

24 avril 2017

Comité de travail sur un projet de RPA à Lorraine

Compte-rendu de la rencontre du 13 avril 2017



CONVERCITÉ
L'HUMAIN AU CŒUR
DU PROJET URBAIN

PRÉSENCES

Citoyens :

M. Marc Bergeron
M. Maurice Boisclair
M. Jacques Caron
Mme Anne Chabot-Malboeuf
M. Jean-Pierre Picard
Mme Hélène Turcotte
Mme Konstantina Vathis
M. Denis Proulx

Étaient absents :

Mme Eve De Lottinville
Mme Élise Vaillancourt

Élus :

Mme Lynn Dionne
M. Jean Gagnon
Mme Kathleen Otis

Employés de la Ville:

Mme Stéphanie Bélisle
M. Christian Schryburt

Convercité :

M. Philippe Cossette
Mme Marianik Gagnon

STRUCTURE DE LA RENCONTRE

1) Mot de bienvenue de la Mairesse Lynn Dionne

Madame Dionne souhaite la bienvenue, fait une mise en contexte puis invite les participants à se présenter.

2) Présentation de Convercité

Convercité fait une courte présentation de l'agence et donne des exemples de mandats réalisés.

3) Mise en contexte

Monsieur Christian Schryburt, directeur général de la Ville de Lorraine, présente l'historique de la ville, des statistiques démographiques, des éléments de l'environnement social, l'historique du dossier de résidence pour aînés, certains paramètres règlementaires et les lieux ciblés pour un projet de RPA.

4) Rôle des participants, code d'éthique et calendrier de travail

Convercité présente le rôle des participants (comité, Convercité et Ville), le code d'éthique proposé et le calendrier des rencontres du comité.

5) Période d'échanges

La période d'échange a principalement porté sur les questions suivantes :

- Quelles sont vos préoccupations et attentes par rapport à la venue d'une résidence pour aînés à Lorraine?
- Quels sont les enjeux à considérer pour favoriser la réalisation d'un projet optimal qui réponde aux besoins de la communauté ?
- Y a-t-il des informations qui pourraient contribuer à approfondir votre réflexion sur un tel projet ?

Prochaine rencontre du comité : 27 avril 2017

CONTENU DES ÉCHANGES (SYNTHÈSE)

Commentaires sur le site retenu

Les premières interventions des participants concernaient le mandat du comité et le fait que les travaux du comité se concentreront sur le site de la Place Lorraine. Il a été suggéré que le comité évalue la possibilité de construire une RPA à d'autres endroits de la ville de Lorraine. Cependant, peu de sites sur le territoire de la municipalité sont propices au développement d'un projet de RPA. Étant donné que le territoire est presque entièrement construit et occupé par des habitations de faible densité, le site de la Place Lorraine est le seul où un tel projet pourrait être développé à moyen terme. Il s'agit également du site qui répond le mieux à la présence d'une offre de proximité.

De manière générale, les développeurs de RPA cherchent à se localiser dans des secteurs où les principaux services sont à distance de marche. Il serait plus difficile d'attirer des promoteurs dans des secteurs éloignés des commerces et des services de proximité. On cherche aussi à revitaliser un secteur commercial plus ou moins intéressant à l'heure actuel. Le site proposé est la conjugaison de bien des éléments qui feraient que l'appartenance des aînés serait importante. Ce site pourrait devenir plus vivant et plus animé avec un tel projet.

Si le Club de Golf Lorrain venait à fermer, un projet d'une toute autre envergure serait développé sur ce site. Plusieurs contraintes limitent toutefois le potentiel de ce site. Pour l'instant, aucun projet n'est sur la table et le fait de miser sur ce terrain aurait certainement pour effet de repousser la réalisation d'une RPA de plus d'une dizaine d'années.

Un projet de RPA permettrait de diversifier l'offre résidentielle en plus d'offrir une solution aux citoyens de Lorraine qui vieillissent, pensent vendre leur maison, mais qui souhaitent demeurer à Lorraine.

Volumétrie et intégration architecturale

La volumétrie du bâtiment devra être variée pour éviter que l'immeuble ait une apparence trop massive. La réglementation qui sera développée devra porter sur la hauteur maximale du bâtiment plutôt que sur le nombre d'étages. Il faut également que l'apparence du bâtiment (matériaux, style, etc.) soit contrôlée. On ne peut pas construire au-dessus des commerces actuels, car la structure du bâtiment ne le permet pas.

L'aménagement autour de la RPA et sur les espaces publics sera également très important, notamment pour les citoyens vivant à proximité du site. Il faut trouver un concept innovant, créer un pôle villageois mixte, définir une programmation des espaces. Il faudra faire attention à ne pas créer de classes sociales, penser à la mixité et au vivre ensemble.

On s'inquiète du fait que la proximité de l'autoroute représente un enjeu important et que cette dernière génère des nuisances (bruit, obligation de tenir les fenêtres fermées, etc.) qui pourraient entraver la qualité de vie des personnes âgées. Par contre, certains résidents de la RPA pourraient aimer « l'action » que cela représente et il est probablement possible d'aménager le site de manière à mitiger la plupart des nuisances.

La circulation véhiculaire et les stationnements réservés aux résidents, à leurs visiteurs et aux clients du centre commercial sont également des éléments dont il faudra tenir compte.

Viabilité d'un projet de RPA

Le projet de RPA devra être viable et avoir la capacité d'attirer des investisseurs, et ce malgré le fait qu'il devrait être adapté au contexte de la ville de Lorraine. Il faut être réaliste quant au nombre minimal d'unités et aux services offerts. Il faut un nombre suffisant de logements pour offrir des services à prix compétitifs ; d'ailleurs, il faudra s'entendre sur un certain nombre de services. De plus, Lorraine vit dans un environnement concurrentiel et il faudra aussi tenir compte de la capacité de payer des aînés.

Une RPA qui répond aux besoins

L'intérêt des aînés d'avoir un projet de RPA à Lorraine s'est manifesté à plusieurs occasions. Pour mieux répondre aux besoins des aînés de Lorraine, il faudrait bien les connaître ; ceux-ci sont à clarifier. Veut-on par

exemple des logements locatifs ou des condos ? Au départ, on envisageait du locatif avec des soins évolutifs.

Si on part de l'idée d'offrir une continuité dans l'offre résidentielle, les services qui seront offerts à la RPA vont-ils intéresser suffisamment de résidents de Lorraine ? À ce propos, le sondage réalisé par la Ville auprès des citoyens donne des indications quant aux services recherchés ; les personnes vieillissantes désirent demeurer dans un milieu de vie leur permettant de vivre moins d'isolement.

Il y aurait actuellement à Lorraine 1 500 personnes de 65 ans et plus. Où en sont-elles ? Quels sont les facteurs qui leur feront « casser maison » ?

Ce qu'on sait par ailleurs, c'est que la moyenne d'âge à l'entrée dans une nouvelle RPA est de 72 ans.

Des partenariats à envisager

On pourrait peut-être envisager des partenariats avec le GMF, les hôpitaux, avec les partenaires en loisirs, etc. Ce ne sera pas nécessairement évident en ce qui a trait aux services de santé.

On devrait miser sur certains services de proximité et réduire certains coûts dans la construction ou le fonctionnement de la RPA.

En termes d'attentes, on peut anticiper que les futurs résidents de la RPA rechercheront la nature comme lieu de loisirs, de détente, de sport ou de contemplation. On voudra avoir un choix d'activités de loisirs varié. Enfin, on recherchera un lieu sécuritaire.