



Énoncé de position sur le logement – la pierre angulaire d’une vie inclusive



InclusionNB
Creating Opportunities • Créer des possibilités

Janvier 2023

Copyright © 2023

Inclusion NB
984 Prospect St, Fredericton, (N.-B.) E3B 2T8
Sans Frais: 1-866-622-2548
Tél: (506) 453-4400
Télec: (506) 453-4422
corriel: info@inclusionnb.ca
Site web: www.inclusionnb.ca



Énoncé de position sur le logement – la pierre angulaire d’une vie inclusive

Objet

Le présent **énoncé de position sur le logement** établit les exigences clés pour veiller à ce que les personnes ayant un handicap intellectuel ou développemental aient le droit de choisir un logement convenable, adéquat, accessible, abordable et inclusif, et d’y accéder.

Contexte

Le logement est la pierre angulaire d’une vie inclusive dans nos communautés. L’endroit où nous vivons est essentiel à notre identité et à notre mieux-être. Il est également essentiel à la façon dont nous avons la possibilité de participer à la société. Les personnes dont le logement leur permet de participer pleinement à la société et d’accéder à des occasions sociales et professionnelles sont plus susceptibles d’établir des liens sociaux et de se considérer comme faisant partie de la communauté où elles vivent.

À l’inverse, le manque d’accès à un logement inclusif et abordable réduit le sentiment général de mieux-être, de sécurité, de dignité personnelle et de participation à la société d’une personne. Par exemple, les personnes qui vivent loin des centres communautaires et qui n’ont pas accès à un mode de transport en viennent à être isolées sur le plan social parce qu’elles ne sont pas en mesure d’interagir régulièrement avec d’autres personnes et d’établir des liens avec ces dernières.

Les personnes ayant un handicap intellectuel ou développemental connaissent des désavantages de taille dans le contexte du logement. Beaucoup vivent dans des logements collectifs et isolés, y compris des foyers de soins spéciaux et des foyers de soins infirmiers, qui imposent des règles rigoureuses relatives au moment où les personnes peuvent quitter le logement et qui peut les visiter. Plus alarmant encore, ceux qui ne vivent pas dans ces circonstances doivent souvent composer avec des taux de pauvreté élevés et ils dépendent des rares subventions au logement pour accéder à un logement abordable.



L'accès à un logement adéquat et abordable est un droit reconnu dans le contexte du droit international¹. Les principes suivants s'appliquent aux logements pour personnes ayant un handicap et doivent être appliqués aux ensembles résidentiels et aux politiques d'aide aux personnes ayant un handicap afin de respecter les droits de ces personnes qui sont énoncés dans les traités internationaux, que le Canada a ratifiés :

1. Les personnes ayant un handicap ont droit à des options de logement inclusives, y compris le droit de choisir où, avec qui et comment elles vivent, plutôt que d'être contraintes à la cohabitation ou à d'autres modalités. Les options de logement inclusif sont dispersées, accessibles, abordables et offrent aux gens la possibilité de vivre leur propre vie et d'exercer leur autonomie personnelle.
2. Le logement et les soutiens liés aux handicaps sont des besoins distincts qui devraient être traités à ce titre dans les politiques et les programmes gouvernementaux. Les politiques « D'abord chez soi » doivent également s'appliquer aux adultes de moins de 65 ans ayant un handicap.
3. L'inclusion sociale est au cœur de la politique en matière de logement et d'aide aux personnes ayant un handicap. Dans le contexte du logement, l'inclusivité passe par des communautés dispersées et à revenus mixtes.
4. La ségrégation, l'isolement et le regroupement des personnes ayant un handicap sont des pratiques inacceptables qui sont à éviter. Ces personnes doivent avoir voix au chapitre dans la planification et le choix de leur logement et des services de soutien correspondants (le cas échéant).
5. Le financement accessible pour le logement doit pouvoir être transféré et contrôlé par la personne qui le reçoit.

Stratégie D'abord chez soi

D'abord chez soi est une approche de logement et de prestation de services utilisée au sein des programmes qui aident les gens à vivre dans leur propre logement. Au Nouveau-Brunswick, ce cadre stratégique s'applique actuellement aux personnes âgées et il compte des piliers axés sur le vieillissement en santé, des soutiens et soins adéquats, et un système réactif, intégré et durable. Selon le *Plan d'action du Nouveau-Brunswick de 2019 à 2022* : « Les investissements dans le logement abordable appuient les principes de la stratégie D'abord chez soi du Nouveau-Brunswick.

D'abord chez soi est une série d'approches et d'initiatives novatrices qui aident les aînés à demeurer dans leurs propres foyers et à continuer à faire partie de leurs communautés. [...] L'accès à des programmes de logements abordables et de réparations domiciliaires est essentiel pour maintenir les aînés dans leurs foyers. Il n'est pas financièrement rentable ni possible à long terme pour le Nouveau-Brunswick de continuer à investir de façon

¹ *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* – article 11 (1966); *Convention des Nations Unies relatives aux droits des personnes handicapées* – article 28 (2006).

disproportionnée dans l'augmentation du nombre de places dans des établissements de soins ; de tels investissements doivent aller de pair avec des investissements plus abordables dans les logements communautaires².

