**L’Accès-cible**

**Bulletin d’information de L’Association d’informations en logements et immeubles adaptés**

Pour l’accessibilité universelle en matière d’habitation, de lieux publics et d’infrastructures en Montérégie

Table des matières

* **Un événement couru, mais décevant Page 1**
* **Une relève difficile à trouver Page 2**
* **Un nouveau volet chez AILIA Page 3**
* **Consultation de la CMM sur le projet de politique métropolitaine d’habitation :****AILIA soumet un mémoire Page 3**
* **Campagne électorale : Les dossiers touchant**

**les personnes handicapées absents Page 9**

**Un événement couru, mais décevant**

Le 26 août dernier, avait lieu le Sommet de l’habitation organisé conjointement par les villes de Longueuil et de Laval. Témoin de l’importance de la crise du logement actuelle, plus de 300 personnes issues du milieu municipal et de représentants d’organismes communautaires étaient présents sur place et plus de 500 personnes ont suivi la rencontre en ligne. Les maires et mairesses ou les représentants de 30 municipalités étaient présents dont les maires et mairesses des 10 municipalités les plus populeuses, de même que la ministre des Affaires municipales et de l’Habitation, Andrée Laforest (Québec) et la secrétaire parlementaire du ministre du Logement et de la Diversité et de l’Inclusion (Logement), Soraya Martinez Ferrada (Ottawa).

Sous le thème « Notre avenir en tête », le sommet a accueilli une quinzaine de conférenciers et conférencières - experts, universitaires et personnes œuvrant dans le domaine de l’habitation – qui, tout au long de la journée, sont venus présenter différentes avenues qui selon eux, permettraient de ramener les coûts du logement à un niveau plus abordable.

La crise du logement a des conséquences graves pour ceux qui la subissent. Plusieurs ménages consacrent une part importante de leurs revenus au logement, parfois plus de 50 %. Les difficultés à boucler le budget a des impacts sur la santé des ménages : stress, dépression, obligation de vivre dans les logements ne correspondant pas à leurs besoins ou insalubres, etc. En région, cela peut même ralentir la croissance économique puisque l’entreprise ne peut pas attirer le travailleur qui n’aura pas de logement.

La crise du logement frappe encore plus durement les personnes handicapées que le reste de la population. Rappelons qu’une proportion importante des personnes handicapées dépendent de l’état pour subvenir à leurs besoins et que leurs revenus sont limités. Lorsque vient le temps de se trouver un logement, les personnes handicapées ayant des problèmes de mobilité les obligeant à se déplacer en fauteuil roulant n’ont pas accès à la plupart des logements et ce, avant même de considérer l’aspect financier. Ainsi, la très grande majorité des logements des petits immeubles (8 logements et moins) ne sont pas accessibles car ils ont des marches. Souvent, elles doivent regarder dans des immeubles construits en hauteur dont les loyers sont trop élevés.

Différentes mesures ont été présentées. Toutes avaient comme objectif de rendre les logements plus accessibles. Parmi celles-ci, notons le droit de préemption que les villes ont obtenu, c’est-à-dire le droit qu’ont les municipalités d’acquérir un terrain ou un immeuble en priorité sur tout autre acheteur afin d’y réaliser des projets au profit de la communauté. Certaines mesures visaient à augmenter la densité en favorisant la construction de logements accessoires, comme par exemple dans un garage ou au fond d’un terrain. D’autres encore vantaient les succès des sociétés acquéreuses.

La journée s’est terminée par la présentation d’un engagement commun aux dix municipalités les plus populeuses. Chaque municipalité a pris un engagement plus ou moins concret, comme la réalisation de projets d’habitations abordables à la poursuite des travaux d’un comité.

Pour sa part, Longueuil s’engage à mobiliser plusieurs leviers pour favoriser une densification douce et différenciée sur son territoire.

En ce qui concerne les deux joueurs les plus importants, le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial, aucun engagement n’a été pris à la veille du déclenchement de la campagne électorale.

Somme toute, une journée intéressante par ses conférences, mais décevante par ses engagements.

Vous pouvez visionner le sommet en cliquant [ici](https://longueuil.quebec/fr/services/amenagement-urbanisme/sommet-de-lhabitation-2022).

**Une relève difficile à trouver**

En août 2021, j’annonçais au conseil d’administration mon intention de prendre ma retraite définitive. Du même coup, j’informais le CA de mon intérêt à demeurer en poste jusqu’à ce qu’une relève soit embauchée et j’acceptais de l’accompagner dans son intégration.

