

UN TOIT POUR TOUS

Pour des ressources résidentielles accessibles, abordables
et adaptées à des besoins diversifiés



ASSOCIATION
D'INFORMATIONS
EN LOGEMENTS ET
IMMEUBLES ADAPTÉS

Mémoire présenté à la consultation de la CMM
sur le projet de politique métropolitaine d'habitation
Déposé le 15 août 2022

Qu'est-ce que AILIA

L'Association d'informations en logements et immeubles adaptés (AILIA) est un organisme à but non lucratif voué à la promotion de l'accessibilité universelle du logement et des immeubles adaptés auprès de tous les acteurs du milieu, public, parapublic, communautaire et privé, en plus d'agir en tant que facilitateur et acteur de transformation sociale auprès des personnes handicapées et leur famille en Montérégie.

Historique

En 1986, un groupe de jeunes adultes handicapées décident de fonder le Regroupement d'entraide des personnes en perte d'autonomie (REPPA), l'association obtient ses lettres patentes en 1991.

C'est en 1999 que l'organisme reçoit sa première subvention provinciale

Au fil des années, il devient évident que le développement de ressources résidentielles adaptées passe par des engagements politiques. C'est pourquoi l'organisme commence à s'impliquer sur diverses tables de concertation sur la problématique du logement et/ou la qualité de vie des personnes handicapées (accès aux commerces, aux lieux publics, aux infrastructures et aux ressources communautaires).

Ainsi, dix ans plus tard, soit en 2009, l'organisme constate que son nom ne reflète pas sa mission. La clientèle desservie n'est pas seulement constituée de personnes en perte d'autonomie, mais également de personnes en quête d'autonomie. C'est pourquoi il change de nom et devient l'Association d'informations en logements et immeubles adaptés (AILIA) dans le but de mieux refléter les actions de l'organisme.

Objectif principal

Le principal objectif d'AILIA est que toute personne handicapée et sa famille soit en mesure de trouver un logement correspondant à ses besoins, à l'endroit qui lui convient à un prix abordable.

De plus, l'accès aux services et aux commerces de proximité sont des éléments indissociables afin de favoriser l'autonomie et la pleine participation citoyenne. Pour atteindre ces objectifs, l'association s'est donnée comme mission de :

- Favoriser, l'accessibilité, l'adaptabilité et la visitabilité d'unités de logement sur l'ensemble du territoire de la Montérégie ;
- Promouvoir l'accès, sans barrières architecturale ou autre, aux établissements publics et privés afin de favoriser la pleine participation sociale et citoyenne des personnes handicapées et leur famille ;
- Informer, référer et guider les personnes handicapées en vue d'obtenir des logements adaptés et d'avoir accès aux programmes et services qui leur permettront d'avoir un logement adapté ;

- Sensibiliser la population à la situation vécue par les personnes handicapées en défendant les droits à un logement décent, accessible ou adapté peu importe le revenu familial ou personnel.
- Recevoir des dons, legs et autres contributions de même nature en argent, en valeur mobilière ou immobilière, administrer de tels dons, legs et autres contributions, organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables.

Notre vision

AILIA se veut un leader dans la promotion de l'accessibilité universelle du logement et des immeubles adaptés auprès de tous les acteurs du milieu : public, parapublic, communautaire et privé en plus d'agir en tant que facilitateur et acteur de transformation sociale auprès des personnes handicapées et leurs familles.

2

Nos valeurs

AILIA adhère aux valeurs énoncées dans la politique "À part entière". Ainsi, les personnes handicapées devraient avoir :

- La possibilité de réaliser pleinement leurs activités permettant de vivre à domicile ;
- La possibilité de se loger adéquatement selon leurs besoins spécifiques dans un lieu librement choisi ;
- La possibilité de se déplacer sans contrainte supplémentaire d'accessibilité.

Cela afin :

- D'accroître la participation citoyenne des personnes handicapées dans leur communauté ;
- D'agir contre les préjugés et la discrimination ;
- D'agir contre toute forme d'exploitation dans les ressources et logements où vivent les personnes handicapées.

