



# Bâtissons dès aujourd'hui la société inclusive de demain

**Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de la Communauté  
métropolitaine de Montréal (CMM) dans le cadre de la consultation  
publique sur le projet de Politique métropolitaine d'Habitation (PMH)**

**15 Août 2022**



# Table des matières

---

Table des matières	<b>2</b>
Présentation d'Ex aequo	<b>4</b>
L'accessibilité universelle ; une approche structurante et porteuse	<b>5</b>
Qu'est-ce que l'accessibilité universelle ?	5
La nécessité de construire des logements universellement accessibles	5
Les avantages de l'accessibilité universelle	6
Introduction	<b>9</b>
1. Pour un réinvestissement massif dans des programmes AccèsLogis améliorés	<b>11</b>
2. Pour l'adoption de normes et réglementations ambitieuses en matière d'accessibilité universelle en habitation	<b>17</b>
2.1. Le logement universellement accessible ou adaptable permet aux personnes en situation de handicap de préserver leur autonomie, leur dignité et d'exercer pleinement leur participation sociale	19
2.2. Du logement universellement accessible et adaptable permet aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap temporaire ou permanent de rester chez elles	21
2.3. Le logement universellement accessible ou adaptable permet aux logements nouvellement construits de demeurer en bon état plus longtemps	23
2.4. Le logement universellement accessible ou adaptable contribuera à permettre à la CMM d'atteindre ses objectifs environnementaux et en matière de développement durable	24
3. Pour un registre métropolitain des logements adaptables ou adaptés et la création d'un guichet unique pour y accéder ; des moyens pour combattre la désadaptation des logements déjà adaptés	<b>26</b>
4. Prendre position pour l'élimination des montants maximaux accordés par le Programme d'adaptation à domicile (PAD) et le PAD Montréal et la réduction des délais pour la prise en charge	<b>27</b>
5. Favoriser la participation citoyenne dans les immeubles de logements publics	<b>30</b>
Conclusion	<b>32</b>
Nos revendications	<b>33</b>
	<b>2</b>

Bibliographie	36
Annexe 1	38

# Présentation d'Ex aequo

---

Fondé en 1980, Ex aequo est un organisme montréalais qui se consacre à la promotion et à la défense des droits des personnes ayant une déficience motrice. Il promeut l'accessibilité universelle comme moyen de rendre possible l'inclusion sociale. Les différentes facettes de l'inclusion défendues par Ex aequo sont : le transport, la vie municipale, la santé et les services sociaux, l'habitation et l'action citoyenne.

La promotion et la défense des droits chez Ex aequo se réalisent par des activités par et pour les membres qui peuvent prendre différentes formes : information, formation, sensibilisation, représentation, concertation, mobilisation et revendication.

Ex aequo développe ses dossiers en concertation avec d'autres organismes de personnes ayant des limitations fonctionnelles. De plus, il représente l'ensemble de ces personnes auprès de plusieurs instances publiques. Sur les mobilisations plus larges, Ex aequo s'allie au grand communautaire et aux autres groupes de la société civile afin de porter des revendications au niveau local, régional et provincial.

# L'accessibilité universelle ; une approche structurante et porteuse

---

## Qu'est-ce que l'accessibilité universelle ?

L'accessibilité universelle (parfois aussi nommée *Design universel* dans le domaine de l'habitation) touche toutes les sphères de la société. La Ville de Montréal définit ce concept comme suit : « L'accessibilité universelle touche tous les aspects de la vie des personnes et s'appuie sur le respect des droits de tous les citoyens. Fondée sur une approche d'inclusion, l'accessibilité universelle permet à toute personne, quelles que soient ses capacités, l'utilisation identique ou similaire, autonome et simultanée des services offerts à l'ensemble de la population »<sup>1</sup>. Dans le domaine de l'habitation, cela signifie que les logements sont pensés et construits de façon à ce que tous les membres de la société puissent y habiter et réaliser des activités.

## La nécessité de construire des logements universellement accessibles

Sur le terrain, l'accessibilité universelle répond à des besoins criants. En effet, le 4 octobre 2019, Ex aequo a organisé une journée de réflexion (*Des logements conçus pour toutes et tous*). Alors que cette journée portait sur les obstacles rencontrés et les solutions possibles à l'intégration des principes d'accessibilité universelle tout au long du cheminement d'un projet de logements sociaux, cette journée a également permis de constater la nécessité de penser et construire des logements universellement accessibles.

Le fort intérêt pour cette journée, qui a réuni plus de 75 acteurs et actrices du milieu de l'habitation (Groupes de ressources techniques, comités logement,

---

<sup>1</sup> VILLE DE MONTRÉAL. *Accessibilité universelle ; Plan d'action 2015 – 2018*, Service de la diversité sociale et des sports, p.10.

Ville de Montréal, Société d'habitation du Québec et Société canadienne d'hypothèques et de logement, notamment), démontre le caractère impératif d'adhérer à des normes de construction plus inclusives que celles déjà en vigueur.

Parmi les différentes approches dans le domaine de l'habitation, l'accessibilité universelle se veut la plus appropriée pour la majorité de la population, puisqu'elle répond à tous les besoins, peu importe l'âge et les facteurs personnels de chacun. Appliquée dans le milieu de l'habitation, l'accessibilité universelle favorise la liberté de choix des personnes. Si l'accessibilité universelle était répandue, les ménages pourraient, sans égard à leurs caractéristiques personnelles (situation de handicap temporaire ou permanente, perte d'autonomie liée au vieillissement, naissance d'un enfant ayant une limitation fonctionnelle, etc.), choisir d'évoluer ou non dans leur domicile actuel.

L'accessibilité universelle en habitation est donc favorable pour l'ensemble de la population et non pas uniquement pour les personnes ayant une incapacité : tant les jeunes familles avec enfants en bas âge (les déplacements seront facilités malgré l'utilisation d'une poussette), que les personnes ayant une incapacité temporaire (intervention chirurgicale, accident, maladie) ou encore les personnes en perte d'autonomie (dans un contexte de vieillissement de la population) bénéficient de l'accessibilité universelle.

## **Les avantages de l'accessibilité universelle**

En plus de bénéficier à un grand nombre d'individus, la construction de logements universellement accessibles possède plusieurs avantages, tels qu'une adaptabilité facilitée et moins dispendieuse.

L'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017 dresse un portrait des besoins liés à l'habitation des personnes ayant une incapacité. Notons que selon celle-ci, 40 % des personnes ayant une incapacité liée à la motricité utilisent des aménagements spéciaux dans leur logement (par exemple, barre d'appui dans la

salle de bain, rampe d'accès, etc.) et que ce taux augmente à 61 % pour les personnes âgées de 65 ans et plus. Notons également que 7 % des personnes ayant une incapacité liée à la motricité (soit 37 420 personnes) avaient toujours des « besoins non comblés en aménagements spéciaux du logement »<sup>2</sup>. Comme nous pouvons le voir dans le *Projet de politique métropolitaine d'habitation* qui fait l'objet de cette consultation, le vieillissement de la population est une tendance lourde (65 % de l'accroissement des ménages sera chez les 75 ans et plus d'ici 2041) et le maintien à domicile le plus longtemps possible est la volonté de la plupart des aînés.

