

Enquête sur les maisons intergénérationnelles au Québec

Préambule

La notion des maisons intergénérationnelles a fait son apparition en 1998 dans le jargon urbanistique à la suite de revendications d'élus et élus municipaux, notamment responsables des questions familiales (RQFA), préoccupés par l'enjeu démographique.

25 ans plus tard, Espace MUNI et plusieurs actrices et acteurs locaux et gouvernementaux réfléchissent sur les défis entourant la construction et la valorisation des maisons intergénérationnelles. L'enquête réalisée par Espace MUNI en février 2022 met en lumière les perceptions et les expériences municipales du modèle d'habitation intergénérationnel dans le paysage québécois. Considérant les bénéfices humains et financiers associés pour les familles et les personnes âgées, les maisons intergénérationnelles devraient-elles occuper une place plus grande dans l'offre d'habitation au Québec ?



Objectifs du sondage

- Capturer les perceptions du milieu municipal quant à la construction ou l'aménagement du modèle d'habitation intergénérationnel sur le territoire québécois.
- Identifier les obstacles, les particularités locales et les attentes du milieu municipal.
- Découvrir les initiatives porteuses.

Profil des participants

- 180 répondants (municipalités, MRC et arrondissements) de 16 régions du Québec.
- Direction de l'urbanisme 40 %.
- Direction générale 34 %.
- Conseil municipal 14 %.
- 87 % des participants représentent une municipalité de moins de 10 000 habitants (90 % des municipalités au Québec comptent moins de 9 999 habitants).

Distinction entre la

maison intergénérationnelle et le logement accessoire



Maison individuelle dans laquelle a été aménagé un logement indépendant, permettant ainsi à plusieurs générations de la même famille de cohabiter tout en conservant une grande intimité. Au Québec, les deux logements ne peuvent être habités que par des personnes de la même famille.

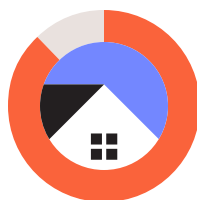
* Définition de l'Office de la langue française aussi utilisée par Revenu Québec.

Un logement accessoire est un appartement autonome privé aménagé dans une habitation existante. Il comprend une salle de bain, une cuisine, une salle de séjour et une chambre au minimum. Il n'y a pas de notion de famille dans le concept du logement accessoire.

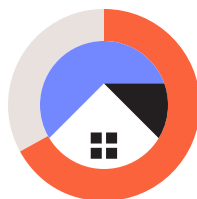
* Définition de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

RÉSULTATS

Portrait



- **88 %** des répondants ont une réglementation qui permet la construction ou l'aménagement de maisons intergénérationnelles.



- **67 %** affirment n'avoir aucune idée du nombre de maisons intergénérationnelles dans leur municipalité.

Perceptions

- **92 %** des participants estiment que l'impact de ce type d'habitation est essentiel dans le marché et apporte une contribution directe à l'offre en habitation pour les personnes âgées.
- **80 %** placent cet enjeu comme une solution non négligeable dans le contexte actuel du vieillissement de la population et face aux difficultés grandissantes d'accès à la propriété pour les jeunes.
- **74 %** des municipalités considèrent que les maisons intergénérationnelles sont une contribution à la densification de nos territoires.
- **83 %** souhaitent qu'une mise à jour des lois et des programmes soutienne mieux le déploiement des maisons intergénérationnelles au Québec.
- **83 %** réclament une stratégie nationale en faveur des maisons intergénérationnelles, laquelle pourrait se retrouver à l'intérieur d'un vaste chantier québécois sur l'habitation.
- **62 %** ont l'intention d'agir en faveur de l'émergence des maisons intergénérationnelles et croient que des solutions doivent être amenées par toutes les actrices et tous les acteurs concernés.

Préoccupations

- **58 %** se disent inquiets de l'évolution du marché immobilier depuis quelque temps.
- **64 %** des municipalités estiment que l'accès à la propriété pour les jeunes est de plus en plus difficile.
- **40 %** jugent que l'accroissement des coûts pour le loyer des personnes âgées est un enjeu local qui s'intensifie.
- **44 %** constatent que le contexte immobilier exerce une pression sur le plan local qui suscite, chez eux, une volonté d'agir sur plusieurs axes.
- **65 %** considèrent l'attractivité des maisons intergénérationnelles peu élevée, faible ou inexistante sur leur territoire.
- **27 %** croient que les retombées de ce type d'habitation sont marginales dans leur milieu.

