail - demander l'implication des gens au départ, c'est environ 3h d'investissement temps par personne approximativement."*

Voici quelques pistes suivies par certains projets pour constituer le groupe initial ou ajouter des personnes à la communauté existante:

*"Ils doivent rédiger une biographie, un questionnaire. Ils doivent passer du temps avec nous. Puis, nous organisons une réunion au cours de laquelle ils nous posent des questions auxquelles nous répondons. Ensuite, nous organisons un sondage anonyme pour déterminer s'il y a ou non correspondance."*

*"La grande leçon dans une ville hors de prix (comme Vancouver) fut de réaliser qu'il fallait établir clairement dès le début qu'il s'agirait au mieux de la valeur marchande, et non d'un logement abordable. À un moment donné, nous avons craint que le projet s'adresse aux personnes qui voulaient faire une bonne affaire plutôt qu'à celles qui voulaient faire partie d'une communauté. C'est un cercle vicieux : même les gens de la classe moyenne à Vancouver ne peuvent se permettre une hypothèque."*





## NOURRITURE ET REPAS

*Il n'est pas surprenant que tous les responsables de projets auxquels nous avons parlé aient évoqué, à un moment ou à un autre, l'importance de manger ensemble, de partager un repas.*

*"Quand les gens nous demandent ce que nous préférons, nous répondons "la nourriture". Nous mangeons ensemble tous les soirs; nous cuisinons à tour de rôle, donc nous faisons de notre mieux pour ce repas."*

*"La façon de gérer les repas dans une communauté est une des choses qui renforce l'unité. Dès que vous formez un groupe, vous devez vous engager à cuisiner à tour de rôle."*

Bien souvent, il faut prendre des décisions, accueillir une nouvelle personne ou dire adieu à l'un des résidents.

Dans les petits projets, les repas sont partagés presque tous les soirs, les personnes se relayant pour cuisiner pour l'ensemble. Si c'est le cas, alors, bien sûr, vous vous consacrez entièrement à ce repas. Il en résulte que vous mangez des repas délicieux tous les soirs. Une personne nous a confié sans équivoque que « [...] ce qu'il y a de mieux dans la vie en collectivité, c'est LA NOURRITURE ».

Les repas peuvent également être un moment privilégié pour profiter de la compagnie des personnes avec lesquelles vous vivez. Aucune décision à prendre, aucun document à examiner. C'est une atmosphère propice pour connaître les personnes avec lesquelles vous vivez, les personnes avec lesquelles vous formez une communauté.

Dans quelques communautés, l'une des activités principales consiste à cultiver sa propre nourriture, sans produits chimiques ni additifs. Pour ces groupes, les repas sont également l'occasion d'apprécier le dur labeur que chacun a fourni pour cuisiner le délicieux repas qui leur est proposé.





# LES ARRIVÉES ET LES DÉPARTS

Même si ce mouvement est jeune, la plupart des projets ont fait l'expérience d'un roulement régulier. Il est tout aussi important de prévoir des stratégies pour les départs que de savoir choisir les personnes qui rejoignent la communauté.

*"Nous avons — et c'est toujours le cas — le moyen de familiariser les gens avec le groupe existant en les conviant aux repas, aux réunions, aux groupes de travail, jusqu'à ce qu'ils nous connaissent tous, et vice-versa."*

*"Nous attirons des gens qui veulent vivre en communauté. Les gens font un choix en fonction de leurs préférences. S'ils constatent que ce style de vie ne leur convient pas, ils vendent ou nous trouvons une autre personne pour occuper leur logement."*

Sans surprise, nous avons constaté que le dialogue ouvert et honnête est généralement le meilleur atout pour que les résidents, potentiels ou actuels, soient en mesure de choisir leur arrivée ou leur départ.

*"Si quelqu'un veut partir, il est responsable de son loyer pendant 6 mois, jusqu'à ce que nous trouvions un remplaçant. Si quelqu'un meurt, nous empruntons la moitié de l'argent à deux d'entre nous [ceux qui peuvent se le permettre], une façon de nous protéger pour éviter de payer la totalité tout de suite."*

*"Nous avons fait quelques erreurs en choisissant des personnes qui ne convenaient pas; c'est difficile de filtrer parfaitement. Maintenant, les gens viennent pour 6 mois. Le contrat est renouvelé tous les 6 mois : cela évite de mettre quelqu'un dehors [...] le contrat n'est pas renouvelé [...] les deux parties doivent donner un préavis de 3 mois."*



*"En fin de compte, les gens s'auto-choisissent."*

# PRISE DE DÉCISION ET RÉSOLUTION DE PROBLÈMES

## CONSENSUS, MAJORITÉ, SOCIOCRATIE, MÉDIATEURS ET TOUT CE QU'IL Y A ENTRE LES DEUX.

Réunissez un groupe de personnes et demandez-leur de prendre une décision collectivement : tout peut arriver. Les fortes personnalités sont aux premières loges, les plus timides ont du mal à s'exprimer et les « médiateurs » essaient de satisfaire tout le monde. Il faut parfois des heures pour parvenir à une décision qui rallie tout le monde. Si la prise de décision est rapide, peu de gens sont satisfaits. Même si cela a bien fonctionné cette fois, est-ce que ce sera le cas la fois suivante ?

