

9 mai 2017

Comité de travail sur un projet de RPA à Lorraine
Compte-rendu de la rencontre du 27 avril 2017

PRÉSENCES

Citoyens :

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

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

Invité spécial :

François J. De Rouzès

STRUCTURE DE LA RENCONTRE

1) Mot de bienvenue de la Mairesse Lynn Dionne

Madame Dionne souhaite la bienvenue.

2) Validation du compte-rendu de la rencontre du 13 avril

Le compte-rendu est accepté tel quel, mais la police de caractère devra être grossie.

3) Présentation de Convercité

Convercité présente :

- Qu'est-ce qu'une RPA ?
- Quelques données sur le marché

4) Paramètres de développement des projets de RPA et exemples de RPA récentes

Monsieur François J. De Rouzès présente plusieurs projets de RPA qui ont été développés récemment et explique les contraintes et les principes qui ont influencé la forme des bâtiments.

Prochaine rencontre du comité : 10 mai 2017

PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT ET EXEMPLES DE PROJETS RÉCENTS DE RPA

Présentation et expérience

Le développement des résidences pour personnes âgées requiert une expertise en immobilier et une bonne connaissance des besoins des personnes âgées de 75 ans plus. Étant donné que le mandat du comité est d'énoncer des orientations pour un projet de RPA acceptable sur le site de Place Lorraine, l'agence Convercité a invité un spécialiste du domaine de l'immobilier commercial, tout comme l'actuel propriétaire du site, afin qu'il explique les principes de bases du développement des projets de cette nature.

Monsieur François J. De Rouzès travaille à son compte et possède une bonne connaissance des enjeux de développement des projets de RPA sur les sites commerciaux. Il a notamment contribué au développement de 4 projets de résidences privées pour aînés. Lorsqu'il travaillait chez First Capital, il a participé à l'achat du site de Place Lorraine. Aujourd'hui, il n'a plus aucun lien d'affaires avec First Capital.

Paramètres de développement des RPA dans la région métropolitaine de Montréal

En raison du vieillissement de la population, la demande pour des unités dans les RPA de la région métropolitaine de Montréal croît de manière soutenue. Les développeurs sont dans une course contre la montre afin de construire suffisamment d'unités pour répondre à une demande qui devrait être continue jusqu'en 2030 environ.

Les coûts de développement, de construction et d'opération des résidences pour personnes âgées ont augmenté à partir des années 2010. Ainsi, les projets de RPA qui se développent aujourd'hui par les principaux promoteurs comptent beaucoup plus d'unités que ceux construits auparavant. Chaque promoteur a sa recette en ce qui concerne le minimum d'unités. Cependant, en analysant les projets réalisés sur des sites commerciaux au cours des dernières années, on constate que la norme est autour de 300 unités environ.

Contrairement à ce qui se passe en Ontario par exemple, les RPA construites au Québec sont des unités résidentielles indépendantes, et non des chambres. Leur conversion peut donc se faire relativement facilement. Les projets sont développés de manière à pouvoir être convertis après 2030 en appartements pour tous les types de clientèle, dans le cas où la demande pour des unités de résidences pour aînés diminuerait.

Le marché des RPA se distingue du marché du condo par le fait que les promoteurs sont également les locataires des unités et leurs gestionnaires. Ainsi, la qualité de

conception est en général supérieure, car ils doivent répondre directement aux plaintes des résidents.

La majorité des résidents des RPA sont des femmes. De manière générale, les hommes décèdent plus jeunes que les femmes. Au moment du décès, les femmes prennent souvent la décision de se départir de la maison, devenue alors trop grande, trop difficile d'entretien et associée à de nombreux souvenirs.

Une règle simple pour évaluer la capacité financière annuelle des résidents est de diviser la valeur de propriété sur 10 ans.

Design et architecture des RPA

L'âge des résidents des RPA, qui est de plus de 75 ans, influence évidemment la conception de ces immeubles. Par exemple, la distance entre l'ascenseur et le bout du couloir est généralement inférieure à 37 mètres (120 pieds). Autre exemple, le nombre d'ailes des immeubles est limité, pour éviter que les résidents soient confus lors de leurs déplacements.

Les RPA de prestige ont en général une adresse sur rue avec une allée vers l'entrée.

L'offre commerciale complémentaire et les services d'une RPA

Les projets de RPA développés sur des sites commerciaux intéressent de plus en plus les développeurs. Les services commerciaux dans les RPA, comme les salons de coiffure ou les dépanneurs, ne sont généralement pas très rentables lorsqu'ils sont réservés aux résidents. Les propriétaires des immeubles les offrent pratiquement au prix coûtant, afin d'accroître l'attractivité de la résidence. À titre indicatif, 26 % des résidents des RPA consomment 3 repas par jours dans la cafétéria et 60 % en consomment une fois par jour.