AILIA adhère aux principes de l'accessibilité universelle

Ce concept repose sur l'aménagement d'un monde viable où tous et toutes pourraient vivre en toute liberté, en sécurité et ce, à toutes les étapes de leur vie. Dans ce monde idéal, tous les espaces de vie seraient performants, esthétiques, durables et fonctionnels. Il se compose d'une variété de solutions simples et esthétiques pour promouvoir des saines habitudes de vie et offrir des lieux, des aménagements et des objets de qualité qui tiennent compte des besoins de tous, incluant les personnes ayant des limitations fonctionnelles. La création d'infrastructures soutenant les déplacements actifs, sécuritaires et accessibles encourage un mode de vie physiquement actif et des lieux conviviaux stimulent la participation sociale, facilitent l'intégration et améliorent la qualité de vie de tous les citoyens.

AILIA adhère aux fondements du processus de production du handicap (PPH)

Le PPH démontre que la réalisation des habitudes de vie et la qualité de la participation sociale peuvent être influencées par le renforcement de nos aptitudes et la compensation de nos limitations par la réduction des obstacles dus entre autres, aux préjugés, au manque d'aide ou de ressources, à l'absence d'accessibilité du domicile et aux facteurs environnementaux.

Qu'est-ce qu'une personne handicapée ?

Selon la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale*, une personne handicapée est une personne ayant une déficience entraînant une incapacité significative et persistante et qui est sujette à rencontrer des obstacles dans l'accomplissement d'activités courantes.

3

Une personne handicapée peut l'être en raison d'une déficience touchant :

Mobilité

Difficulté à marcher sur une distance de 400 mètres, à monter et à descendre un escalier d'environ douze marches, à transporter un objet de cinq kilogrammes sur une distance de dix mètres, à se tenir debout pendant plus de 20 minutes ou à se déplacer d'une pièce à l'autre.

Vision

Difficulté à voir les caractères ordinaires d'un journal ou à voir clairement le visage d'une personne éloignée de quatre mètres même avec des lunettes ou des verres de contact.

Audition

Difficulté à entendre ce qui se dit au cours d'une conversation en groupe avec au moins trois autres personnes, au cours d'une conversation avec une autre personne ou au cours d'une conversation téléphonique.

Agilité

Difficulté à se pencher, à se couper les ongles d'orteils, à se servir de ses doigts pour saisir ou manier des objets, à tendre les bras dans n'importe quelle direction, à se mettre au lit ou à en sortir, à s'habiller et à se déshabiller ou à couper sa nourriture.

Parole

Difficulté à parler et à se faire comprendre.

Apprentissage

Troubles d'apprentissage ou de perception ou difficultés d'attention ou hyperactivité diagnostiqués.

Mémoire

Difficultés de mémoire ou périodes de confusion tous les jours ou presque.

Déficiência intellectuelle ou trouble du spectre de l'autisme¹

Déficiência intellectuelle ou trouble du spectre de l'autisme diagnostiqué.

Psychologique

Limitation dans la quantité ou le genre d'activités qu'une personne peut faire en raison de troubles émotifs, psychologiques ou psychiatriques d'une durée de six mois ou plus, comme les phobies, l'anxiété, la dépression, les problèmes d'alcool, de drogue ou de jeu, la schizophrénie et autres.

Indéterminée

Limitation dans la quantité ou le genre d'activités qu'une personne peut faire en raison d'un état ou d'un problème de santé physique d'une durée de six mois ou plus, sans autre type d'incapacité susmentionné.

Une personne peut vivre avec plus d'une limitation. Peu importe le ou les types de limitation, elle bénéficiera, au même titre que la population en général, d'une meilleure accessibilité.

Par ailleurs, une personne handicapée n'est pas toujours en situation de handicap. La situation de handicap peut évoluer au cours de la vie de la personne et être variable en fonction des obstacles qu'elle peut rencontrer dans son environnement pour réaliser ses activités. Une situation de handicap se produit donc lorsque la personne handicapée ne peut réaliser une activité ou ne peut le faire que partiellement. Par exemple, la personne handicapée qui a un logement parfaitement adapté à sa condition ne sera pas en situation de handicap à la maison, mais pourrait l'être si elle ne peut entrer au restaurant.

À l'inverse, une personne en situation de handicap pourrait ne pas être handicapée. Une personne qui, pour une raison ou une autre, serait temporairement non voyante pourrait être en situation de handicap au travail si son poste n'est pas adapté à sa condition temporaire, mais elle ne serait pas considérée comme une personne handicapée puisque sa déficiencia est temporaire.