Les groupes interrogés ont tous établi des « systèmes » pour prendre les décisions. Tous les groupes sans exception ont exclu la règle de la majorité. Comme il est question du domicile des personnes concernées, chacune d'elles devrait être entendue et se sentir incluse dans les décisions. Tous les groupes ont choisi des variantes de la prise de décision par consensus ou par consentement, inspirées des méthodes « sociocratiques ».

Voici comment *Wikipédia* décrit ces termes :

*La prise de décision par consensus ou la politique du consensus (souvent abrégée en consensus) est un processus décisionnel de groupe, dans lequel les participants élaborent et décident de propositions dans le but, ou l'obligation, d'être acceptées par tous.*

*La sociocratie, également appelée gouvernance dynamique, est un système de gouvernance qui vise à créer un milieu psychologiquement sécuritaire et des organisations productives. Elle se distingue par l'utilisation du consentement, plutôt que du vote à la majorité, aussi bien dans les discussions que lors de la prise de décision, par des personnes qui ont un objectif ou un processus de travail commun.*



Il faut apporter une nuance importante au sujet de la prise de décision par consensus : il s'agit davantage d'une « absence d'objection » que d'un accord unanime.

Tout le monde s'accorde à dire que même si cela peut être désordonné, ces systèmes permettent à chacun de s'exprimer. Dans de petits groupes, cela implique de faire le tour de la pièce jusqu'à ce que tout le monde ait été entendu. Comme le mentionne une personne, cela signifie que pour chaque décision, « nous écoutons les voix silencieuses ».

*"Quelqu'un fait une proposition au groupe et demande s'il y a des objections majeures; généralement, il n'y en a pas [...] Nous faisons le tour du groupe, une personne à la fois. Nous analysons les idées émises, et si un second tour s'avère nécessaire, nous recommençons le tour de table [...] Le tour de table d'une personne à la fois favorise l'écoute. De plus, nous chronométrons les interventions pour éviter d'étirer la séance inutilement [...] Les gens doivent être prêts à travailler sur eux-mêmes [...] à rester ouverts, à se dire : c'est intéressant aussi! [...] Ça vient avec le temps."*

Le système de prise de décision est souvent implanté de manière spécifique. Chaque groupe formule ses préférences afin de préserver la cohésion de la communauté. Ces systèmes peuvent évoluer au fur et à mesure que le groupe apprend à travailler ensemble. Certaines de ces méthodes ont été créées conjointement. Il arrive que les résidents suivent des formations et transmettent leurs connaissances à leurs cohabitants. Certains ont appris les uns des autres à partir de leurs expériences avec les modèles de prise de décision et les techniques de résolution de problèmes. Une poignée d'entre eux ont mentionné que les compétences en matière de modération étaient essentielles pour garantir des conversations dynamiques et fructueuses.

D'autres groupes ont créé leurs propres façons de faire, et comptent sur la bonne volonté des membres de leur communauté :

*"L'apparition de conflits est normale, inévitable, c'est ce qui risque d'arriver [...] C'est pénible, cela exige temps et efforts. Il faut que les gens se retiennent, qu'ils soient bienveillants, qu'ils n'en rajoutent pas. Au final, nous espérons que les conflits se résolvent. Le consensus fonctionne! [...] Le groupe a tenu de nombreuses formations sur le consensus au cours de l'année. Et des formations sur l'animation de réunions et des activités de ce genre. Nous avons beaucoup de formations de groupe. Nous avons même un budget de formation."*

*"La communauté doit avoir la certitude que vous ne cachez rien de ce que vous savez quand une décision doit être prise. C'est une question de confiance et de bonnes relations."*

# ➤ QUAND L'ACCORD SEMBLE BIEN LOIN

En fin de compte, chaque communauté a besoin d'un type de pratique que tout le monde accepte pour prendre des décisions, résoudre des problèmes et maintenir une atmosphère conviviale. Les différents projets ont utilisé des méthodes variées pour gérer les moments où il semble qu'il n'y ait pas d'accord sur la façon d'avancer.

*"Si vous constatez qu'une personne bloque le processus décisionnel, vous pouvez lui demander de se retirer de la prise de décision. Si quelqu'un dit « Je n'aime pas cette idée », regardons d'abord si elle va à l'encontre des valeurs de la communauté, mais si c'est une question personnelle, alors demandons-lui « Y aurait-il une autre idée qui tienne compte de votre point de vue et de celui des autres? » Nous demandons aux gens : 'Seriez-vous prêts à accepter cela?'  
Voici ce que propose la sociocratie : essayons-le et si ça ne marche pas, nous y reviendrons."*

La plupart des groupes ont trouvé des moyens créatifs de parvenir à un accord et veillent à maintenir le dialogue ouvert.

