L’inclusion sociale en habitation : défis et solutions pour la création de logements abordables et accessibles

**Compte-rendu**



**Activité organisée par Participation sociale et villes inclusives (PSVI) et Société inclusive**

27 janvier 2021, 10h à 12h

En ligne, sur la plateforme Zoom

**Animation :**

David Fiset, agent de concertation intersectorielle, Société inclusive, et coordonnateur de l’équipe PSVI

**Mots d’ouverture :**

* Philippe Archambault, directeur scientifique, Société inclusive
* François Routhier, chercheur, PSVI

**Intervenants :**

* Étienne Pinel, Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL)
* Ernesto Morales, Centre interdisciplinaire de recherche en réadaptation et intégration sociale (CIRRIS), Université Laval
* Olivier Dupuis, Ex aequo
* Mathieu Lamarche, Groupe GDI
* Benoit Labbé, Groupe O’Drey

**Résumé des interventions**

# Introduction

Bien que le droit au logement soit reconnu par le Canada à titre de droit de la personne, les personnes en situation de handicap rencontrent encore de nombreux obstacles pour se loger convenablement. La création de logements abordables et accessibles pose alors plusieurs défis.

Lors de cet atelier, des intervenants provenant de différents milieux (organisme national, recherche, organisme de défense des droits des personnes en situation de handicap et promoteurs immobiliers) ont exposé les défis rencontrés pour la création de logements inclusifs ainsi que les solutions pouvant être mises en place.

# Solutions de la SCHL pour le développement de logements abordables et accessibles

[Diaporama de la présentation d’Étienne Pinel](https://societeinclusive.ca/wp-content/uploads/2021/02/presentation-SCHL-Societe-Inclusive.pdf)

Dans le cadre de sa présentation, Étienne Pinel a abordé les différentes solutions proposées par la SCHL pour encourager le développement de logements abordables et accessibles.

Dans les dernières années, la SCHL s’est dotée d’une aspiration ambitieuse qui consiste à ce que d’ici 2030, toutes les personnes vivant au Canada pourront se payer un logement répondant à leurs besoins. D’ailleurs, la SCHL définit le logement abordable comme étant un logement pour lequel les dépenses en frais d’habitation ne dépassent pas plus de 30% du revenu du ménage.

L’aspiration de la SCHL reconnaît que les besoins varient d’un ménage à l’autre. Dans ce contexte, il est alors nécessaire de diversifier l’offre de logements, et ce, pour répondre aux besoins de tous et toutes.

De plus, la SCHL a mis en place, en novembre 2017, la [Stratégie nationale du logement](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/guidepage-strategy). Cette stratégie échelonnée sur 10 ans encourage la création et la rénovation de logements. Cette Stratégie est, entre autres, une réponse aux besoins des populations plus vulnérables qui ont plus de difficulté à se loger. L’enjeu de l’accessibilité, pour les personnes à mobilité réduite, s’inscrit également dans la Stratégie. Sur ce dernier point, notons que la SCHL souhaite produire une nouvelle génération de logements qui va au-delà des normes et standards actuels.

Lors de son intervention, Étienne Pinel a aussi présenté différentes initiatives mises en place par la SCHL, ces initiatives pouvant être combinées les unes aux autres :

* [Le financement initial :](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/funding-opportunities/seed-funding) ce financement peut être obtenu au début du projet (lors de la phase de pré-développement) par tous les types de proposant (privé ou organisme sans but lucratif) et la contribution de la SCHL peut prendre différentes formes. Pour obtenir le financement, il faut qu’une proportion du projet soit abordable.
* [Le Fonds national de co-investissement pour le logement :](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/co-investment-fund) ce financement est très important et vise la construction d’un projet (construction neuve ou revitalisation d’un parc de logement), et ce, en partenariat. Le projet doit offrir des unités abordables (30%) ainsi que des logements accessibles. Sur ce dernier point, il y a deux possibilités : 20% des unités offertes doivent être accessibles ou toutes les unités doivent être accessibles universellement.
* [Financement de la construction de logements locatifs :](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/rental-construction-financing-initiative) ce financement est davantage pour les promoteurs privés. Les exigences sont d’ailleurs moins élevées en termes d’abordabilité.

# De la visitabilité à la possibilité de sortir dans une situation d’urgence

Lors de l’activité, Ernesto Morales, professeur et chercheur à l’Université Laval, a présenté deux projets de recherche.

Le premier projet présenté s’inscrit en lien avec le concept de visitabilité. Ce concept se définit comme étant la capacité d’un environnement à être visité. D’ailleurs, cette notion est l’une des premières mesures d’accessibilité appliquée aux maisons.

La visitabilité d’une maison peut être mesurée à l’aide de trois indicateurs :

1. Une entrée sans marche à l’avant, à l’arrière ou à l’entrée latérale de la maison;
2. Des portes plus larges sur l’étage principal;
3. L’adaptation de la salle de bain à l’étage principal.

Ces indicateurs assurent ainsi qu’une personne en fauteuil roulant puisse entrer dans la résidence.