Freins et obstacles

- **20 %** expriment de la difficulté à distinguer les logements accessoires des maisons intergénérationnelles.
- **28 %** (soit 11 répondants sur 40 réponses obtenues*) affirment avoir des incapacités à mettre en œuvre la réglementation urbanistique.
- **71 %** des municipalités jugent que la transformation d'une maison intergénérationnelle en logement accessoire, après un décès, est un enjeu de risque important.
- **73 %** ne disposent d'aucun outil de promotion des maisons intergénérationnelles (feuillet informatif, site Web, etc.).
- **51 %** évoquent la rigidité de la réglementation de la Commission de protection du territoire agricole.
- **71 %** n'ont pas l'intention de modifier leur réglementation.

Critères et obligations

- **58 %** des municipalités exigent une porte commune entre l'espace familial et celui du membre de la parenté.
- **53 %** imposent un seul compteur d'Hydro-Québec et l'obligation de posséder une maison unifamiliale pour être admissible.
- **21 %** disposent d'un mécanisme de suivi visant à valider le lien de parenté des membres vivant dans une maison intergénérationnelle sur leur territoire.
- **10 %** des municipalités réclament la preuve d'un lien de parenté lors d'une demande de permis.



Quelques constats

- Grande disparité dans les réglementations à l'échelle du Québec.
- Impossibilité de connaître le nombre de maisons intergénérationnelles sur le territoire québécois.
- Peu ou pas de promotion ou d'information accessible à la population.
- Des écarts importants sont observés dans la réglementation : de flexible à très rigide.
- Peu de mesures de vérification du critère visant le lien de parenté.
- La position réglementaire adoptée par les municipalités défavorise les jeunes familles voulant acquérir une première résidence avec leurs parents (critères orientés vers l'accueil de parents âgés).



LA DÉMARCHÉ MUNICIPALITÉ AMIE DES AÎNÉS

- **58 %** des répondants se soucient que les personnes âgées aient accès à une offre de logement convenable sur leur territoire.
- **31 %** assurent un suivi de cet enjeu par le biais de leur plan d'action « Municipalité amie des aînés » (MADA).
- **45 %** (soit 21 répondants sur 47 réponses obtenues) ont l'intention d'aborder la question des maisons intergénérationnelles lors de la mise à jour de leur politique familiale municipale (PFM) et/ou dans le cadre de la démarche MADA.

* Les questions de l'enquête portant sur les éléments déclencheurs de l'intention de modifier la réglementation, sur les réticences et les obstacles ainsi que sur l'intérêt d'avoir cette réflexion dans le cadre d'une démarche MADA, étaient posées uniquement aux répondants n'ayant pas de réglementation.



LE RÔLE ATTENDU PAR ESPACE MUNI

- Offrir, dans le cadre de la démarche MADA, d'une PFM ou de l'élaboration de politiques sociales, un accompagnement pour les municipalités, les MRC et les arrondissements voulant revoir leur réglementation en matière de maisons intergénérationnelles.
- Développer et rendre disponibles aux municipalités des outils pour les guider et les inspirer.
- Mettre en œuvre une campagne d'information auprès du milieu municipal.

AGIR

Pour les municipalités

- Bien présenter le projet de réglementation auprès de la population.
- Avoir une flexibilité dans la réglementation correspondant à la réalité (obligation ou non d'un lien de parenté).
- Créer un cadre de référence souple afin de recentrer la réglementation.
- Ajouter le sujet des maisons intergénérationnelles à une réflexion élargie sur l'habitation.
- Réviser les lois et les règlements portant sur les maisons intergénérationnelles.
- Revendiquer des mesures financières d'appui aux municipalités dans les discussions du pacte fiscal en 2023.
- Rendre accessibles des ressources financières pour les petites municipalités dévitalisées.
- Assouplir les règles de la Commission de protection du territoire agricole.
- Développer des solutions innovantes (unités d'habitation autonome, partage d'un duplex, etc.).

Pour les familles

- Mesurer l'intérêt de la population pour un développement accru.
- Offrir aux familles une subvention directe à la rénovation ou à la conversion d'une résidence intergénérationnelle.
- Favoriser les projets de maisons intergénérationnelles en facilitant l'accès à l'information, aux permis et à un soutien technique.
- Créer un volet du programme d'adaptation au domicile pour les familles et les personnes âgées désireuses de convertir ou de construire une maison intergénérationnelle.



Un enjeu sociétal : une réponse à articuler

Dans le but de soutenir les collectivités dans le développement de milieux bienveillants et favorables aux jeunes, aux familles et aux personnes âgées, les maisons intergénérationnelles doivent être examinées comme étant l'une des avenues de solutions durables parmi celles à explorer. À ce titre, l'établissement d'une vision sociale et urbanistique cohérente sur les maisons intergénérationnelles est incontournable.