*"De temps à autre, la communauté planifie une activité, comme faire un barbecue par exemple. Si les gens ne parviennent pas à se mettre d'accord sur la façon de le financer, ils font circuler une feuille où il est écrit : 'combien dépenserais-tu? À quel point y tiens-tu?' [...] et chacun y inscrit sa réponse"*

*"Si quelqu'un bloque (une décision) et que vous allez quand même de l'avant, cela ne signifie pas pour autant que le conflit disparaît [...] Cette situation peut durer un certain temps, et nous devons faire avec pendant le temps nécessaire. Nous devons répéter à soi-même et aux autres : 'sois bienveillant, apprend à lâcher prise, tu n'as pas besoin de tout justifier, tu n'as pas besoin d'avoir toujours raison.'"*



# LE MONDE DE LA FINANCE ET DU DROIT



## GESTION DES RÈGLEMENTS, DES FINANCES ET DES LOIS

Les embûches financières et juridiques inhérentes à la mise en place d'un modèle de logement innovant peuvent être difficiles à surmonter. Les règlements et les statuts relatifs au logement des personnes âgées sont nombreux et souvent gravés dans la pierre. Tenter de créer un projet en dehors des sentiers battus peut se heurter à une résistance et à des portes fermées. Soyez prêts à contester toutes questions relatives aux lois et aux traditions. Demandez une dérogation au règlement, à l'instar des promoteurs. Comme l'a dit un responsable du logement communautaire : « Il est dans l'intérêt des municipalités de soutenir les groupes qui font du bon travail ».

Les personnes et les projets que nous avons approchés avaient tous des histoires d'obstacles qu'ils ont dû surmonter pour aller de l'avant. Pour certains, il s'agissait simplement de rectifier les perceptions erronées sur ce que serait le projet; d'autres ont dû défier les lois et les codes en vigueur.

*"Le Zonage est autorisé uniquement pour une habitation unifamiliale. C'est une grande maison, avec des unités sans fourneaux [...]. C'est ce qui définit une cuisine et ce qui en fait un foyer ou une seule habitation (habitation unifamiliale). Le groupe initial est allé au tribunal pour en débattre, avec succès."*

*"La Ville nous considère comme une pension de famille, mais personne ne s'y oppose encore, parce que je suis connue dans la communauté. Mais l'assurance est un problème, car la prime pour une pension de famille coûte deux fois plus cher."*

Plusieurs des projets approchés ont mis en place une "équipe" d'experts pour les guider dans la course aux obstacles de la réglementation. Cette équipe peut également servir à gérer le projet une fois qu'il a démarré. Certains se sont appuyés non seulement sur des experts, mais aussi sur des résidents et des membres de la communauté élargie. Ainsi, tout le monde peut comprendre les raisons qui motivent les décisions prises. D'autres encore se sont associés à des organisations établies de longue date qui avaient de solides contacts et maîtrisaient la réglementation.

*"Nous avons établi un partenariat avec une association de logement, et ils ont acheté — à l'aide d'une subvention — 8 des appartements. Les 26 femmes ont un droit de regard égal sur tout, qu'elles soient l'une des 8 locataires de logements sociaux ou titulaires d'un bail [...] C'est une question d'éthique : les femmes ne voulaient pas faire partie d'un lotissement fermé, réservé aux personnes ayant les moyens d'acheter."*

*"Dans les logements collectifs, il y a généralement une équipe financière, une équipe de conception et une autre de marketing. Mais on aime se dire que tout le monde fait partie de l'équipe marketing! "*



## FINANCEMENT GOUVERNEMENTAL

Si votre projet est financé par les fonds des personnes qui y vivront, alors cette question est de moindre importance. Cependant, si vous souhaitez créer des logements abordables, vous aurez besoin d'un soutien financier. Ces types de projets ne sont pas assez rentables pour les investisseurs, à moins de trouver un investisseur qui souhaite redonner à sa communauté.

Après les horreurs dévastatrices des résidences de soins de longue durée pendant la pandémie, on pourrait penser que le lancement d'un projet serait le moment idéal pour obtenir un soutien financier de tous les paliers gouvernementaux. Mais vous auriez tort. Les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux encouragent les nouvelles idées, en particulier en ce qui a trait au logement pour personnes âgées. Cependant, plusieurs facteurs clés rendent leur participation très difficile à obtenir :

1. les gouvernements exigent des compétences avérées et une expérience de plus de 5 ans dans des projets similaires et reproductibles. C'est l'une des raisons pour lesquelles la plupart des projets sont généralement confiés à des promoteurs ayant une expérience dans la construction de logements;
2. Tous les niveaux de gouvernement sont allergiques au RISQUE. C'est l'argent des contribuables, après tout. Le logement innovant est une idée originale et il y aura toujours un certain risque au départ;
3. Les exigences relatives au financement des projets gouvernementaux sont longues et souvent rédigées dans un langage bureaucratique que seuls les fonctionnaires (et les promoteurs) comprennent. Il faut s'arracher les cheveux pour comprendre les formulaires, les protocoles et les exigences;
4. Le gouvernement sait pertinemment que le nombre de personnes âgées augmente très rapidement. Nous vivons plus longtemps, nous avons moins d'enfants que nos parents, et nous constituerons donc un pourcentage plus important de la population au cours des deux prochaines décennies. Compte tenu de cette réalité, les nouvelles priorités en matière de logement pour personnes âgées sont axées sur les immeubles à haute densité, précisément les lieux où nous ne voulons pas vivre.