Tant le Code du bâtiment du Québec que la Norme nationale du Canada suggèrent la visitabilité comme forme d’accessibilité des résidences. Toutefois, le concept est controversé dans la mesure où l’accessibilité relevant de la visitabilité est minimale. Malgré cela, le concept demeure intéressant puisqu’il permet aux individus de se loger plus longtemps, et ce, dans un contexte de vieillissement de la population.

Dans le cadre de ce projet de recherche, des fiches ont été réalisées afin d’évaluer la visitabilité des maisons ainsi que de permettre aux individus de rendre leurs maisons plus visitables.

Le second projet s’intitule iPASS-âge et porte sur la prévention des incendies, l’accessibilité et la sécurité pour les personnes aînées. Ce projet s’inscrit en lien avec la tragédie de la Résidence du Havre de L’Isle-Verte. Notons qu’il suffit de 10 minutes pour qu’une pièce prenne feu, tandis qu’il faut de 3 à 13 minutes pour évacuer une résidence. Il est par conséquent nécessaire que les gens sachent quoi faire en cas d’évacuation. Malheureusement, certains groupes, dont les personnes aînées, peuvent éprouver des difficultés lors de l’évacuation.

Par ce projet, différentes mesures sont testées et mises en œuvre afin d’assurer l’évacuation des personnes aînées en toute sécurité, telles que la mise en place d’un programme de formation en évacuation par les pairs et l’utilisation d’un jeu vidéo sérieux.

# Les bonnes pratiques pour le développement de projets d’habitation sociale et communautaire universellement accessible

[Diaporama de la présentation d’Olivier Dupuis](https://societeinclusive.ca/wp-content/uploads/2021/02/Les-bonnes-pratiques-pour-le-developpement-de-projets-dhabitation-sociale-et-communautaire-universellement-accessibles-1-1.pdf)

Dans sa présentation, Olivier Dupuis, agent de défense collective des droits chez Ex aequo, a abordé l’importance de l’accessibilité universelle et du logement social comme moyens assurant l’inclusion sociale.

Olivier Dupuis présente quelques données statistiques : la moitié des personnes en situation de handicap sont des personnes locataires, nombre plus élevé que pour les personnes qui vivent sans incapacité. De plus, les personnes en situation de handicap sont plus nombreuses que les personnes sans incapacité à vivre sous le seuil de faible revenu. Dans ce contexte, le logement social est une solution intéressante pour répondre à ces enjeux. Toutefois, un faible taux des unités offertes dans les projets de logements sociaux sont accessibles.

Pour tenter de répondre à cette problématique, Ex aequo a organisé, en 2019, [une journée](https://exaequo.net/defendre/habitation/deslogementsconcuspourtoutesettous/) qui avait pour objectif d’identifier les obstacles à l’inclusion de l’accessibilité universelle au sein des projets de logements sociaux et de réfléchir à des solutions. À la suite de cette journée, Ex aequo a produit [un guide](https://exaequo.net/wp-content/uploads/2019/12/Guide-des-bonnes-pratiques-pour-le-d%C3%A9veloppement-dun-projet-dhabitation-sociale-et-communautaire-universellement-accessible-1.pdf) qui consigne les obstacles rencontrés. Au total, une trentaine d’obstacles ont été identifiés, et ce, à chaque étape du projet.

Les obstacles peuvent être organisés en trois catégories :

* Les obstacles généraux;
* Les obstacles administratifs et légaux;
* Les obstacles techniques.

Pour le premier groupe, le manque de connaissances sur l’accessibilité universelle ainsi que les préjugés sur cette dernière et sur les personnes en situation de handicap, la vision à court terme des projets et le manque de diffusion des logements accessibles sont divers obstacles rencontrés.

En ce qui a trait au second groupe d’obstacles, ceux-ci concernent davantage les instances gouvernementales et municipales et relèvent, notamment, de la complexité des critères des programmes.

Pour ce qui est du troisième groupe d’obstacles, ceux-ci se posent tant lors de la conception du bâtiment (plan et devis) que lors du chantier. Les différentes normes, les différentes terminologies ainsi que les erreurs de conception sont alors différents obstacles à l’accessibilité universelle.

Enfin, Olivier Dupuis propose quelques solutions pour assurer une meilleure inclusion de l’accessibilité universelle au sein de la création de logements sociaux, tels que la sensibilisation, l’harmonisation et l’assouplissement des critères d’admissibilité. L’accessibilité universelle devrait d’ailleurs être obligatoire au sein des projets de logements.

# Des logements locatifs accessibles, l’exemple des projets TerraNova

[Diaporama de la présentation de Mathieu Lamarche](https://prezi.com/view/P7dO4MhrwB2iNJ7M6OJi/)

Lors de sa présentation, Mathieu Lamarche, président et fondateur de Groupe GDI, a exposé l’importance de la création de logements accessibles, et ce, selon le point de vue d’un promoteur privé.

Dans le cadre des premiers projets réalisés par Groupe GDI, les immeubles construits n’étaient pas accessibles. Toutefois, à la suite de nombreux appels de locataires potentiels, l’entreprise a constaté qu’il existait un véritable besoin pour des logements adaptables ou accessibles.