Un moyen pour contrer la défavorisation et l'exclusion des aînés est de miser davantage sur le maintien à domicile, qui représente le désir d'une majorité. Le vieillissement sur place évite le déracinement. Il permet aux personnes de vieillir dans le quartier où ils vivent depuis longtemps et auquel ils sont attachés, dans lequel ils ont leurs repères et leurs réseaux.<sup>3</sup>

Dans ce contexte, un logement universellement accessible nécessite moins d'adaptations, dans la mesure où les normes et standards de l'accessibilité universelle conviennent aux besoins de l'ensemble de la population. De plus, si jamais ce type de logement nécessite une adaptation, les coûts seront moins élevés comparativement aux logements non universellement accessibles. Ainsi, un logement construit de façon universellement accessible pourra plus facilement être personnalisé en fonction des besoins précis d'une personne. Par le fait même, comme ce type de logement permet de limiter le nombre de modifications à faire a posteriori, les personnes ayant des limitations ont ainsi peu ou moins de démarches (telles que des démarches administratives) à faire pour adapter leurs logements, permettant ainsi de réduire l'anxiété qu'elles peuvent vivre.

---

<sup>2</sup> OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC (2021). *Les personnes avec incapacité au Québec : un portrait à partir des données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017 : habitation et besoins en aménagements spéciaux du logement* : volume 5, Drummondville, Secrétariat général, communications et affaires juridiques, L'Office, p. 19 à 23.

<sup>3</sup> COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Projet de politique métropolitaine d'habitation ; Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*, 2022, p.42.

Les normes de conception universellement accessibles tiennent compte de l'évolution à long terme des personnes dans leur milieu de vie. Des habitations conçues en respectant ces principes s'inscrivent donc dans une perspective de développement durable en permettant de réduire l'utilisation de matériaux lors de rénovations futures pour adaptation et répondent aux besoins de chaque résident, et ce, de la naissance jusqu'à la fin de leur vie.

En effet, la construction de logements universellement accessibles s'articule à une logique de « production et consommation responsables ». Comme il est stipulé dans la Loi sur le développement durable du Québec, il est essentiel de revoir nos « modes de production et de consommation en vue de rendre ces dernières plus viables et plus responsables sur les plans sociaux et environnementaux, entre autres par l'adoption d'une approche d'éco efficacité, qui évite le gaspillage et qui optimise l'utilisation des ressources » (Loi sur le développement durable)<sup>4</sup>. Les logements universellement accessibles s'inscrivent dans cette logique, car ils répondent de façon continue aux besoins des individus et des familles.

De plus, un logement universellement accessible assure, pour les personnes ayant une limitation, une plus grande autonomie dans la mesure où celles bénéficiant d'un logement de ce type auraient moins besoin de faire appel au soutien à domicile afin de réaliser leurs activités quotidiennes de façon autonome. Il permet également de rendre beaucoup plus facile et efficace le travail des auxiliaires, des préposésEs ou des proches aidant qui font du soutien à domicile en raison de l'espace disponible pour manœuvrer et de l'adaptation des pièces. Un tel type de logement a ainsi l'avantage d'éviter de nombreuses blessures (par exemple en réduisant les chutes menant à des hospitalisations) pour les personnes qui y résident tout comme les préposésEs qui leur viennent en aide, et ce grâce aux avantages susmentionnés.

---

<sup>4</sup> ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC. (2006, 13 avril). *Projet de loi numéro 118 : Loi sur le développement durable*, P.8. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/D-8.1.1>



Enfin, il est primordial de réfléchir en amont à l'accessibilité universelle en habitation. Tant l'ensemble du bâtiment (logements, espaces communs et extérieurs) que l'aménagement doivent être pensés de façon à respecter les standards de l'accessibilité universelle. Par ailleurs, en adoptant ce type de conception en amont, cela n'entraîne pas ou très peu de coûts supplémentaires en comparaison à des adaptations tardives<sup>5</sup>.

## Introduction

---

Nous avons pris connaissance de votre Projet de politique métropolitaine d'habitation avec un grand intérêt et, bien que nous déplorons les courts délais accordés pour participer à cette consultation (qui en plus se déroule en plein été), nous souhaitons vous proposer notre entière collaboration dans son élaboration et sa mise en œuvre. Nous sommes particulièrement intéressés par la réalisation de l'objectif 1, qui vise la pérennité et le développement du logement social et communautaire, ainsi que l'objectif 5, qui vise à développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée<sup>6</sup>. Nous sommes convaincus qu'il serait dans l'intérêt de toutes et tous d'établir des exigences élevées en matière d'accessibilité universelle en ce qui concerne l'habitation, en utilisant des outils d'urbanisme et en adoptant une réglementation structurante et contraignante.

Depuis longtemps déjà, plusieurs municipalités ont adopté des principes très intéressants en matière d'accessibilité universelle, mais ces principes tardent à

---

<sup>5</sup> STEINFELD, E. et MAISEL, J. L. (2012). *Universal Design : Creating Inclusive Environments*, Hoboken (New Jersey), John Wiley & Sons, p.69.

<sup>6</sup> La différence entre un logement *universellement accessible* et un logement *adaptable* est que dans le premier cas le logement peut être habité par tout le monde avec peu ou pas d'adaptations, alors que dans un logement adaptable, le logement est conçu pour être en mesure de recevoir des adaptations éventuelles en fonction des besoins spécifiques d'un individu. Les lois en vigueur obligent quant à elle seulement de rendre *minimalement accessible* un certain nombre de logements, ce qui permet à une personne en fauteuil de visiter un logement, mais non d'y habiter (voir annexe 1).

être mis en action. L'adoption d'une nouvelle *Politique métropolitaine d'habitation* par la Communauté métropolitaine de Montréal est l'occasion idéale pour enfin mettre en place des mesures ambitieuses et concrètes qui permettraient de construire des villes inclusives où l'ensemble des citoyennes et des citoyens parviendrait à se loger convenablement, peu importe leurs moyens et leurs capacités. Il est temps de s'attaquer concrètement à la discrimination par capacitisme en cessant de concevoir des environnements et des habitats qui excluent de fait une part importante de la population.

Une municipalité inclusive doit être en mesure de loger tous ses citoyens et ses citoyennes, y compris ceux et celles à faible revenu, en ayant suffisamment de logements sociaux et communautaires pour y parvenir. Nous croyons donc que l'objectif de réaliser 3000 logements sociaux et communautaires par année durant 10 ans (piste d'action 2) est insuffisant, si nous souhaitons être en mesure de faire face à l'augmentation constante des besoins. En effet, il y avait en 2016 plus de 115 830 ménages locataires à faibles revenus (50 % ou moins du revenu médian de la CMM) qui consacraient au moins 50 % de leurs revenus pour se loger<sup>7</sup>. Nous croyons également que ces investissements devraient se faire par le biais des programmes AccèsLogis existants, qui sont les seuls à ce jour permettant de construire de nouveaux logements où il y a une garantie que de nombreux ménages pourront payer un loyer adéquat, c'est-à-dire en fonction de leurs revenus. Les programmes AccèsLogis sont également actuellement ceux dans lesquels les normes en matière d'accessibilité et d'adaptabilité sont les plus élevées.

---

<sup>7</sup> COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Grand Montréal en statistiques*, <https://donnees-et-statistiques.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/?t=7&st=17&i=1699&p=2016&e=3>

# 1. Pour un réinvestissement massif dans des programmes AccèsLogis améliorés

Nous sommes grandement préoccupés par la direction qui semble être préconisée depuis quelques mois de vouloir soutenir la création de logements dits « abordables », qui tend à prendre de plus en plus de place par rapport aux logements sociaux et communautaires. En effet, dans votre *Projet de Politique métropolitaine d'habitation*, alors que vous avez comme objectif la création de seulement 3000 logements sociaux ou communautaires par année, vous prévoyez de soutenir la construction annuelle de plus de 9000 logements privés abordables<sup>8</sup>. Or, ce qui est considéré comme du logement « abordable » dans le nouveau programme provincial du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) est déterminé selon un loyer maximal fixé par la Société d'Habitation du Québec (SHQ), en fonction du prix médian sur le marché, celui-ci variant d'une municipalité à une autre<sup>9</sup>. Pour l'année en cours, le loyer maximal dans la région métropolitaine est donc de 877 \$ pour un appartement de 1 chambre, de 998 \$ pour un logement de 2 chambres et de 1175 \$ pour un appartement de 3 chambres<sup>10</sup>. Avec la hausse généralisée du prix médian des loyers sur le marché, ces logements dits « abordables » sont et deviendront de plus en plus inabordables pour les personnes qui ont les plus grands besoins en logement.