Alors que les gouvernements analysent les défis, les possibilités et le potentiel des solutions innovantes, il est important que des groupes précurseurs envisagent la propriété communautaire par le biais de fiducies foncières et d'obligations communautaires, et d'autres modes de financement (subventions, hypothèques et dons). Le succès de ces nouveaux modèles de financement peut inciter la communauté du logement à innover davantage.

Quoi qu'il en soit, il importe pour nous tous de continuer à rappeler à tous les organismes gouvernementaux que les petits projets (moins de 100 unités) répartis à travers le pays, les provinces et les villes peuvent constituer un segment très important du marché du logement pour personnes âgées.

***Et n'oubliez pas de souligner que la majorité d'entre nous ne veut pas vivre dans ce qu'ils construisent.***

# BONNE GOUVERNANCE ET MODÈLES FINANCIERS DURABLES

Les gens à qui nous avons parlé ont déclaré qu'un modèle financier était non seulement important, mais qu'il devait être établi plus tôt que tard. Vous faites quelque chose de différent et vous voulez que les gens émettent de nouvelles idées et contribuent à l'évolution de votre projet. Mais il s'agit aussi d'une entreprise qui implique des biens immobiliers, des hypothèques, des contrats et toutes ces règles juridiques que nous aimerions éviter. Toutefois, en particulier pour les idées innovantes, ces aspects juridiques doivent être considérés, compris et conçus avec soin.

*"Vous devez établir votre système de financement très tôt dans le processus, car vous l'utiliserez pour recruter des personnes qui ont les moyens, financièrement parlant, de se lancer dans l'aventure."*

*"Notre 'comité' (la société de développement) s'occupe des questions relatives à la propriété : il perçoit les loyers des unités locatives, s'occupe de l'entretien et rembourse nos prêts. Ce groupe est formé de résidents et de quelques personnes de la communauté élargie qui ont été choisis, car ils ont certaines compétences juridiques, financières ou autres"*

Nous constatons que les chemins vers la viabilité financière diffèrent totalement en fonction des modèles selon si les résidents sont impliqués (cohabitation, coopératives) ou bien si les résidents principaux sont des locataires (logements partagés, colocation). Les projets qui comptent à la fois des propriétaires et des locataires sont aussi différents. Chaque modèle présente des défis particuliers, mais tant que les résidents ont à cœur la réussite du projet, ils trouvent une solution.

*"Ce n'est pas tout le monde qui achète, en particulier les jeunes qui sont plus frileux; c'est nous qui payons l'hypothèque. Il y a maintenant 5 unités vendues et 6 unités louées. Deux de ces unités sont la propriété de la coopérative. Les gens doivent vivre ici pendant un an avant d'acheter."*

*"Nous offrons des parts sociales de 1000 \$, mais il y a aussi des parts de placement de 30 000 \$. Ainsi, trois d'entre nous ont des parts de placement et les deux autres, des parts de coopérative, car c'est tout ce qu'ils peuvent se permettre. Cette part de placement fructifie, de sorte que si nous vendons, elle sera plus élevée"*

*"Peu de communautés incluent à la fois des propriétaires et des locataires [...]. Nous voulions construire un lieu où les gens peu fortunés pourraient vivre une belle vieillesse [...]. Il est essentiel de bien comprendre les difficultés qui surgissent lorsque deux catégories de personnes se côtoient dans une même communauté (les locataires et les propriétaires). Il est très difficile de satisfaire les besoins de chacune de ces catégories."*

# UNE COMMUNAUTÉ DE SOUTIEN



## DÉFINIR LE NIVEAU DE SOUTIEN PAR RAPPORT AUX SOINS DE SANTÉ

Toutes les communautés approchées s'occupaient uniquement des personnes âgées ou les intégraient dans le cadre de leur projet. Par conséquent, apprendre à gérer les demandes de soins de santé est une préoccupation de premier plan.

*"Ensemble, nous nous soutenons autant que nous le voulons, autant que nous le pouvons physiquement. Mais ces soins nous seront offerts fort probablement à l'extérieur."*

*"Les gens ont dû apprendre à demander de l'aide. Nous avons trouvé l'équilibre entre accepter de l'aide et en donner; l'équilibre entre être inclusif et intrusif [...] Chaque personne a son propre binôme d'aide [...] (C'est) vague, mais c'est un arrangement très pratique [...] Nous ne pensons pas pour autant "Oh! elle a un binôme de santé, ça ne me concerne pas". Il s'agit d'être conscient de l'autre, d'être bienveillant à son égard, d'avoir de l'empathie envers autrui."*

La plupart des modèles sont structurés lorsqu'il s'agit des besoins en soins. Certains incitent les personnes à se prendre en main, par exemple en privilégiant la livraison de denrées alimentaires ou en quittant la communauté lorsqu'elles ont besoin de se faire soigner. D'autres groupes ont mis en place un mécanisme de soutien, au sein de la communauté, géré par un comité qui mobilise le reste de la communauté en conséquence.