¹ Le trouble du spectre de l'autisme se caractérise par des difficultés importantes dans deux domaines, soit la communication et les interactions sociales et les comportements, activités et intérêts restreints ou répétitifs. (Réf. : Fédération québécoise de l'autisme).

Le logement et les personnes handicapées

Si la présente crise du logement affecte plusieurs couches de la population québécoise, celle-ci frappe encore plus durement les personnes handicapées ou celles en perte d'autonomie.

L'édition du 3 décembre 2021 du cyberbulletin² Passerelle publié par l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ) présente des données sur les besoins impérieux en matière de logement au sein de la population québécoise avec et sans incapacité.

Le concept de besoins impérieux en matière de logement repose sur la définition de ce qu'est un logement acceptable.

Les normes d'acceptabilité comportent trois dimensions : la taille, la qualité et l'abordabilité. Un ménage a des besoins impérieux en matière de logement si sa situation correspond aux deux critères suivants :

- le ménage habite dans un logement qui n'est pas conforme à au moins une de ces normes, c'est-à-dire que le logement n'est pas de taille convenable ou n'est pas de qualité ou n'est pas abordable. Un logement est considéré comme étant de taille convenable lorsque le nombre de chambres qu'il contient est suffisant pour répondre aux besoins du ménage en ce qui concerne sa taille et sa composition.
- le ménage ne peut pas se procurer un autre logement acceptable dans sa localité sans dépenser 30 % ou plus de son revenu total avant impôt :

Le logement est de qualité convenable lorsqu'il ne nécessite pas de réparations majeures (par exemple des problèmes de plomberie, de câblage électrique ou de fondation)³. Le logement est abordable lorsque le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt pour le payer.

Voici les principaux constats que fait la SHQ :

Les personnes avec incapacité sont plus nombreuses, en proportion, que celles sans incapacité à vivre dans un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement

² Les données proviennent de l'*Enquête canadienne sur l'incapacité* (2017) (ECI) qui inclut un indicateur sur le sujet au Recensement de 2016 par Statistique Canada.

³ Il faut noter que la question du recensement ne porte pas spécifiquement sur l'accessibilité ou l'adaptation du logement aux besoins de la personne handicapée. On peut toutefois estimer qu'un logement non accessible ou adapté n'est pas convenable. Même le plus beau logement, quel qu'en soit le coût, est inadéquat si on ne peut y entrer ou en sortir.

Les personnes avec incapacité sont plus nombreuses, en proportion, que les personnes sans incapacité à habiter dans un logement qui n'est pas de qualité convenable ou qui n'est pas abordable

Au Québec, les personnes handicapées sont près de trois fois plus nombreuses, en proportion, que les personnes sans incapacité à avoir des besoins impérieux en matière de logement⁴.

Notre organisme reçoit chaque année plus d'une centaine d'appels de personnes handicapées à la recherche de logements accessibles dans l'agglomération de Longueuil et ailleurs en Montérégie

Le tableau suivant fait état des appels reçus du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022

⁴ Source : Passerelle, Vol. 13, numéro 3. Décembre 2021. Office des Personnes handicapées du Québec.

Tableau 3
 Nombre d'appels en fonction de leur provenance
 Du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022

NOMBRE DE PERSONNES ET LEUR PROVENANCE/MUNICIPALITÉS	NOMBRE	POURCENTAGE
Boucherville	2	1%
Brossard	7	5%
Greenfield Park	0	0%
St-Bruno	4	3%
St-Hubert	8	5%
St-Lambert	1	1%
Vieux-Longueuil	37	25%
Sous-total Agglo.Longueuil	59	40%
MRC Acton	0	0%
MRC Beauharnois-Salaberry	1	1%
MRC Brome-Mssissiquoi	1	1%
MRC Haute-Yamaska	1	1%
MRC Haut-Richelieu	26	18%
MRC Haut-St-Laurent	0	0%
MRC Jardins-de-Napierville	0	0%
MRC Les Maskoutains	3	2%
MRC Marguerite d'Youville	2	1%
MRC Pierre-de-Saurel	0	0%
MRC Roussillon	5	3%
MRC Rouville	1	1%
MRC Vallée-du-Richelieu	2	1%
MRC Vaudreuil-Soulanges	0	0%
Sous-total ailleurs Montérégie	42	29%
SOUS-TOTAL MONTÉRÉGIE	101	69%
Grand Montréal	17	12%
Ailleurs au Québec	9	6%
Indéterminé	20	14%
TOTAL	147	100%