**Nous demandons donc que tout le financement public en matière d'habitation soit destiné à la construction de logements sociaux ou**

---

<sup>8</sup> COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Projet de politique métropolitaine d'habitation ; Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*, 2022, p.6 et 7.

<sup>9</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. *Programme d'habitation abordable Québec, Cadre normatif 2021-2024*, Version administrative au 22 juin 2022, 32 pages.

<sup>10</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. *Programme d'habitation abordable Québec, Loyers maximaux*, juillet 2022, 30 pages.

**communautaires, plutôt que d’être destiné à des logements privés dits « abordables ».**

En effet, alors que nous voyons de plus en plus de fonds publics utilisés pour soutenir la création de ces logements supposément abordables, il y a de moins en moins de financement pour des logements sociaux ou communautaires. Contrairement aux logements privés, les logements sociaux (même la partie qui n’est pas subventionnée par le Programme de supplément au loyer [PSL]) restent abordables à long terme parce qu’ils sont soustraits à la logique du marché. Contrairement au programme AccèsLogis, il n’y a rien dans le nouveau programme PHAQ qui garantit qu’une partie de ces logements seront subventionnés par le PSL, qui permet à un ménage de payer un loyer correspondant à 25 % de ses revenus (alors que pour AccèsLogis, depuis 2019, 50 à 80 % des logements construits doivent être destinés à des ménages pouvant bénéficier du PSL). Au moment où les besoins sont de plus en plus grands, notamment en raison du vieillissement de la population, des fonds qui pourraient permettre de financer le développement de logements sociaux ou communautaires risquent d’être plutôt utilisés pour financer la construction de logements privés qui ne seront que relativement abordables, et ce, d’une manière temporaire (pour seulement 10 à 35 ans au mieux).

Comme il est mentionné dans le numéro 10 de la revue *Cahiers métropolitains* (mai 2022) : « Selon les résultats de l’Enquête canadienne sur l’incapacité 2017 de Statistique Canada, 523 600 personnes, soit 15,9 % de la population de 15 ans et plus de la région métropolitaine de Montréal demeurant en logement privé (ce qui exclut les résidences pour personnes âgées), souffrent d’une incapacité qui les limite dans leurs activités de la vie quotidienne »<sup>11</sup>. Parmi ces

---

<sup>11</sup>COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Cahiers métropolitains* Numéro 10, mai 2022, p.102.

centaines de milliers de personnes, nombreuses sont celles qui ont un faible revenu. Selon les données de 2016 disponibles sur le site de l'Office des personnes handicapées du Québec, 32,5 % des personnes ayant une incapacité avaient un revenu de moins de 15 000 \$ (versus 22,2 % pour les personnes sans incapacité) et 30,3 % avaient un revenu entre 15 000 \$ et 29 999 \$ (versus 22,7 % pour les personnes sans incapacité)<sup>12</sup>. C'est donc dire qu'il y a plus de 60 % des personnes ayant une incapacité les limitant dans leurs activités de la vie quotidienne qui avaient un revenu inférieur à 30 000 \$ et pour qui les logements que l'on retrouve sur le marché au prix médian deviennent de plus en plus inabordables. Il est donc à prévoir que bon nombre des logements qui seront construits par le biais du PHAQ ne seront pas réellement abordables pour la plupart des personnes en situation de handicap.

Cette situation est d'autant plus inquiétante que les personnes en situation de handicap au Québec sont proportionnellement beaucoup plus nombreuses que la population en général à avoir un besoin impérieux en matière de logement (c'est-à-dire qu'elles vivent dans des logements inadéquats, mais qu'elles ne peuvent pas trouver un logement acceptable sans dépenser plus de 30 % de ses revenus) :

En 2017, les personnes avec incapacité sont, en proportion, presque trois fois plus nombreuses que les personnes sans incapacité à vivre dans un ménage qui a des besoins impérieux en matière de logement (14 % c. 5 %) (tableau 7). Il n'y a toutefois pas de différences entre les femmes et les hommes avec incapacité à cet égard (14 % c. 13 %). Par ailleurs, les personnes avec incapacité âgées de 15 à 64 ans sont proportionnellement plus nombreuses à vivre dans un ménage qui a des besoins impérieux en matière de logement que les personnes sans incapacité du même groupe d'âge (15 % c. 5 %), mais aussi que celles avec incapacité âgées de 65 ans et plus (15 % c. 12 %).

Plus loin,

---

<sup>12</sup>OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC. *Statistiques sur le revenu des personnes handicapées au Québec*, <https://www.ophq.gouv.qc.ca/publications/statistiques/personnes-handicapees-au-quebec-en-chiffres/statistiques-sur-le-revenu.html>

En 2017, on estime toutefois que le quart (25 %) des personnes de 15 ans et plus avec incapacité vivent dans un logement qui n'est pas abordable, ce qui correspond à environ 262 970 personnes. Elles sont d'ailleurs nettement plus nombreuses, en proportion, que celles sans incapacité à vivre dans un tel logement (25 % c. 14 %).<sup>13</sup>

Choisir d'investir les fonds publics dans des programmes visant à construire des logements privés dits « abordables » ne va que très peu améliorer la situation pour les personnes qui en auraient le plus grand besoin, ni à court terme ni à long terme. La solution à la crise permanente de logements abordables et adaptables que nous subissons depuis si longtemps ne pourra se résoudre que par un investissement massif dans le logement social ou communautaire.

En choisissant de financer la construction de logements sociaux et communautaires par le biais des programmes existants AccèsLogis, en construisant ces futurs logements intelligemment et en tenant compte des principes d'accessibilité universelle, nous pourrions bénéficier collectivement, durant de nombreuses décennies, d'une grande richesse collective, c'est-à-dire un parc de logements réellement abordables et accessibles à toutes et tous.

La Communauté métropolitaine de Montréal aurait le pouvoir d'agir en ce sens et de s'assurer que les nouveaux projets financés par des fonds publics sur son territoire soient accessibles et adaptables. En effet, les municipalités doivent apporter une contribution lors de la planification et la réalisation de ces projets, que ce soit par une participation financière, le don d'un terrain ou la réalisation d'infrastructures. Il serait tout à fait possible pour la CMM de créer un nouveau programme et de se doter d'un Fonds visant à permettre de faire en sorte que les nouveaux logements sociaux qui y seront construits soient accessibles et

---

<sup>13</sup> OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC (2021). *Les personnes avec incapacité au Québec : un portrait à partir des données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017 : habitation et besoins en aménagements spéciaux du logement* : volume 5, Drummondville, Secrétariat général, communications et affaires juridiques, L'Office, p.10 et 17.

adaptables. Comme nous le verrons plus loin, les coûts associés à rendre ces projets réellement inclusifs pour toutes et tous dès la conception seraient minimales (moins de 1 % du coût total du projet) et cela permettrait de réduire grandement les coûts d'adaptation dans le futur et de préserver les logements nouvellement construits en bon état plus longtemps.