Quel que soit le système, le soutien est manifestement une question importante et fait partie du modèle.

*"En matière de soins, notre politique est d'aller aussi loin que possible dans la prise en charge et le soutien à certains d'entre nous. L'objectif ultime est que les gens puissent mourir chez eux."*

*"Le soutien existe depuis le début. Nous l'appelons "soutien de voisinage" pour que les gens réalisent que nous sommes davantage des voisins que des familles [...], c'est-à-dire qu'il y a une limite à ce que nous pouvons faire [...]. Les gens s'inscrivent sur une liste de volontariat. Nous sélectionnons deux coordinateurs de soutien [...]. Lorsque quelqu'un a besoin d'aide, il s'adresse au coordinateur; ce dernier consulte la liste des besoins pour déterminer les personnes capables de les satisfaire."*

# LA COMMUNAUTÉ ÉLARGIE

## LE LIEN AVEC LE MONDE EXTÉRIEUR

Les innovations suscitent toujours la curiosité des personnes extérieures, qu'il s'agisse d'un nouveau parc public, d'un jardin communautaire ou d'un projet de logement non conventionnel. La plupart des projets que nous avons approchés nous ont dit qu'il arrive que le voisinage se fasse des idées fausses ou se méfie de ce qui se passe "là-bas" et du type de personnes qui vivent dans la maison. Il était essentiel de montrer à la communauté que la résidence n'est pas remplie d'une "bande de hippies" ou de "cinglés". Dans certains cas, des personnes de "l'extérieur" ont été invitées à siéger au conseil d'administration ou à faire partie de l'association afin de susciter le soutien de la communauté dans son ensemble. Que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du groupe, le dialogue ouvert reste la clé.

Sans oublier que les responsables de modèles de logement innovants aiment partager ce qu'ils accomplissent.

*"Les voisins émettaient des hypothèses sur ce que nous allions faire [...] Il était dès lors important d'engager le dialogue avec eux."*

*"Notre conseil d'administration comprend des résidents et des membres de la communauté élargie. Quand nous avons commencé à concevoir les bâtiments, nous voulions l'avis de la communauté; nous avons donc fait appel à des membres du voisinage. Nous voulions éviter que la ville nous perçoive comme une secte. Nous avons donc invité certaines personnes influentes à faire partie du conseil consultatif pour les informer de ce que nous faisons."*



*"Si nous rencontrons un problème et que nous voulons obtenir une rétroaction d'autres groupes, nous les contactons. Nous tenons des réunions mensuelles par visioconférence grâce auxquelles les gens de tout le Canada peuvent se parler."*

*"Chaque année, nous organisons une fête pour les voisins!"*

# CONCLUSIONS



## DES QUESTIONS À APPROFONDIR

Nous avons tellement appris lors de nos entretiens avec les responsables de projets de logement innovants qu'il est difficile de distinguer ce qui importe de ce qui l'est moins. Mais quelques idées et réflexions s'imposent :

- **Le logement multigénérationnel.** Le modèle de cohabitation semble être le seul modèle qui soit multigénérationnel. Il faudrait approfondir la réflexion et la recherche sur des modèles qui intègrent les personnes de tous âges ayant besoin d'un logement abordable : les personnes âgées, les parents solos, les réfugiés et les nouveaux immigrants, les étudiants, etc. Au Québec, il y a quelques programmes en cours de réalisation visant à mettre en relation des adolescents, des parents solos et des personnes âgées. Nous en avons entendu parler et nous allons nous renseigner. Maisons solidaires espère que son projet pilote rassemblera plusieurs générations.
- **Les sources de financement novatrices.** Dans tout le pays, certains groupes aident à instaurer de nouvelles sources de financement pour les petits projets qui veulent se positionner sur les marchés immobiliers hautement spéculatifs. Cela pourrait être l'occasion d'effectuer une autre série de visioconférences avec ces groupes.
- **Le vieillissement et les soins de santé.** Il faut poursuivre les discussions avec les groupes sur la manière dont ils gèrent la question des soins de santé à mesure que leur population âgée vieillit; des enjeux comme le temps de convalescence à l'hôpital, la démence et la maladie d'Alzheimer, des maladies qui exigent une longue période de convalescence au lit. La plupart des personnes âgées qui composaient les modèles que nous avons étudiés étaient encore vives et énergiques. Mais la santé défaillante se posera pour beaucoup d'entre nous dans les années à venir.
- **Les familles élargies des résidents.** Actuellement, la plupart des modèles de logement innovants sont attrayants pour les jeunes ainé.e.s qui mènent une vie active et indépendante. Toutefois, à mesure que nous vieillissons, la relation avec notre famille immédiate peut changer, et il est nécessaire de discuter plus amplement de la manière dont les membres de la famille se comportent dans une communauté de logement innovante. Et bien sûr, que supposent toutes ces nouvelles conditions de vie pour la famille immédiate d'un résident lorsqu'il meurt ou tombe gravement malade?