Quatre clés pour atténuer la crise du logement pour les personnes handicapées

À ce moment-ci, on ne peut pas parler de vaincre la crise du logement à court terme pour les personnes handicapées. On peut cependant essayer d'en atténuer les effets. AILIA a identifié quatre clés permettant de le faire : la densification, l'abordabilité, le financement des services de soutien à domicile et la disponibilité des logements. Certaines de ces clés sont concomitantes, comme par exemple la densification et l'abordabilité. En effet, un logement abordable, mais non accessible (et vice versa) demeure inadéquat.

Il faut comprendre que cette crise est multidimensionnelle tant dans ses causes que par ses impacts. Ainsi, la crise est causée, entre autres, par des facteurs comme les locations à court terme (de type AirBnB) qui retirent des logements du marché ou par la gourmandise de certains propriétaires qui, pour augmenter leurs revenus, sont prêts à expulser des locataires âgés qui occupent leur logement depuis longtemps. Par ailleurs, la pénurie de logements peut avoir de multiples répercussions. Un ménage mal logé peut avoir des problèmes de santé physique ou psychologique. Les enfants de ce ménage peuvent avoir des problèmes scolaires⁵, limitant leurs capacités à obtenir une formation intéressante et leur revenus futurs. Sans compter l'impact sur le niveau de délinquance et de sur la sécurité. Il ne faut surtout pas oublier que la crise du logement favorise la discrimination. Les propriétaires ont beau jeu de refuser les familles avec de jeunes enfants, les personnes handicapées, les personnes racisées, etc.

8

1. Densifier pour améliorer l'accessibilité

Les logements situés dans de petits ensembles sont rarement accessibles et les coûts pour les rendre accessibles sont souvent prohibitifs. Ainsi, rares sont les bungalows, les cottages ou les petits immeubles (moins de 8 logements) accessibles. Par contre, les immeubles de grande taille sur plusieurs étages le sont puisqu'ils ont des ascenseurs. De plus, on retrouve habituellement autour de ces immeubles la plupart des services comme l'épicerie, le dépanneur, la clinique médicale, etc.⁶

Densifier s'avère donc être une solution raisonnable pour atténuer la crise du logement pour les personnes handicapées. AILIA appuie donc la piste d'action 33 du projet de politique de l'habitation de la CMM.

⁵ Par exemple si le ménage occupe un logement trop étroit où l'enfant n'a pas d'espace isolé pour étudier ou faire ses devoirs.

⁶ Malheureusement, la plupart de ces logements ne sont pas abordables.

2. Pour des logements réellement abordables pour tous

L'abordabilité est un facteur incontournable pour atténuer la crise du logement. Le marché locatif privé aujourd'hui est inabordable pour la majorité des personnes handicapées. De plus, les programmes de logements abordables ne répondent pas aux besoins de celles-ci. Les loyers des logements construits grâce à ces programmes sont basés sur les loyers du marché locatif privé. On ne peut qualifier d'abordable un logement dont le loyer est de 887 \$ par mois pour une chambre à coucher, alors que la prestation de solidarité sociale est de 1400 \$⁷. Ainsi, une personne handicapée n'ayant comme seule source de revenus les prestations de Solidarité sociale, aurait malgré tout des besoins impérieux en matière de logement.

Il est important de maintenir les programmes comme le programme de supplément au loyer et augmenter les budgets qui y sont octroyés. En outre, il faut augmenter les loyers maximaux admissibles. Dans un marché où les loyers augmentent rapidement, en raison notamment du non-respect de l'article 1896 du Code civil⁸, de rénovictions ou de reprises de possession pour y loger un membre de la famille du propriétaire, il est important d'avoir un mécanisme qui permette d'ajuster de façon dynamique les taux de loyer maximum admissible. Il faut distinguer entre le loyer du marché (ceux payés par l'ensemble des locataires occupant déjà leur logement) et le loyer des logements disponibles (ceux qui seront demandés aux nouveaux locataires).