Nous encourageons également les municipalités à utiliser leurs pouvoirs pour faciliter la construction des logements sociaux et communautaires à proximité des services et des axes structurants de transport en commun (aires TOD<sup>14</sup>), tel que prévu à l'orientation 3 (pistes d'action 34 et 35) du présent *Projet de Politique métropolitaine d'habitation* et d'inclure les critères d'accessibilité et d'adaptabilité au sein de ces projets. Pour les personnes à mobilité réduite, avoir un lieu de résidence abordable à proximité des services, des commerces et du réseau de transport en commun facilite grandement leur participation sociale et la préservation d'un maximum d'autonomie, tout en réduisant grandement le besoin d'avoir recours au service de transport adapté. Comme nous le verrons dans la section suivante, le besoin en logements abordables, accessibles et adaptables pour les familles dont un des parents ou un enfant est en situation de handicap est bien présent et des logements suffisamment grands pour permettre à ces familles d'y habiter doivent être prévus dans l'élaboration des projets.

C'est pourquoi nous demandons ;

**1- Que la CMM fasse pression sur les gouvernements supérieurs afin que l'ensemble des investissements publics en habitation soient destinés au logement social ou communautaire, par le biais des programmes AccèsLogis.**

---

<sup>14</sup> Transit-oriented development

**2- Que la CMM fasse pression sur les gouvernements supérieurs pour améliorer les programmes AccèsLogis en rendant obligatoires les principes d'accessibilité universelle et les normes d'adaptabilité pour tous les nouveaux logements sociaux construits.**

**3- Que la CMM se dote de l'objectif de développer 23 800 logements sociaux en 5 ans, pour répondre aux besoins les plus urgents, considérant la quantité de personnes consacrant actuellement plus de 50 % de leurs revenus pour se loger et en attente d'un tel logement.**

**4- Que la CMM demande au gouvernement du Québec de financer adéquatement et d'indexer le programme AccèsLogis, ainsi qu'un programme public pour construire de nouveaux HLM.**

**5- Que la CMM accompagne et encourage les municipalités à se doter de tous les outils nécessaires pour soutenir le développement du logement social, dont un règlement d'inclusion, le droit de préemption, et un zonage pour du logement social, y compris dans des quartiers à proximité des services et des moyens de transport collectif (aires TOD).**

**6- Que la CMM analyse ses pouvoirs afin qu'elle puisse être un levier pour faciliter le développement du logement social. Qu'elle utilise également ses pouvoirs pour prévoir un Fonds destiné à rendre accessibles et adaptables les nouveaux logements construits sur son territoire par la création d'un nouveau programme à cet effet.**

**7- Que la CMM pilote la tenue d'un registre métropolitain des loyers, incluant l'information concernant l'accessibilité et l'adaptabilité des logements.**



## 2. Pour l'adoption de normes et réglementations ambitieuses en matière d'accessibilité universelle en habitation

---

Il a été maintes fois démontré au cours des dernières années qu'il n'est pas tellement plus dispendieux (moins de 1 % de coûts supplémentaires) de construire des logements universellement accessibles ou au moins adaptables, si les principes de bases sont respectés dès la conception. D'ailleurs, nous citerons ici l'*Analyse d'impact réglementaire* menée en 2017 par la Régie du bâtiment du Québec, qui a été réalisée en vue de la modification du Code de construction du Québec en 2018 pour l'adoption de nouvelles normes d'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation. Notons que dans cette étude la notion d'accessibilité de base vise à permettre la « visitabilité » des lieux, alors que l'adaptabilité vise à permettre « l'habitabilité » des lieux par une personne en situation de handicap ayant besoin d'adaptations.<sup>15</sup>

Cette étude démontre clairement à quel point l'adoption de normes plus rigoureuses en matière d'accessibilité et d'adaptabilité serait financièrement insignifiante.

Il est estimé que les mesures visant l'accessibilité de base auraient un impact monétaire global qui est de l'ordre de 10,3 M\$ sur une période de 5 ans (soit un coût supplémentaire d'environ 250 \$ par logement). Lorsque le choix du concepteur portera sur l'adaptabilité, il y aura un coût supplémentaire d'environ 550 \$ par logement, soit environ 300 \$ de plus que les coûts générés par les exigences d'accessibilité de base.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Voir annexe 1.

<sup>16</sup> GRAVEL, ANDRÉ. *Analyse d'impact réglementaire ; Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation*, Régie du bâtiment du Québec, 28 février 2017, p. 3.

**Il n’y a donc pas réellement d’obstacles financiers qui empêchent la réalisation du projet de société qu’est la transformation de notre habitat pour le rendre plus inclusif. Le principal obstacle est le manque de volonté politique qui permettrait de mettre fin à la discrimination systémique que subit la part grandissante de la population vivant avec une limitation fonctionnelle.**

En effet, selon les données de l’Enquête québécoise sur les limitations d’activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011, 33 % de la population québécoise vit avec une ou des limitations fonctionnelles.<sup>17</sup> Cette proportion va nécessairement augmenter au cours des prochaines années en raison du vieillissement de la population. Lorsque les planifications et les différents plans ne sont pas conçus en tenant compte de nos besoins, nous nous trouvons excluEs de fait.

Les modifications de 2018 ont eu pour effet de rehausser les normes dans le Code de construction du Québec et le Code national du bâtiment - Canada (version Québec) en matière d'*accessibilité minimale* pour un plus grand nombre de logements construits, ce qui est une très bonne nouvelle. Cependant, l'*accessibilité minimale* permet seulement à une personne à mobilité réduite de visiter (visitabilité) un logement et ne lui permet pas d’y habiter (habitabilité). La nouvelle réglementation énumère et encourage les constructeurs à choisir d’inclure les normes d'*adaptabilité* (qui permettent à une personne de continuer à habiter un logement s’il a besoin d’adaptations dans son domicile), mais il n’y a rien qui les oblige à faire en sorte qu’au moins une partie des logements construits soient adaptables (les logements universellement accessibles sont quant à eux déjà prévus pour être habitables sans ou avec peu d’adaptations).

---

<sup>17</sup> FOURNIER, Claire, Gaëtane DUBÉ, Linda CAZALE, Marcel GODBOUT et Maxime MURPHY (2013). *Enquête québécoise sur les limitations d’activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011 : Utilisation des services de santé et des services sociaux des personnes avec incapacité*, Volume 2, Québec, Institut de la statistique du Québec, p.39.

C'est un peu comme si un règlement encourageait à ce qu'il y ait une fenêtre dans toutes les chambres, car c'est vraiment une nécessité, mais que rien n'obligeait les constructeurs à le faire !

L'adoption de normes plus ambitieuses en matière d'accessibilité universelle aurait pourtant de nombreux avantages et permettrait de réaliser d'importantes économies durant les décennies à venir. L'accès à un logement abordable et adapté à ses besoins permet à une personne de préserver son autonomie, sa dignité et favorise sa participation sociale, ce qui lui permet de jouer pleinement son rôle de citoyenne ou citoyen à part entière. Cela permet également aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, parfois temporaire, d'éviter de devoir déménager et favorise l'égalité quant à l'accès au logement. Cela permettrait aussi de préserver les logements en bon état plus longtemps et de réduire d'une manière importante les coûts d'entretien et d'aménagement pour les prochaines décennies. Également, il s'agirait d'une mesure concrète pouvant contribuer à ce que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) atteigne ses objectifs environnementaux et en matière de développement durable. Nous encourageons donc la CMM à transformer les engagements de principes en actions concrètes et à prendre la décision, dès maintenant, de s'assurer que tous les nouveaux logements construits soient universellement accessibles ou à tout le moins adaptables. Les fonds publics, en particulier, ne devraient plus jamais être utilisés pour construire des infrastructures et des environnements comprenant des obstacles à l'accessibilité et l'utilisation identique par toutes les citoyennes et tous les citoyens.