Ce rapport a permis de clarifier les étapes essentielles d'un projet pilote de Maisons solidaires. Nous savons maintenant comment :

- Mettre sur pied des séances de planification et des ateliers pour former un groupe compatible;
- organiser des séances de résolution de problèmes et de prise de décision, ainsi que des règles à respecter;
- accompagner ce groupe pour définir le type de bâtiment qui conviendrait.

Simultanément, nous nous efforçons de démêler l'écheveau du financement de l'habitation. La pandémie a eu un effet dévastateur sur le marché du logement abordable. Le coût des bâtiments existants et celui des nouvelles constructions ont grimpé en flèche, bien au-delà des ressources disponibles pour de nombreux projets comme le nôtre.

La bonne nouvelle, c'est que nous ne sommes pas les seules à travailler sur de nouveaux modèles financiers susceptibles d'accroître les possibilités de logements abordables. En collaborant avec d'autres groupes qui partagent les mêmes objectifs, nous augmenterons nos chances de trouver des bâtiments adéquats.

Ce que nous tentons de faire — créer une situation de vie inédite pour les personnes âgées — exige beaucoup plus de temps que nous le pensions. Mais nous sommes toujours déterminées à offrir aux premiers résidents de Maisons solidaires un logement abordable, situé dans une communauté dynamique, qui favorise un sentiment de sécurité et de confiance en l'avenir. Restez à l'écoute...

 **À PROPOS DE NOUS**

**Janet Torge** est actuellement productrice de documentaires télévisés, conférencière et animatrice de Maisons solidaires. Dans le passé, elle a été animatrice de talk-show radiophonique, journaliste en circulation routière, chroniqueuse à la Gazette de Montréal, autrice, enseignante prénatale et doula, cheffe de chantier, créatrice de manuels de logiciels et cofondatrice du premier centre d'aide aux victimes de viol au Canada.

**Louise Quinn** est une courtière en immobilier qui a une approche novatrice du logement destiné aux personnes âgées. Auparavant, Louise a occupé un poste de direction dans le secteur non lucratif en matière d'apprentissage des adultes et elle possède plus de 20 ans d'expérience comme stratège chevronnée en marketing et en relation avec les investisseurs. Louise a une passion pour les bâtiments de Montréal qui s'est forgée lors de la restauration de trois appartements centenaires dans cette ville.

# PROFILS DES GÉNÉREUX CONTRIBUTEURS À CE RAPPORT

## **SÄLLBO, Helsingborg, Suède**

Inauguré en 2019, Sällbo a été créé pour lutter contre l'isolement social des personnes âgées vieillissantes — qui choisissent de rester chez elles, mais sont isolées socialement — et l'afflux de jeunes réfugiés qui peinent à s'intégrer dans la société suédoise. Sällbo abrite 72 résidents répartis dans 51 appartements. Plus de la moitié des résidents ont plus de 70 ans, les autres ont entre 18 et 25 ans. Tous ont été choisis pour assurer un éventail de personnalités, de milieux, de religions et de valeurs. Chaque résident doit signer un contrat dans lequel il promet de consacrer au moins deux heures par semaine à socialiser avec ses voisins. Le projet est géré par une société de logement à but non lucratif et financé par la ville. <https://www.theguardian.com/world/2020/sep/15/its-like-family-the-swedish-housing-experiment-designed-to-cure-loneliness>

## **COOP VIVE, LA MAISON ROSE, Sutton, Québec**

Coop Vive est un modèle colocalitatif constitué en coopérative, en vertu de la loi québécoise. Six personnes possèdent ensemble la grande maison de Sutton, au Québec, et gèrent la propriété. Il s'agit d'un logement partagé, les résidents ayant leur propre chambre, mais partageant les espaces communs de la maison et du terrain environnant. L'accent est mis sur le vieillissement novateur dans un environnement créatif, diversifié et stimulant. L'accent est mis sur l'égalité, la spiritualité, le soutien communautaire et la création d'une atmosphère qui attirent les enfants des résidents et les personnes âgées à la recherche d'un style de vie sûr et stimulant. <https://habitationaines.ca/habitations/>