3. Pour un réel soutien au maintien à domicile

Le maintien à domicile est une autre dimension de l'accessibilité à un logement pour les personnes handicapées. Une personne recevant une aide adéquate pourra demeurer dans son logement, sinon, elle pourrait être forcée de vivre dans un endroit ne répondant pas à ses goûts, ses aspirations et à sa situation. Si on veut améliorer la qualité de vie des personnes handicapées qui ont leur propre logement, on doit améliorer le soutien au maintien à domicile. Les budgets doivent augmenter, les barèmes doivent être ajustés pour tenir compte de la pénurie de logements. À cet effet, AILIA recommande de modifier la piste d'action 26 du projet de politique d'habitation de la CMM afin d'inclure le soutien à domicile des personnes handicapées.

Lorsqu'on parle de soutien à domicile, on ne doit pas oublier les organismes offrant des logements aux personnes handicapées. Ces organismes, en plus d'offrir un logement autonome, fournissent aussi certains services comme une surveillance 24/7, une cuisinière, etc. Que l'on parle de soutien communautaire en logement social ou d'un autre programme, il est important de financer adéquatement ces services. Actuellement, certains organismes ont des ententes avec le réseau de la santé, mais d'autres doivent autofinancer leurs activités. Ainsi, afin d'offrir les services nécessaires, on doit organiser régulièrement des activités de financement

⁷ Loyer selon les normes du programme à Longueuil. Le loyer représente 63,4 % des revenus.

⁸ L'obligation qu'a un propriétaire d'inscrire le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois.

comme des soupers spaghetti, des concerts bénéfiques ou d'autres types de levées de fonds. Ce modèle n'est pas viable économiquement à moyen et long terme. Il faut noter que la plupart de ces organismes ont été fondés et sont soutenus par des parents désireux d'offrir un logement à leurs enfants. Ces parents, souvent âgés, ne pourront soutenir ces efforts longtemps. Il faut donc améliorer le financement de ces services et les rendre pérennes.

Pourtant, le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social adopté en 2007 conjointement par la SHQ et le MSSS précise que le soutien communautaire peut se répartir de plusieurs façons. Entre autres, *des activités ou services, comme l'accueil, la référence, la coordination, l'accompagnement auprès des services publics, la gestion de conflits entre locataires, potentiellement occasionnés par une situation personnelle ou une incapacité, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le soutien aux comités de locataires et aux autres comités, l'organisation communautaire, les services alimentaires, les services d'animation et de loisirs, la présence et la surveillance continues, le soutien civique, l'aide à la gestion budgétaire, l'aide à la gestion du bail (droits et responsabilités liés au bail)*⁹.

Par conséquent, ALIA appuie la piste d'action 5 du projet de politique d'habitation de la CMM, en précisant que le soutien communautaire pour les personnes handicapées, notamment les personnes ayant une déficience intellectuelle vivant en logement autonome, doit être amélioré afin d'assurer la pérennité des organismes offrant de tels logements. ALIA appuie également les pistes d'action 28 et 29 du projet de politique.

4. Pour un plan de sortie de crise

La crise du logement existe depuis des décennies. Les premières interventions de la SHQ pour aider des locataires à se trouver un logement ont eu lieu au début des années 2000. Depuis, la situation n'a fait que se dégrader. Pourtant, l'an dernier encore, le gouvernement ne reconnaissait pas l'existence d'une crise.

Aujourd'hui, il est important que le gouvernement franchisse le pas et reconnaisse que la crise du logement est une priorité. Le fait que les consultations soient réalisées par des municipalités ou des instances régionales comme la CMM parle. Ce ne sont pas quelques initiatives comme d'augmenter le budget de tel ou tel programme qui nous permettra de sortir de crise. Il faut un plan concret et complet pour le faire. Un plan auquel tous les acteurs impliqués auront acquiescé et qu'ils se seront engagés à participer. Ce plan devrait prévoir des mesures comme des outils pour mieux contrôler les hausses de loyer, pour favoriser la construction, etc.

Ce plan devrait contenir des mesures comme :

- Réduction du nombre de logements offerts sur des sites comme AirBnB ;

⁹ Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social. P. 32, section 3.2. Ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, 2007.

- Meilleur encadrement des évictions ;
- Meilleur contrôle des loyers, en particulier lors d'un changement de locataire ;
- Augmentation importante du nombre de logements sociaux ;
- Privilégier le plus possible la densification de l'habitation afin d'augmenter l'offre de logements accessibles.

En guise de conclusion, la crise du logement actuelle nécessite une action vigoureuse de la part des gouvernements. Si on ne fait rien, elle ne fera qu'empirer.