## **2.1. Le logement universellement accessible ou adaptable permet aux personnes en situation de handicap de préserver**

## **leur autonomie, leur dignité et d'exercer pleinement leur participation sociale**

Avoir un endroit où se loger est un besoin de base pour tout individu. La lutte contre la discrimination systémique par capacitisme, notamment en ce qui a trait à l'accès à une habitation abordable et adaptée à ses besoins, est un devoir qui incombe aux municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal. Les personnes en situation de handicap ont le droit d'avoir un accès égalitaire aux logements. Pour atteindre cet objectif et passer de la reconnaissance d'un principe fondamental à réellement s'assurer du respect de ce droit et ainsi favoriser l'inclusion sociale de toutes et tous, il est nécessaire de prendre des mesures concrètes. L'obtention d'un logement adapté, adaptable ou universellement accessible est un des principaux facteurs qui permettent aux personnes ayant une limitation fonctionnelle de préserver un maximum d'autonomie et de pouvoir participer pleinement à la vie sociale en tant que citoyennes et citoyens. Avoir un logement adaptable permet à la personne d'y demeurer plus longtemps, ayant alors une plus grande stabilité, ce qui permet de bénéficier plus facilement des services tels que le soutien à domicile ou préserver un suivi à plus long terme par les professionnels de la santé.

En fait, ce n'est pas tant la limitation fonctionnelle d'un individu qui sera à l'origine de la « situation de handicap », mais plutôt l'inadéquation des infrastructures aux besoins d'une part importante de la population qui en est la source. En effet, une situation de handicap résulte de l'interaction entre la personne (sa limitation), ses habitudes de vie et son environnement (notamment les infrastructures). C'est sur l'environnement qu'il est avant tout possible de collectivement agir pour permettre aux personnes de gagner en autonomie et de faire disparaître la situation handicapante.

De ne pas tenir compte des obstacles créés par la conception d'un environnement inadéquat, empêchant les personnes en situation de handicap de s'épanouir pleinement, dans la planification, la conception et la réalisation des projets structurants, en particulier en ce qui a trait à un besoin fondamental comme celui de se loger, est une forme de discrimination qui brime le droit à un accès égalitaire aux services offerts. Nous croyons que c'est un devoir et une responsabilité qui incombe à la Communauté métropolitaine de Montréal de mettre sur pied des projets inclusifs et d'adopter des Plans qui excluent toute forme de discrimination basée sur le capacitisme.

## **2.2. Du logement universellement accessible et adaptable permet aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap temporaire ou permanent de rester chez elles**

Comme nous l'avons mentionné précédemment, plus d'un tiers de la population montréalaise vit avec une ou plusieurs limitations fonctionnelles et 16,1 % de la population de plus de 15 ans vivant en ménage privé (soit 1 053 350 personnes à l'échelle du Québec en 2017) vie avec une incapacité<sup>18</sup>. Avec le vieillissement de la population, ces proportions vont inévitablement augmenter. Tout le monde pourrait se retrouver un jour ou l'autre dans une situation de handicap, temporaire ou permanente, que ce soit à la suite d'un accident, d'une maladie ou de la vieillesse. Nous avons toutes et tous aussi des proches qui ont une limitation fonctionnelle ou sont en perte d'autonomie. Il s'agit donc d'une question qui concerne toute la population. Lorsqu'un logement est universellement accessible ou adaptable, il est possible de l'adapter facilement aux nouveaux besoins des personnes qui l'occupent. Ainsi, il est possible d'adapter à moindre

---

<sup>18</sup> OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC (2021). *Les personnes avec incapacité au Québec : un portrait à partir des données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017 : prévalence et caractéristiques de l'incapacité* : volume 1, Drummondville, Secrétariat général, communications et affaires juridiques, L'Office, p.4.

coût un logement, par exemple, pour permettre à une famille de ne pas avoir besoin de déménager si un des enfants a besoin d'adaptations. Les avantages sont énormes. Si une famille ayant plusieurs enfants habite un logement depuis plusieurs années, mais qui n'est malheureusement pas adaptable, et qu'un des enfants ou un parent se retrouve en situation de handicap (permanent ou temporaire), elle n'aura d'autres choix que de déménager. On peut facilement imaginer toutes les conséquences qui s'ensuivent pour tous les membres de la famille ; changement d'école pour les enfants, perte des liens tissés depuis des années auprès de sa communauté, éloignement du lieu de travail pour les parents, éloignement des services et loisirs dont ils bénéficient auprès des organismes de leur quartier ou du réseau de la santé, le stress relié aux démarches pour déménager dans un contexte de crise du logement et le déménagement en lui-même...

Tout ce stress, cette anxiété et ce déracinement auraient pu être évités si le logement que cette famille habitait était universellement accessible ou facilement adaptable. Il est très probable qu'un ou plusieurs membres de cette famille auront à moyen et long terme davantage de problèmes de santé et donc davantage besoin de services, dans un contexte où l'accès à ces services (que ce soit ceux offerts par les municipalités ou ceux offerts par le réseau de la santé) est déjà encombré. Il est donc à prévoir que les coûts sociaux à long terme seront beaucoup plus importants que si le logement que la famille occupait avait été adaptable. C'est donc toute la population qui subit les conséquences et qui voit les délais s'allonger pour obtenir les services ou les soins dont ils et elles ont besoin. La possibilité d'habiter un logement universellement accessible ou adaptable est également ce qui permettrait aux personnes âgées, de plus en plus nombreuses, de rester chez elles plus longtemps.

### **2.3. Le logement universellement accessible ou adaptable permet aux logements nouvellement construits de demeurer en bon état plus longtemps**

Revenons à l'exemple précédent où une famille a un de ses membres qui se retrouve en situation de handicap en raison d'un accident ou d'une maladie. Comme elle habite dans un logement qui n'est pas accessible et adaptable, elle n'aura d'autres choix que de déménager. Dans un contexte de pénurie de logements abordables et adaptés, il y a fort à parier que l'attente sera très longue et les démarches très complexes. Que fera-t-elle en attendant ? Elle n'aura pas d'autres choix que de se débrouiller comme elle peut, en utilisant les « moyens du bord » pour adapter son logement actuel à ses nouveaux besoins. Dans de trop nombreuses situations, des personnes ne pourront tout simplement pas sortir de chez elles ou être en mesure de se laver adéquatement durant plusieurs mois, voire plusieurs années. Il n'est pas rare que les salles de bains, par exemple, soient involontairement abîmées en raison de l'inadéquation des lieux. De nombreuses études démontrent que lorsque le « logement offert » ne correspond pas aux besoins des personnes qui l'occupent, il existe une tension qui entraîne une détérioration accélérée de ce logement<sup>19</sup>. On assiste donc alors à un cercle vicieux ; puisque leur logement n'est pas adaptable, ces personnes devront se débrouiller elles-mêmes comme ils peuvent, en attente de l'obtention d'un autre logement à la fois abordable et adapté, adaptable ou universellement accessible, attente qui sera fort probablement beaucoup trop longue, considérant le faible pourcentage de logements adaptables actuellement construits, dans un contexte où les besoins sont criants et en augmentation constante. Ces personnes n'auront d'autre choix que de contribuer, bien malgré elles, à la détérioration accélérée de leur logement actuel, inadéquat et inadapté à leurs

---

<sup>19</sup> DRIS, NASSIMA. *La ville mouvementée : espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger*, Éditions L'Harmattan, Paris, 2002, p.16.

nouveaux besoins, contribuant ainsi à le rendre plus rapidement inhabitable ou en très mauvais état au bout de quelques années.