## **OLDER WOMEN'S CO-HOUSING (OWCH), NEW GROUND, Hanover, G.-B.**

New Ground Co-Housing comprend 25 appartements indépendants, des espaces communs et des jardins partagés. Dix-sept (17) appartements appartiennent aux occupants (sur un bail de 250 ans) et les 8 autres sont loués à des femmes ayant besoin d'un logement abordable, gérés par Housing for Women. Le projet a été lancé en 1998 par deux femmes, Madeleine Levius et Shirley Meredeen. Les femmes y ont emménagé à la fin de 2016, une fois le projet complété. Il s'agissait de la première communauté de cohabitation pour personnes âgées au Royaume-Uni. Au fil des ans, New Ground a développé des politiques très précises sur la prise de décision par consensus, le soutien mutuel (soins réciproques) et la résolution de conflits. <https://www.owch.org.uk>

## **WHOLE VILLAGE, Alton, Ontario**

Whole Village est un écovillage agricole et coopératif de 20 à 30 personnes (âgées de 2 à 86 ans) vivant dans deux résidences. Certains travaillent à l'extérieur et d'autres exclusivement à la ferme. Tous partagent l'engagement de minimiser leur impact sur la planète en s'efforçant de satisfaire leurs besoins en nourriture, en ressources et en énergie, localement, grâce à un mode de vie simple, au partage et au travail manuel. Le site de la ferme a été achevé en 2006 et compte désormais deux maisons, une grange et des hangars répartis sur 191 acres. Le maintien de la ferme et de son fonctionnement exige beaucoup de travail; c'est la principale activité qui rassemble les gens. <https://www.wholevillage.org>

## **SILVER SAGE VILLAGE, Boulder, Colorado, É.-U.**

*Silver Sage a ouvert ses portes en 2007. Il s'agit de l'une des premières communautés de cohabitation réservées aux personnes âgées, aux États-Unis. Situé près de Boulder au Colorado, c'est le foyer de 24 "sauges cendrées" qui sont musiciens, cyclistes, randonneurs, cuisiniers, jardiniers, artistes, flâneurs, écrivains, scientifiques, voyageurs, lecteurs, philosophes et artisans; plusieurs d'entre eux sont à la retraite, mais un certain nombre travaille dans la communauté. Silver Sage s'articule autour de dîners-partage deux fois par semaine, de réunions statutaires mensuelles et de cinq équipes permanentes : renforcement communautaire, jardins et terrains, maison commune, système et bâtiments, finances et affaires juridiques. Les résidents de Silver Sage ont adopté leur propre version de la prise de décision par consensus et ont développé une vision et des valeurs qui maintiennent le dynamisme de la communauté.. <https://silversagevillage.com/>*

## **WOMEN'S HOUSING INITIATIVE MANITOBA (WHIM), Winnipeg, Manitoba**

*WHIM House est située dans le quartier de Riverview à Winnipeg. Il s'agit d'une maison de 3 étages comprenant 6 chambres, et une chambre supplémentaire au sous-sol pour les invités. On y trouve 4 salles de bains communes, un salon, une salle à manger, un bureau, une grande salle familiale, un solarium et une cuisine au premier étage. Six femmes, de plus de 50 ans, partagent cet espace. WHIM est constituée en coopérative; chaque personne qui y habite achète une part de 1000 \$. Il est aussi possible d'acheter son espace pour 30 000 \$, mais ce n'est pas une obligation, car la plupart des femmes âgées solos sont pauvres. Interrogées sur ce qu'elles préfèrent dans ce mode de vie, elles répondent "la nourriture". Chacune d'elles ne cuisine qu'une fois par semaine; elles y mettent donc tout leur cœur. <https://whim235.wixsite.com/whim>*

## **ELDER SPIRIT, Albion, Virginie, É.-U.**

*La communauté Elder Spirit prospère depuis 15 ans. Créé pour les personnes âgées de 55 ans et plus, ce projet est unique, car il comprend à la fois des propriétaires de logements et des appartements à faible revenu. Elder Spirit a également développé un "système de soutien mutuel" qui jumelle des résidents en vue de les aider à résoudre leurs problèmes de soins. Cela permet aux résidents de bénéficier d'un soutien individuel et de savoir à qui s'adresser quand des problèmes de santé surviennent. La communauté utilise la prise de décision par consensus, mais veille à ce que chacun comprenne à la fois l'enjeu et le ressenti des autres. <https://elderspirit.org>*

## **OUR URBAN VILLAGE, Vancouver, C.-B.**

*Our Urban Village est un projet de logements collectifs de 12 unités en cours de construction, dont la livraison est prévue à la fin de 2022. Le groupe de futurs propriétaires a travaillé ensemble tout au long du processus à l'élaboration des plans, l'emplacement, les finances et les exigences réglementaires. L'immobilier à Vancouver est assez coûteux. Il n'a donc pas été facile d'attirer des personnes qui pouvaient non seulement se permettre cette transaction, mais aussi vivre en "communauté". Il a fallu 3 ans pour convaincre la Ville de modifier le zonage. Ces gens ont beaucoup à apprendre aux groupes qui tentent de créer des logements novateurs dans des endroits où les prix de l'immobilier sont élevés. <https://www.oururbanvillage.ca>*