Les projets TerraNova sont un exemple de projets visant l’accessibilité. Le projet TerraNova 1 visait une accessibilité parfaite alors que le TerraNova 2 s’inspire de l’expérience acquise lors de la construction du premier projet pour assurer une meilleure accessibilité.

Pour Mathieu Lamarche, l’accessibilité s’inscrit, notamment, dans un contexte de vieillissement de la population.

Pour intégrer l’accessibilité dans un projet de construction résidentielle, il est, entre autres, nécessaire de :

* Comprendre la réalité des personnes à mobilité réduite et l’importance d’un parcours sans obstacle;
* Définir le niveau d’accessibilité visé en ayant une vision d’ensemble;
* Impliquer tous les intervenants dans le projet;
* Faire attention au maillon le plus faible du projet.

Plusieurs défis se posent pour la construction de logements accessibles. Il est donc primordial d’impliquer le gérant de chantier.

En ce qui a trait aux coûts de l’accessibilité, il est estimé que les logements accessibles coûteraient entre 6 à 12% plus cher que des logements non accessibles. Toutefois, Mathieu Lamarche estime plutôt que les logements accessibles coûtent entre 2et 3% plus cher.

Enfin, Mathieu Lamarche juge son expérience très positive. Les commentaires des locataires sont, d’ailleurs, positifs. De plus, l’accessibilité assure à ces derniers la possibilité de vieillir dans leurs logements.

# Projet d’habitation communautaire adapté – Développement et enjeux

[Diaporama de la présentation de Benoit Labbé](https://societeinclusive.ca/wp-content/uploads/2021/02/Presentation-Groupe-ODrey-janvier-2021.pdf)

Dans le cadre de sa présentation, Benoit Labbé, président du Groupe O’Drey, a présenté les défis rencontrés lors du développement d’un projet d’habitation communautaire et plus particulièrement les enjeux liés aux programmes de financement.

Dans un premier temps, Benoit Labbé présente le Groupe O’Drey. Ce groupe est un organisme sans but lucratif qui a pour objectif de créer un milieu de vie, et ce, en favorisant la mixité sociale. Pour ce faire, des logements adaptés et réguliers seront créés. De plus, un service de soutien (24 heures sur 7 jours) sera disponible pour les locataires.

Lors de la conception d’un projet d’habitation, il y a des facilitateurs ainsi que des obstacles. Les facilitateurs relèvent, entre autres, d’un groupe promoteur bénévole motivé, du support d’un groupe de ressources techniques (GRT) et du soutien de la municipalité. En ce qui a trait aux obstacles, ceux-ci s’inscrivent en lien avec le choix de l’emplacement qui peut être limité, les programmes de financement ainsi que les longs délais de réalisation du projet.

Pour le projet du Groupe O’Drey, le programme AccèsLogis de la Société d’habitation du Québec (SHQ) et le programme de co-investissement de la SCHL ont contribué financièrement au projet.

Toutefois, il faut noter que les fonds de la SHQ n’ont pas été suffisants et le Groupe O’Drey a dû utiliser d’autres sources de financement. Par ailleurs, la communication entre les différents paliers gouvernementaux et les différences de critères d’admissibilité ont posé des défis considérables.

Benoit Labbé a également évoqué des pistes de solutions. Pour lui, un meilleur arrimage (ou meilleure communication) entre les paliers gouvernementaux, une plus grande latitude pour la réalisation des projets ainsi qu’une mise à jour des coûts admissibles, l’indexation n’ayant pas été révisée depuis des années, faciliteraient la création de logements accessibles.

# Conclusion

Cette activité sur l’habitation inclusive a réuni près de 80 participants. À la suite des discussions en sous-groupes, les participants ont pu formuler quelques défis qui persistent dans le domaine de l’habitation inclusive :

* Le manque de cohérence et d’harmonisation des programmes ainsi que les différentes terminologies utilisées;
* La rareté des logements accessibles;
* Les difficultés à trouver l’expertise nécessaire au développement de logements accessibles;
* Les difficultés à offrir du soutien 24/7 dans les projets d’habitation;
* L’absence d’inspection pour valider l’accessibilité des logements;
* L’absence de normes obligeant l’accessibilité universelle dans les logements;
* L’accessibilité en habitation est souvent pensée que pour les personnes vivant avec une déficience physique et, plus précisément, une déficience motrice. Toutefois, l’accessibilité concerne également d’autres groupes de personnes en situation de handicap.

Enfin, l’accessibilité en habitation est un élément central à l’inclusion des personnes en situation de handicap et des personnes aînées. Divers acteurs sont concernés et les défis persistent tant sur le plan de la conception d’un projet que de la construction et de sa mise en œuvre. Notons toutefoisla mise en place d’initiatives gouvernementales ainsi que la réalisation de projets de recherche qui vise à favoriser ou à faciliter une meilleure accessibilité.

# Pour nous joindre

**Participation sociale et villes inclusives**

[david.fiset@cirris.ulaval.ca](mailto:david.fiset@cirris.ulaval.ca)

**Société inclusive**

[info@societeinclusive.ca](mailto:info@societeinclusive.ca)

 