La construction de logements représente un coût important ayant un effet structurant sur plusieurs décennies, lorsque ces logements sont pensés et construits intelligemment, en adéquation avec les besoins évolutifs des personnes à qui ils sont destinés. Nous avons tous à cœur le désir et la volonté de préserver nos parcs de logements en bon état le plus longtemps possible. De planifier, dès la conception, l'adaptabilité ou mieux encore l'accessibilité universelle des logements prochainement construits est la manière de s'assurer que les importantes sommes consenties le soient d'une manière efficace et durable. L'adaptabilité des logements et l'accessibilité universelle sont également profitables pour les personnes n'ayant pas de limitation fonctionnelle, mais ayant, par exemple, des membres de leur famille qui en ont et pourront alors les visiter, ainsi que pour les familles ayant de jeunes enfants.

#### **2.4. Le logement universellement accessible ou adaptable contribuera à permettre à la CMM d'atteindre ses objectifs environnementaux et en matière de développement durable**

Pour toutes les raisons mentionnées plus haut, nous croyons que d'inclure les principes d'accessibilité universelle et les normes d'adaptabilité devrait faire partie intégrante des politiques mises en place pour promouvoir le développement durable et atteindre les objectifs de la CMM en matière environnementale. Dans un contexte où le coût des matériaux de construction explose en raison de leur rareté (en particulier pour le bois d'œuvre, voir page 25), nous avons tout intérêt à éviter le gaspillage. L'instabilité du coût des matériaux de construction va certainement s'accroître au cours des prochaines décennies. D'où l'importance, autant d'un point de vue environnemental que



financier, de concevoir dès maintenant un maximum de logements en fonction des principes de l'accessibilité universelle ou facilement adaptables, dans le but d'éviter de devoir y faire des travaux majeurs et onéreux au cours des prochaines décennies. En réduisant les dépassements de coûts liés à la fluctuation du prix des matériaux, il serait alors plus facile à l'avenir de planifier les coûts associés à l'entretien et la rénovation des logements existants, tout en réduisant l'empreinte écologique que représente la nécessité de refaire des travaux majeurs par la suite, en raison d'une conception initiale inadéquate.

Pour toutes ces raisons, nous demandons ;

**8- Que la CMM adopte des normes et des règlements plus ambitieux, structurants et contraignants en matière d'accessibilité universelle et d'adaptabilité que ce que prévoit le Code de construction du Québec et le Code du bâtiment et de viser à ce que toutes les nouvelles habitations soient universellement accessibles ou au moins adaptables.**

**9- Que la CMM prenne position pour que les normes d'adaptabilité ne soient plus seulement encouragées par ces Codes, mais pour que des modifications soient apportées pour que ces normes deviennent obligatoires.**

### **3. Pour un registre métropolitain des logements adaptables ou adaptés et la création d'un guichet unique pour y accéder ; des moyens pour combattre la désadaptation des logements déjà adaptés**

---

À l'heure actuelle, rien n'empêche un ou une propriétaire d'enlever les adaptations qui ont été subventionnées par des fonds publics lorsque la personne doit quitter son logement. Considérant la rareté des logements accessibles et adaptables sur le territoire de la CMM, nous pensons que ceux qui le sont déjà doivent le rester. De mettre sur pied un registre des logements universellement accessibles, adaptés ou adaptables, qu'ils soient du domaine privé ou public, permettrait de s'assurer que lorsqu'un de ceux-ci se libère, qu'il soit offert en priorité à des personnes qui en ont besoin.

La création d'un tel registre permettrait également de faciliter la recherche de logements pour les personnes ayant besoin d'un logement adapté ou adaptable.

À l'heure actuelle, les citoyennes et les citoyens doivent s'inscrire à plusieurs endroits (OMH, Coopératives d'habitation...) tout en faisant des recherches pour un logement privé, dans l'espoir de trouver un endroit qui lui convient.

L'établissement d'un registre des logements ainsi que la mise sur place de *guichets uniques* au sein des municipalités permettraient de faciliter la recherche de logements et de s'assurer que les logements déjà adaptés le demeurent. En effet, nous pensons qu'il ne devrait pas être permis à un propriétaire de retirer des adaptations ayant été financées par des fonds publics, tant qu'il y a des personnes en attente de trouver un tel logement.

C'est pourquoi nous demandons ;

**10- Que la CMM mette sur pied un registre des loyers sur son territoire et d'y inclure les critères d'accessibilité universelle et d'adaptabilité parmi les informations ainsi recueillies et qu'un guichet unique soit mis en place pour faciliter la recherche de logements adaptables ou adaptés.**

**11- Que la CMM prenne position en faveur de l'interdiction, pour un propriétaire, de retirer les adaptations ayant été financées par des fonds publics, tant qu'il y a des personnes au sein de la municipalité en attente de trouver un tel logement.**

## **4. Prendre position pour l'élimination des montants maximaux accordés par le Programme d'adaptation à domicile (PAD) et le PAD Montréal et la réduction des délais pour la prise en charge**

---

Nous assistons actuellement à une poussée inflationniste inquiétante. Le prix des matériaux de construction, en particulier, a connu une hausse vertigineuse. Depuis deux ans, le prix du bois d'œuvre a énormément fluctué, ayant atteint jusqu'à 130 % en mai 2021 et 55,5 % en juin 2022 que ce qu'il était en janvier 2020<sup>20</sup>. Pourtant, le montant maximal des subventions accordées par le Programme d'adaptation de domicile (PAD), lui, n'a pas bougé. Pire, ce montant, fixé à 16 000 \$, est demeuré inchangé depuis la création du programme dans les années 1980. L'obtention du statut de Métropole en 2017 par Montréal a fait en sorte qu'il y a un PAD distinct pour Montréal (PAD Montréal) dans lequel le

---

<sup>20</sup> STATISTIQUE CANADA. *Indice des produits industriels, par produits, mensuel*, [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810026601&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810026601&request_locale=fr)

montant est actuellement plus élevé (35 000 \$) que dans le reste de la CMM et du Québec en général. Bien que la situation soit un peu moins mauvaise pour la Ville de Montréal, elle reste préoccupante.

Avec des montants aussi bas, il n'est pas possible pour les bénéficiaires d'un PAD de répondre à l'ensemble de leurs besoins. Les personnes sont contraintes de choisir les adaptations les plus urgentes et d'attendre cinq ans avant de pouvoir bénéficier du programme à nouveau.

Pourtant, il est possible de réformer le programme afin qu'il réponde à l'ensemble des besoins. Pour preuve, la Société d'assurance automobile du Québec (SAAQ) et la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité au travail (CNESST) ne plafonnent pas les montants accordés aux personnes accidentées de la route ou du travail pour l'adaptation de leur domicile. Elles remboursent les frais d'adaptation si ces dernières répondent à des besoins identifiés par l'ergothérapeute.

Il est nécessaire de mettre fin à cette disparité entre les programmes offerts aux personnes accidentées de la route et du travail et les autres personnes en situation de handicap. Permettre aux personnes d'avoir des subventions suffisantes pour faire adapter leur habitation en fonction de leurs besoins leur permettra de rester chez elles plus longtemps et ainsi réduire la surcharge et l'encombrement des autres ressources publiques comme les CHSLD. En plus d'être bénéfiques pour la personne qui pourra rester chez elle, les coûts résultant d'une adaptation demeurent beaucoup moins élevés pour la société.

Également, les délais pour la prise en charge et la réalisation des travaux sont très longs et il arrive souvent qu'une personne se retrouve en milieu institutionnel, car il n'a pas réussi à obtenir les adaptations dont il a besoin à temps. Il n'y a pas de statistique précise à cet effet, mais la description qu'en a

faite le Bureau de l'Ombudsman de Montréal d'un exemple de ce type de situation, où une personne ayant un besoin urgent a dû attendre 20 mois pour obtenir les adaptations dont il a besoin pour pouvoir rester chez lui et éviter l'institutionnalisation, est éloquent.<sup>21</sup> Il est urgent de tout mettre en œuvre pour réduire les délais de prise en charge et de réalisation des travaux pour éviter que des personnes soient réduites à quitter leur domicile, alors que de simples adaptations auraient pu leur permettre de rester chez elles.