Les projets de 300 unités intègrent habituellement des unités de soin.

Pour éviter d'internaliser les coûts associés aux services commerciaux, de plus en plus de RPA sont construites sur des sites où des commerces de proximités sont déjà présents. L'arrivée d'une RPA est donc la locomotive de plusieurs projets de transformation et de revitalisation de centres commerciaux. La présence de services commerciaux à proximité d'une RPA peut également contribuer à diminuer le prix des loyers, car il n'est alors pas nécessaire d'intégrer ces services à l'immeuble.

La Place Lorraine est un cas typique de centre commercial de proximité qui pourrait être modernisé par l'arrivée d'une RPA. Le stationnement, qui est entièrement bétonné et sous-utilisé, pourrait être valorisé et mieux aménagé, de même que l'arrière des immeubles actuels où les espaces de livraisons et les conteneurs à déchets sont

situés près des terrains voisins.

Exemples de RPA présentés et leçons à tirer

Graham, Ville Mont-Royal

Le projet du Graham à Ville Mont-Royal compte 150 unités résidentielles et s'insère dans un milieu déjà développé avec des services de proximité situés à proximité. Étant donné que les coûts des services offerts dans la RPA sont partagés par moins de résidents, les loyers sont plus élevés que dans d'autres projets comparables. Il n'y a aucune unité de soin dans le Graham, donc les résidents doivent quitter lorsque leur santé se détériore.

Les Jardins Millens, Ahuntsic

Le promoteur souhaitait initialement développer des condos sur le site. Cette première version du projet a été contestée par les résidents voisins. Une deuxième version du projet, prévoyant uniquement la construction d'une RPA a alors été élaborée.

L'architecture du bâtiment sur le boulevard Gouin s'inspire des triplex avoisinants. Le gabarit du pavillon central reprend la volumétrie des condos situés de l'autre côté de la rue Millen et un bâtiment de plus grande hauteur a été construit sur le boulevard Henri-Bourassa face au métro. Ce bâtiment inclut des locaux commerciaux, dont une épicerie et un café, qui sont complémentaires aux services offerts par la RPA.

Projet Ambiance à l'Île des Sœurs

Le promoteur du projet s'attendait à ce que les unités situées à proximité du stationnement de l'épicerie se louent beaucoup moins rapidement que les unités situées face au jardin. Cependant, ce sont les unités qui se sont écoulées le plus rapidement. L'hypothèse est que les personnes âgées souhaitent voir de l'action. D'ailleurs, les unités près des cages d'ascenseurs dans les RPA sont en général celles qui s'écoulent le plus rapidement, pour les mêmes raisons.

Blainville

Il s'agit d'un projet de 330 unités dont la volumétrie s'harmonise bien avec les immeubles à condos construits autour. Une partie des unités seront des condos. À la différence des unités locatives, ce produit résidentiel est principalement destiné à une clientèle composée de jeunes retraités, actifs et en santé.

Ce projet est en compétition avec un éventuel projet développé à Lorraine, car l'offre commerciale autour est plus attrayante, et les projets de RPA attirent principalement une clientèle qui réside dans un rayon de 2 km.

Aylmer

Ce projet est développé sur le site d'un vieux centre d'achat. Une épicerie sera aménagée au rez-de-chaussée de l'immeuble et un cinéma est situé à proximité.

Autres projets présentés

- Boucherville
- Saint-Hubert

CONTENU DES ÉCHANGES (SYNTHÈSE)

Est-ce que les travaux du comité sont limités au RPA ou si d'autres modèles peuvent être envisagés ?

Le comité peut explorer la possibilité d'implanter d'autres modèles que la résidence privée pour aînés. Cependant, la Ville de Lorraine a déjà analysé différents scénarios et plusieurs modèles de résidence ne sont pas viables ou appropriés. Par exemple, étant donné que la population de Lorraine appartient principalement à la classe moyenne ou aisée, peu de résidents peuvent se qualifier pour des programmes de subvention de loyer. Les modèles de résidences publiques répondraient donc aux besoins en habitation de personnes qui ne sont pas actuellement citoyens de la ville de Lorraine. Les modèles comme le cohabitat sont très complexes à développer et nécessitent en général de grands terrains vacants, ce qui n'existe pas à Lorraine. Les formules coopératives sont également difficiles à envisager, car la majorité des personnes âgées de Lorraine ne seraient pas en mesure de contribuer activement à l'administration et l'entretien de leur immeuble. C'est d'ailleurs pour éviter ces tâches que la plupart d'entre elles quittent leur résidence personnelle.