Après deux affichages, nous croyions avoir trouvé la perle rare. Ainsi, en janvier, une nouvelle directrice générale a été embauchée. Malheureusement, nous avons dû nous en séparer en juin et recommencer le processus à nouveau. Nous avons donc embauché une nouvelle directrice générale qui devait commencer en septembre. Le jour de son entrée en fonction, elle nous annonçait qu’elle avait accepté une offre d’emploi concurrente. Nouveau processus de sélection, nouvelle DG embauchée, nouvelle déception car cette dernière a également accepté une offre d’emploi concurrente avant d’entrer en fonction à temps plein. Nous nous retrouvons donc au point de départ.

En parallèle, nous avions ouvert un poste pour réaliser le projet dont il sera question plus bas. Nous n’avons pas été en mesure de combler ce poste.

En juin, j’ai donc accepté de revenir à la barre d’AILIA de façon intérimaire, quelques jours par semaine afin d’effectuer les tâches essentielles. Depuis septembre, je partage mon temps entre la direction d’AILIA et la réalisation du projet.

La pénurie de main-d’œuvre est bien réelle pour AILIA. Le temps commence à manquer pour trouver une relève. J’ai informé le CA que je ne serai plus disponible dès la fin de novembre car j’ai des projets personnels qui m’emmèneront loin d’ici.

Dernière heure : Nous devrions être en mesure d’annoncer une bonne nouvelle au courant des prochaines semaines.

**Un nouveau volet chez AILIA**

Depuis le premier septembre, AILIA a entrepris de développer un nouveau volet à ses activités. Le projet, financé dans le cadre du Programme de soutien au développement social de la ville de Longueuil (PSDS) et du Fonds québécois d’initiatives sociales (FQIS) consiste à répertorier les logements adaptés de l’agglomération de Longueuil dans le cadre du PAD et à communiquer annuellement avec les propriétaires de ces logements afin d’identifier les logements susceptibles d’être libérés dans l’année. Les informations sur ces propriétaires sont confidentielles, mais les municipalités y ont accès puisque les propriétaires doivent demander un permis. Le défi consiste donc à ce que ces propriétaires autorisent les municipalités à nous communiquer leurs coordonnées. Au cours des prochaines semaines, AILIA sollicitera des rencontres avec les responsables municipaux afin d’établir des mécanismes. Une base de données sera également élaborée dans le but d’y colliger les informations.

*Consultation de la CMM sur le projet de politique métropolitaine d’habitation*

**AILIA SOUMET UN MÉMOIRE**

Au courant de l’été, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a soumis pour consultation un projet de politique métropolitaine d’habitation. Ce projet comportait trois orientations, sept objectifs et 42 pistes d’action.

Puisque cette politique aura des impacts sur la population dans plusieurs municipalités de la couronne sud de l’Île, AILIA a décidé de déposer un mémoire. En voici quelques extraits.

1. **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 cyberbulletin[[1]](#footnote-1) 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)[[2]](#footnote-2). 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 l’OPHQ :

**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**

**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 logement[[3]](#footnote-3).**

Notre analyse du projet de politique est des pistes d’action qui y étaient proposées nous ont amenés à présenter des pistes de solution.

1. **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 peut avoir des problèmes scolaire[[4]](#footnote-4), limitant leurs capacité 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.

* 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.[[5]](#footnote-5)

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.

* 1. **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 $[[6]](#footnote-6). 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 civil[[7]](#footnote-7), 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 au nouveaux locataires).

* 1. **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 comme des soupers spaghetti, des concerts bénéfices 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)[[8]](#footnote-8).*

Par conséquent, AILIA 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. AILIA appuie également les pistes d’action 28 et 29 du projet de politique.

* 1. **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 ;
* 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.

1. 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.

Le 14 août, Pierre Nadeau, notre agent de développement est allé présenter le mémoire à la Commission de l’Habitation et de la cohésion sociale de la CMM. Le conseiller municipal Jonathan Tabarah, membre de la Commission de l’habitation et du logement social de l’agglomération l’a d’ailleurs félicité.

Vous pouvez entendre l’interview que Pierre a donné à l’émission « *Sans détour » du Canal M*  Vues et Voix en cliquant [ici](https://canalm.vuesetvoix.com/sans-detour-26-septembre-2022/).

*Bilan de la campagne électorale du 3 octobre dernier*

**LES DOSSIERS TOUCHANT LES PERSONNES HANDICAPÉES ABSENTS**

*Environ 1 053 350 Québécois et Québécoises âgées de 15 ans et plus ont au moins une incapacité (*[*l’ECI2017****[Ce lien s'ouvrira dans une nouvelle fenêtre.](https://www.ophq.gouv.qc.ca/publications/statistiques/personnes-handicapees-au-quebec-en-chiffres/apercu-statistique-des-personnes-handicapees-au-quebec.html)***](https://www.ophq.gouv.qc.ca/publications/statistiques/personnes-handicapees-au-quebec-en-chiffres/apercu-statistique-des-personnes-handicapees-au-quebec.html)*). Il s’agit de 16,1% de la population du Québec de 15 ans et plus considérés comme des citoyens de seconde zone. Effectivement,*[*la Charte québécoise des droits et libertés de la personne****[Ce lien s'ouvrira dans une nouvelle fenêtre.](https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/c-12)***](https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/c-12)*stipule à son article 10 que toute personne a droit à la reconnaissance et à l’exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée notamment sur le handicap.*

Dans un communiqué diffusé le 8 septembre dernier, la Confédération des organismes de personnes handicapées (COPHAN) faisait état de plusieurs démarches dans le but de rencontrer les hauts dirigeants du Gouvernement.