Une autre problématique qui se pose pour les locataires est que, même quand une personne aurait le droit d'obtenir des subventions pour adapter son logement et qu'il est en mesure d'attendre que les travaux se réalisent, le propriétaire peut tout simplement refuser que le logement soit adapté. Dans un contexte de pénurie de logements et où la problématique des *renovictions*<sup>22</sup> fait la manchette, il y a fort à parier que de nombreux et nombreuses propriétaires préféreront refuser les adaptations, si un tel refus a pour effet de forcer le ou la locataire à devoir quitter son logement. Cette situation place les personnes en situation de handicap dans une situation de vulnérabilité envers des propriétaires qui peuvent malheureusement parfois avoir plus à cœur le bien-être de leur portefeuille que celui de leurs concitoyens et concitoyennes. Cette situation contribue donc au phénomène d'embourgeoisement de nos quartiers.

Nous pensons qu'il est du devoir de toutes les instances gouvernementales de ne pas tolérer qu'une telle situation de vulnérabilité perdure et d'agir pour qu'aucun et aucune propriétaire ne puisse plus empêcher une personne d'obtenir les adaptations dont elle a besoin pour pouvoir rester chez elle.

---

<sup>21</sup> OMBUDSMAN DE MONTRÉAL, *Rapport annuel 2021*. p.37 et 38.

<sup>22</sup> Le terme *renoviction* fait référence à l'éviction d'un locataire dans le but de faire des rénovations pour ensuite relouer le logement beaucoup plus cher. Bien que cette pratique ne soit pas permise (elle ne fait pas partie des situations où une éviction est permise par la loi, par exemple pour se loger ou loger un membre de sa famille), il s'agit d'un phénomène de plus en plus répandu, comme il fut démontré dans une enquête réalisée par le Comité logement de la Petite Patrie. Voir : BLANCHARD, MARTIN. *Entre fraude et spéculation ; enquêtes sur les reprises et évictions de logements*, Comité logement de la Petite Patrie, mars 2020, 36 pages.

C'est pourquoi nous demandons ;

**12- Que la CMM se joigne à nous pour revendiquer l'élimination du montant d'aide maximal accordé par le PAD et le PAD Montréal afin que les programmes puissent permettre de répondre à l'ensemble des besoins identifiés par la personne en situation de handicap et son ergothérapeute, ainsi que le réajustement des budgets annuels des programmes en conséquence.**

**13- Que la CMM se joigne à nous pour revendiquer l'ajout de ressources pour que soient réduits les délais de prise en charge et de réalisation des travaux subventionnés par le PAD et le PAD Montréal.**

**14- Nous demandons également des modifications législatives pour que les propriétaires n'aient plus le droit de refuser à un locataire de faire adapter son logement à l'aide des subventions offertes par le PAD et le PAD Montréal.**

## **5. Favoriser la participation citoyenne dans les immeubles de logements publics**

---

Les membres d'Ex aequo vivant dans des immeubles de logements sociaux ou communautaires demandent que cessent les mesures infantilisantes envers les locataires et que les ressources des municipalités soient redirigées vers des mesures utiles ou favorisant la participation des locataires dans la prise des décisions et l'organisation de nos milieux de vie. Nous donnerons seulement comme exemple le fait que, durant la pandémie, des employéEs municipaux furent utiliséEs pour sensibiliser les locataires à l'importance de se laver les mains, de porter un masque et de garder ses distances. Nous déplorons

également que les personnes qui venaient nous visiter aient dû signer un registre et justifier leur présence auprès d'unE « agentE de sensibilisation ». Qui d'autres que nous au sein de la population ont eu à faire signer un registre aux personnes qui venaient les visiter à leur domicile ? Pendant ce temps, il est fréquent que l'entretien des immeubles se dégrade (par exemple, la personne qui s'occupait de l'entretien d'un immeuble auparavant s'occupe maintenant de plusieurs) et que des réparations urgentes tardent à être réalisées.

Plutôt que d'envoyer des personnes nous rappeler de nous laver les mains et qui vérifient qui vient nous visiter, nous souhaiterions être consultés et entendus sur la manière dont les ressources devraient être utilisées pour améliorer nos milieux de vie. Si à l'avenir vous avez des ressources humaines de disponibles et que vous ne savez pas à quoi les occuper, nous vous suggérons, entre autres, de procéder à la réalisation d'un registre des loyers sur votre territoire, incluant les informations concernant l'accessibilité et l'adaptabilité des lieux.

C'est pourquoi nous demandons ;

**15- Que cessent les mesures infantilissantes envers les locataires et que les ressources des municipalités soient redirigées vers des mesures utiles ou favorisant la participation des locataires dans la prise des décisions et l'organisation de leurs milieux de vie.**

## Conclusion

---

En conclusion, nous vous proposons de vous offrir tout le soutien que nous pouvons et souhaitons nous impliquer avec vous dans la mise en action d'un projet de société novateur et structurant, celui de transformer l'environnement de nos municipalités pour rendre celles-ci plus accessibles et inclusives pour toutes ses citoyennes et tous ses citoyens. Nous serions heureuses et heureux de transmettre notre vision et contribuer à la formation des différents acteurs aux principes d'accessibilité universelle dans le domaine de l'habitation, qui sont les outils qui permettraient de réaliser avec succès ce projet de société ambitieux et inclusif.

Cessons, dès maintenant, de bâtir des infrastructures et des environnements qui excluent de fait une part importante des citoyennes et des citoyens et qui alimentent ainsi la discrimination systémique que nous subissons depuis beaucoup trop longtemps.



## Nos revendications

---

**1- Que la CMM fasse pression sur les gouvernements supérieurs afin que l'ensemble des investissements publics en habitation soient destinés au logement social ou communautaire, par le biais des programmes AccèsLogis.**

**2- Que la CMM fasse pression sur les gouvernements supérieurs pour améliorer les programmes AccèsLogis en rendant obligatoires les principes d'accessibilité universelle et les normes d'adaptabilité pour tous les nouveaux logements sociaux construits.**

**3- Que la CMM se dote de l'objectif de développer 23 800 logements sociaux en 5 ans, pour répondre aux besoins les plus urgents, considérant la quantité de personnes consacrant actuellement plus de 50 % de leurs revenus pour se loger et en attente d'un tel logement.**

**4- Que la CMM demande au gouvernement du Québec de financer adéquatement et d'indexer le programme AccèsLogis, ainsi qu'un programme public pour construire de nouveaux HLM.**

**5- Que la CMM accompagne et encourage les municipalités à se doter de tous les outils nécessaires pour soutenir le développement du logement social, dont un règlement d'inclusion, le droit de préemption, et un zonage pour du logement social, y compris dans des quartiers à proximité des services et des moyens de transport collectif (aires TOD).**

**6- Que la CMM analyse ses pouvoirs afin qu'elle puisse être un levier pour faciliter le développement du logement social. Qu'elle utilise également ses pouvoirs pour prévoir un Fonds destiné à rendre accessibles et adaptables les nouveaux logements construits sur son territoire par la création d'un nouveau programme à cet effet.**

**7- Que la CMM pilote la tenue d'un registre métropolitain des loyers, incluant l'information concernant l'accessibilité et l'adaptabilité des logements.**

**8- Que la CMM adopte des normes et des règlements plus ambitieux, structurants et contraignants en matière d'accessibilité universelle et d'adaptabilité que ce que prévoit le Code de construction du Québec et le Code du bâtiment et de viser à ce que toutes les nouvelles habitations soient universellement accessibles ou au moins adaptables.**