D'autre part, le terrain n'appartient pas à la Ville, ce qui limite les possibilités. Il s'agit d'un terrain privé de nature commerciale dont la valeur est relativement élevée. Peu de modèles de résidences sont viables sur des sites de cette nature.

Est-ce que les travaux du comité sont limités au terrain de Place Lorraine ?

Trois raisons expliquent pourquoi les travaux du comité se concentrent sur ce terrain :

1. Le territoire de la ville de Lorraine est presque entièrement développé. Il s'agit du seul terrain où un projet de cette importance pourrait être développé.
2. Ce terrain est situé à proximité des services de proximité. Il n'y a que deux sites commerciaux sur le territoire de la ville ; le Golf Lorraine et Place Lorraine. Il s'agit donc du seul endroit où les résidents d'une RPA pourraient

profiter de services et de commerces à proximité. Le Centre culturel et des sentiers sont également situés tout près.

3. L'opportunité de redévelopper ce site à court/moyen terme est réel. Même s'il n'y a plus de projet sur la table, le propriétaire du site demeure ouvert à redévelopper le mail commercial et d'y ajouter une RPA.

Des membres du comité pensent que le Club de Golf Lorraine pourrait être un site approprié pour un projet de RPA. Cela fait environ 20 ans que des rumeurs circulent sur l'avenir de ce golf. Le nombre d'adeptes de ce sport est en déclin depuis plusieurs années et plusieurs golfs de la région métropolitaine ont fermé leurs portes ou sont en voie de le faire. Cependant, il ne s'agit pas du meilleur terrain pour développer une RPA à court/moyen terme pour plusieurs raisons. Il y a tout d'abord beaucoup de contraintes qui limitent le potentiel de développement du site, notamment des cours d'eau, des zones à risque ou des zones inondables.

Ensuite, en raison de l'envergure du site et de l'impact de son redéveloppement sur la ville de Lorraine, il sera nécessaire de procéder au préalable à une planification d'ensemble. Le PMAD exige maintenant que les municipalités de la CMM développent leur territoire avec une densité d'habitation plus élevée. Actuellement, dans le cas de Lorraine, cette densité minimale serait d'au moins 23 logements par hectare, ce qui représente environ le double de la densité des quartiers unifamiliaux existants. Le changement de zonage requis pour le redéveloppement du site doit également être approuvé par la MRC et la CMM, ce qui peut occasionner un délai très important. Ainsi, le redéveloppement du golf exigerait une planification complète en soi, avec un plan d'ensemble, une consultation publique et possiblement un référendum.

Un projet audacieux à l'image de Lorraine

Le projet de résidence doit être audacieux, à l'image de Lorraine et respectueux de l'environnement. Une certification Leed pourrait être envisagée par exemple. Il serait possible de s'inspirer du livre de Pierre Thibaut : La beauté rend heureux.

Les citoyens de Lorraine ont pour la plupart été attirés par la tranquillité et la présence de la nature. Si le projet de RPA est destiné aux aînés de la ville, il faut tenir compte de ce qui les a attirés à Lorraine initialement. Ainsi, il est possible que les personnes âgées de Lorraine ne soient pas autant « intéressées » par l'autoroute et le stationnement que les personnes âgées des autres municipalités. Les pins ont aussi une valeur paysagère importante.

Ce projet représente une opportunité de revitaliser un secteur qui ne cadre pas très bien avec le reste de la ville de Lorraine.

Enfin, il ne faut pas que le projet dévalorise les terrains voisins.

Autres préoccupations et questionnements soulevés

L'intérêt des services autour du site est important.

Est-ce qu'on peut vraiment se rapprocher de l'autoroute sans trop nuire à la qualité de vie des résidents ?

Ce ne sont pas tous les Lorrains qui auront nécessairement les moyens de vivre dans ce type de résidence.

800 pi.ca., ce n'est pas beaucoup pour des gens habitués à 2000 pi.ca.

Les aînés conviennent qu'il faille faire des concessions. Qu'eux aussi doivent s'adapter.

Il ne faut pas oublier que la démarche se fait pour les aînés d'aujourd'hui. C'est difficile de se projeter et d'imaginer nos besoins futurs. Il faut donc planifier pour les besoins de la population âgée actuelle.