Les premières réponses obtenues étaient somme-toutes assez mitigées, allant même jusqu’à vouloir reporter le tout après la campagne électorale.

Le 21 septembre à Trois-Rivières, en guise de *Prix de consolation,* la COPHAN est parvenue, en collaboration avec la Société québécoise de la déficience intellectuelle, à tenir un point de presse réunissant le Parti Libéral, le Parti Québécois et Québec Solidaire ; la CAQ et le Parti Conservateur brillaient par leur absence.

Du coté médiatique, *Canal M vues et voix (Sans détour)* et *AMI Télé (‘’ Ça me regarde’’),* ont consacré des segments à l’intérieur de leur programmation régulière. L’émission ‘’Sans détour’’ est parvenue à obtenir des entrevues avec quatre des cinq parties en lice alors que deux émissions de ‘’Ça me regarde’’ ont mis en reliefs les différents enjeux :

* François Gagnon (accidenté de la route et candidat du Parti Conservateur dans le comté d’Huntington) a surtout parlé de son cheminement personnel et de sa propre interprétation de l’article 10 de la Charte des droits et libertés ; il avoue d’amblée que le programme du Parti ne contient rien pour les personnes handicapées ;
* Mme Jennifer Maccarone, Député sortante dans Saint-Louis-Westmount pour le Parti Libéral) est mère de deux jeunes adultes vivant avec le trouble du spectre de l’autisme et semblait au fait de la situation des personnes arrivant à l’âge adulte. Le programme préconisait d’un programme de revenu de base pour les personnes devenues majeures et pouvant présenter des contraintes sévères à l’emploi ; des services universels pour les problèmes de santé mentale
* Manon Massé (Députée sortante et candidate de Québec Solidaire dans Sainte-Marie-Saint-Jacques) préconise le soutien du transport collectif incluant le transport adapté par la création de 18 régies inter-municipales; Création de 25 000 logements sociaux incluant le soutient communautaire; Loi sur l’accessibilité universelle avec une échéance claire et raisonnable Orienter les services vers le soutien à domicile (services publics avec une porte ouverte aux entreprises privées sans but lucratif;
* Pierre-Luc Brillant, (Candidat du Parti Québécois dans Rosemont) Tripler le nombre d’heures de maintien à domicile pour éviter l’institutionnalisation; augmenter le parc de logements sociaux de 45 000 à l’intérieur du mandat; imposer aux villes des plans urbanistiques favorisant les personnes handicapées; doubler es sommes attribuées au Programme d’adaptation de domicile; assurer la pérennité des adaptations de commerces déjà en place; favoriser l’accessibilité des moyens de communications; assurer l’accès aux proches-aidants au transport adapté; réduire le temps d’attente pour l’obtention de diagnostics.

Le Bulletin l’Accès-Cible est publié par l’Association d’informations en logements est immeubles adaptés.

Notre adresse est le 150, rue Grant, bureau 228, Longueuil (Québec) J4H 3H6

Notre numéro de téléphone est le 450 646-4343

Courriel : [info@ailia.info](mailto:info@ailia.info)

Site internet : [www.ailia.info](http://www.ailia.info)

**Suivez nous sur Facebook à** [**https://www.facebook.com/www.ailia.info/**](https://www.facebook.com/www.ailia.info/)

## AILIA est subventionnée par :

* La Société d’Habitation du Québec
* La ville de Longueuil
* Le Fonds québécois d’initiatives sociales

1. 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. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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. [↑](#footnote-ref-2)
3. Source : Passerelle, Vol. 13, numéro 3. Décembre 2021. Office des Personnes handicapées du Québec. [↑](#footnote-ref-3)
4. Par exemple si le ménage occupe un logement trop étroit où l’enfant n’a pas d’endroit isolé pour étudier ou faire ses devoirs. [↑](#footnote-ref-4)
5. Malheureusement, la plupart de ces logements ne sont pas abordables. [↑](#footnote-ref-5)
6. Loyer selon les normes du programme à Longueuil. Le loyer représente 63,4 % des revenus. [↑](#footnote-ref-6)
7. L’obligation qu’a un propriétaire d’inscrire le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois. [↑](#footnote-ref-7)
8. 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. [↑](#footnote-ref-8)