**9- Que la CMM prenne position pour que les normes d'adaptabilité ne soient plus seulement encouragées par ces Codes, mais pour que des modifications soient apportées pour que ces normes deviennent obligatoires.**

**10- Que la CMM mette sur pied un registre des loyers sur son territoire et d'y inclure les critères d'accessibilité universelle et d'adaptabilité parmi les informations ainsi recueillies et qu'un guichet unique soit mis en place pour faciliter la recherche de logements adaptables ou adaptés.**

**11- Que la CMM prenne position en faveur de l'interdiction, pour un propriétaire, de retirer les adaptations ayant été financées par des fonds publics, tant qu'il y a des personnes au sein de la municipalité en attente de trouver un tel logement.**

**12- Que la CMM se joigne à nous pour revendiquer l'élimination du montant d'aide maximal accordé par le PAD et le PADM afin que les programmes puissent permettre de répondre à l'ensemble des besoins identifiés par la personne en situation de handicap et son ergothérapeute ainsi que le réajustement des budgets annuels des programmes en conséquence.**

**13- Que la CMM se joigne à nous pour revendiquer l'ajout de ressources pour que soient réduits les délais de prise en charge et de réalisation des travaux subventionnés par le PAD et le PAD Montréal.**

**14- Nous demandons également des modifications législatives pour que les propriétaires n'aient plus le droit de refuser à un locataire de faire adapter son logement à l'aide des subventions offertes par le PAD et le PADM.**

**15- Que cessent les mesures infantilisantes envers les locataires et que les ressources des municipalités soient redirigées vers des mesures utiles ou favorisant la participation des locataires dans la prise des décisions et l'organisation de leurs milieux de vie.**

# Bibliographie

---

BLANCHARD, MARTIN. *Entre fraude et spéculation ; enquêtes sur les reprises et évictions de logements*, Comité logement de la Petite Patrie, mars 2020, 36 pages.

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Cahiers métropolitains Numéro 10*, mai 2022, 125 pages.

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Grand Montréal en statistiques*,  
<https://donnees-et-statistiques.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/?t=7&st=17&i=1699&p=2016&e=3>

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Projet de politique métropolitaine d'habitation ; Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*, 2022, 59 pages.

DESLAURIERS, M. (2017) *Les personnes avec incapacité au Québec - Volume 4 : Habitation et besoins en aménagements spéciaux du logement*, Drummondville, Direction de l'évaluation et du soutien à la mise en œuvre de la Loi, Office des personnes handicapées du Québec, 24 pages.

DRIS, NASSIMA. *La ville mouvementée : espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger*, Éditions L'Harmattan, Paris, 2002, 435 pages.

ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC. (2006, 13 avril). *Projet de loi numéro 118 : Loi sur le développement durable*, P.8.  
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/D-8.1.1>

FOURNIER, Claire, Gaétane DUBÉ, Linda CAZALE, Marcel GODBOUT et Maxime MURPHY (2013). *Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011 : Utilisation des services de santé et des services sociaux des personnes avec incapacité*, Volume 2, Québec, Institut de la statistique du Québec, 260 pages.

GRAVEL, ANDRÉ. *Analyse d'impact réglementaire ; Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation*, Régie du bâtiment du Québec, 28 février 2017, 12 pages.

OMBUDSMAN DE MONTRÉAL, *Rapport annuel 2021*, p.37 et 38.

OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC (2021). *Les personnes avec incapacité au Québec : un portrait à partir des données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017 : prévalence et caractéristiques de l'incapacité* : volume 1, Drummondville, Secrétariat général, communications et affaires juridiques, L'Office, 35 pages.

OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC (2021). *Les personnes avec incapacité au Québec : un portrait à partir des données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017 : habitation et besoins en aménagements spéciaux du logement* : volume 5, Drummondville, Secrétariat général, communications et affaires juridiques, L'Office, 30 pages.

OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC. *Statistiques sur le revenu des personnes handicapées au Québec*,  
<https://www.ophq.gouv.qc.ca/publications/statistiques/personnes-handicapees-au-quebec-en-chiffres/statistiques-sur-le-revenu.html>

RÉGIE DU BÂTIMENT. *Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation ; Guide et interprétation*, Édition 2019, Québec, 2019, 32 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. *Programme d'habitation abordable Québec, Cadre normatif 2021-2024*, Version administrative au 22 juin 2022, 32 pages.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. *Programme d'habitation abordable Québec, Loyers maximaux*, juillet 2022, 30 pages.

STATISTIQUE CANADA. *Indice des produits industriels, par produits, mensuel*,  
[https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810026601&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810026601&request_locale=fr)

STEINFELD, E. et MAISEL, J. L. (2012). *Universal Design : Creating Inclusive Environments*, Hoboken (New Jersey), John Wiley & Sons, 400 pages.

VILLE DE MONTRÉAL. *Accessibilité universelle ; Plan d'action 2015 – 2018*, Service de la diversité sociale et des sports, 26 pages.

# Annexe 1

---

## Logement minimalement accessible (Visitabilité) :

Logement dont la conception intègre des aménagements et des éléments à coûts faibles dans certaines parties du logement, ce qui permet de répondre aux besoins, temporaires ou permanents, d'une personne ayant des incapacités motrices.

Le parcours sans obstacle doit se prolonger depuis la porte d'entrée du logement jusqu'à l'intérieur de chacun des espaces suivants :

- a) une salle de toilette ;
- b) une salle de séjour ;
- c) une salle à manger.

## Logement adaptable (Habitabilité)

Logement dont la conception permet qu'il puisse être facilement adapté aux besoins spécifiques d'une personne ayant des incapacités motrices.

Ce logement diminue le coût des aménagements nécessaires pour adapter le logement en prévoyant, dès la conception, des surfaces et des installations nécessaires à son adaptation ultérieure. Le parcours sans obstacle doit se prolonger depuis la porte d'entrée du logement jusqu'à l'intérieur de chacun des espaces suivants :

- a) une salle de bains ;
- b) une salle de séjour ;
- c) une salle à manger ;
- d) une cuisine ;
- e) au moins une chambre ;
- f) un balcon (le cas échéant).

## Accessibilité universelle

La notion d'accessibilité universelle prend en compte le fait que les utilisateurs d'une habitation sont différents et que leurs capacités évoluent au fil du temps.

Dans un but d'accessibilité universelle, on vise à éliminer toutes les barrières qui

peuvent limiter une personne dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes<sup>23</sup>.

### Design universel

Fondé sur une approche d'inclusion, le design universel permet à toute personne, quelles que soient ses capacités, l'utilisation identique ou similaire, autonome et simultanée des services offerts à l'ensemble de la population. Un aménagement universel est un aménagement conçu pour tous, offrant une valeur ajoutée pour tous.

	<b>Accessibilité universelle</b>	<b>Accessibilité</b>	<b>Adaptation</b>
<b>Approche</b>	Inclusive	Par clientèle	Cas par cas
<b>Population visée</b>	Tous les citoyens	Personnes handicapées	Requérant
<b>Besoins considérés</b>	Tous les types de limitations fonctionnelles	Utilisateurs d'un fauteuil roulant manuel	Besoins du requérant
<b>Résultat obtenu</b>	Environnement permettant un usage identique ou similaire, autonome et simultané par tous les citoyens	Environnement permettant un usage limité et différent pour les personnes handicapées	Environnement correspondant aux capacités et aux habitudes de vie du requérant

Société Logique, 2014

<sup>23</sup> Pour plus d'informations, voir : RÉGIE DU BÂTIMENT. *Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation ; Guide et interprétation*, Édition 2019, Québec, 2019, 32 pages.