## **WINDSONG, Langley, C.-B.**

WindSong est un projet d'habitation communautaire vieux de 20 ans dont l'architecture est très différente de celle des habitations collectives habituelles. Il se compose de 34 maisons de ville situées sur deux rangées se faisant face, séparées par une rue piétonne couverte d'une verrière. La maison commune est située au milieu des rangées de maisons de ville. Elle comprend une cuisine industrielle, une salle à manger, un salon avec foyer, une salle de jeux avec mezzanine et structure de jeux extérieure, une salle de bricolage, un atelier, une buanderie, un bureau communautaire et une salle de conseil, une salle polyvalente (exercice), une salle multimédia, une chambre d'amis, trois salles de bain, des rampes d'accès pour fauteuils roulants et un stationnement souterrain. Les maisons sont des propriétés individuelles qui sont occupées par leurs propriétaires. La communauté WindSong compte entre 90 et 100 personnes, dont l'âge varie du nouveau-né à la personne âgée. Il s'agit d'un groupe très diversifié, soudé par son engagement envers le concept de vie et de soutien communautaires. <https://windsong.bc.ca>

## **MEILLEURS VOISINS, France**

Meilleurs voisins est un projet que développe Victor Baduel; il a commencé à réfléchir à une autre option pour ses parents qui prendront leur retraite dans quelques années. Au bout de six mois environ, il avait une vision et un concept de projet précis; il est maintenant à la recherche d'une maison. Il souhaite que les maisons soient complètement autonomes, sans service de soins internes. Néanmoins, il y aura une personne de garde en cas de problème de santé, une personne qui aidera à résoudre les conflits et des personnes qui pourront venir en cas de besoin. Les maisons seront petites — 6-7 personnes — et les loyers abordables. Il sera propriétaire de la première maison et se tournera ensuite vers des investisseurs pour les maisons suivantes. <https://www.meilleursvoisins.fr/>

## **SHARING WITH FRIENDS, Windsor, Australie**

Sharing with Friends construit actuellement sa première maison de cohabitation pour 5 femmes âgées. La maison dispose d'unités individuelles (chambre, cuisine, cour) et d'un espace commun pour les apéritifs de fin de journée, le cinéma maison, une salle à manger et une cuisine communes. Sharing with Friends a passé de longues heures à réunir un groupe compatible, à donner des ateliers et à faire passer le message. Ils ont qualifié la maison de "mini-maison de retraite", ce qui leur a permis d'avoir accès à certains fonds gouvernementaux, réduisant ainsi le paiement initial pour chacune des femmes. <https://www.sharingwithfriends.org>

## **Radical Resthomes Les résidences solidaires**



# REMERCIEMENTS

## LA FONDATION MIREILLE & LINA SAPUTO

Ce rapport — et les prochaines étapes de Maisons solidaires — n'aurait pas été possible sans le généreux apport de cette fondation. Ils ont misé sur nous et sur notre détermination, ce qui nous a permis d'être mieux préparées pour lancer notre premier projet pilote. Leur soutien a changé la donne pour notre projet.



## DISTRICT 3, UNIVERSITÉ CONCORDIA

Notre admission au programme de validation du District 3 fut une décision cruciale, prise juste au bon moment. Nous avons amorcé le programme de trois mois pendant la pandémie, ce qui nous a permis de continuer à travailler sur Les Maisons solidaires et d'avancer malgré l'immobilisme du monde. Toutes les personnes présentes — Julie Hamel, Odine Hogeboom, Yogita Mor, Eric Steedman — nous ont incitées à aller de l'avant, nous ont ouvert les yeux sur de nouvelles possibilités et nous ont encouragées lorsque nous en avions besoin.



## SHANNON HEBBLETHWAITE

Shannon est la directrice d'engAGE au Centre de recherche sur le vieillissement de l'Université Concordia. Elle soutient Les maisons solidaires depuis des années maintenant, et quand nous avons eu besoin de trouver une chercheuse, elle a pris les devants et nous a trouvés une poignée de personnes à interviewer.



## ALBANE GAUDISSERT

Nous avons eu beaucoup de chance en choisissant Albane comme chercheuse. Elle a non seulement persuadé les participants à nous parler, mais elle a également fait avancer les choses alors que Louise et moi étions submergées par nos emplois, nos conférences et notre travail communautaire. Albane a déniché les personnes à interviewer, conçu le rapport, corrigé nos fautes rédactionnelles et posé les questions cruciales que l'on rate lorsque l'arbre cache la forêt. Nous n'aurions pas pu réaliser ce rapport sans elle.



## AUTRES SOUTIENS

Croyez-le ou non, nous disposons d'une importante communauté de soutien qui ne cesse de croître, même si, des années plus tard, nous n'en sommes qu'au stade des discussions. On aurait pu penser que les gens se tourneraient vers d'autres idées, mais cette communauté nous est fidèle. Je suis sûre que c'est la raison pour laquelle nous sommes toujours là, pleines d'espoir, toujours déterminées à faire décoller notre modèle, Les maisons solidaires, et à nous associer aux nombreuses autres personnes qui tentent de créer des logements exemplaires d'un vieillissement respectueux et réimaginé.