Malheureusement, les politiques D'abord chez soi ne s'appliquent pas complètement aux adultes de moins de 65 ans ayant un handicap. Pour de nombreux adultes ayant un handicap, les établissements résidentiels demeurent l'option par défaut pour répondre à leurs besoins en matière de logement et d'aide pour leur handicap. Cette situation est particulièrement problématique pour les adultes ayant un handicap intellectuel ou développemental qui doivent composer avec la transition pour quitter leur domicile familial ainsi que pour ceux qui ont des besoins de soutien encore plus lourds en raison de leur handicap.

En 2022, il y a encore trop de personnes ayant un handicap qui sont placées systématiquement dans des logements isolés et collectifs qui les privent de leur droit de choisir où et avec qui elles vivent et de participer à la communauté.

Pour les adultes non âgés qui ont un handicap, la stratégie D'abord chez soi signifie avoir son propre logement, dans la communauté de son choix (avec les soutiens requis), et c'est ce choix qui doit être le principal objectif attendu de la politique gouvernementale en matière de logement et d'aide aux personnes ayant un handicap.

La stratégie D'abord chez soi doit être intégrée à la politique ou aux normes du programme. Il existe plus de 30 ans de recherches et de mise en œuvre de modèles de **vie appuyée** ou de **vie autonome** qui offrent aux personnes ayant un handicap un accès à un logement abordable et inclusif et à divers soutiens pour que ces personnes puissent vivre dans leur propre logement.

Action requise : le gouvernement du Nouveau-Brunswick, en collaboration avec des parties prenantes communautaires, doit élaborer et adopter une politique D'abord chez soi pour aider les adultes ayant un handicap à vivre dans leur propre logement et dans la communauté de leur choix.

Inclusivité du logement

Selon Inclusion Canada et Personnes D'abord du Canada, l'inclusivité en matière de logement se définit comme la mesure selon laquelle le logement d'une personne contribue ou présente des obstacles à sa participation à la communauté dans son ensemble. Une situation de logement peut être plus ou moins inclusive, en fonction du degré auquel la résidence principale d'une personne, la structure dont fait partie cette résidence et le quartier où vit la personne :

- présentent des obstacles aux activités de la vie quotidienne, ou les éliminent, en raison de conditions physiques ou mentales ou de problèmes de santé ;

² Gouvernement du Nouveau-Brunswick. *Plan d'action du Nouveau-Brunswick de 2019 à 2022*. Extrait de : <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/PlanactionduNouveau-Brunswick2019-2022.pdf>.

- sont des choix, et non le résultat d'un rassemblement, en fonction d'une caractéristique démographique, de personnes dans une unité d'habitation, un ensemble résidentiel ou un quartier ;
- présentent des obstacles ou améliorent les capacités dans la même mesure que celle utilisée pour les autres membres de la société :
 - participer à la vie sociale et économique de leur communauté, être reconnus et valorisés comme membres à part entière de leur quartier,
 - profiter de leurs droits à la liberté, à la sécurité de la personne, à l'égalité et à la non-discrimination, conformément à la *Charte canadienne des droits et libertés*,
 - vivre en autonomie et être inclus dans la communauté³.

Bien qu'il existe de nombreux indicateurs d'inclusivité pour le logement, la dispersion est cruciale pour un logement véritablement inclusif et des communautés inclusives. Au cours des dernières années, des recommandations pratiques ont été formulées et des efforts concrets ont été déployés pour passer des zones désignées pour personnes ayant un handicap (et autres personnes défavorisées) à une représentation diversifiée et plus proportionnelle de la population. Les personnes ayant un handicap intellectuel ou développemental ne devraient pas être forcées de vivre ensemble dans une zone particulière d'une structure ou d'une communauté, ce qui aurait pour effet de les stigmatiser et de les isoler encore davantage. Un ensemble résidentiel favorisant la diversité des ménages peut faciliter l'interaction sociale entre des groupes qui, autrement, n'auraient aucune interaction.

Les logements à revenus mixtes sont une autre caractéristique clé de l'inclusivité dans le logement. L'actuelle *Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick* et les plans d'action correspondants reconnaissent l'importance cruciale des communautés à revenus mixtes :

Les communautés à revenus mixtes contribueront à la création de communautés inclusives et diversifiées permettant aux personnes, aux familles et aux aînés de s'épanouir et d'améliorer leur qualité de vie. Un agencement de loyers aux prix courants et de loyers subventionnés créera une base financière plus stable pour répondre aux besoins de la province et contribuera à la durabilité à long terme du portefeuille de logements. [...]

L'adoption de l'approche des communautés à revenus mixtes offre plusieurs avantages, notamment l'inclusion sociale, la revitalisation des quartiers, des immeubles dont les coûts sont entièrement récupérés ou générant des revenus qui sont durables et qui dépendent moins d'un financement gouvernemental pour le soutien du parc immobilier⁴.

Action requise : les organismes qui participent à l'aménagement d'ensembles résidentiels (y compris les promoteurs, les bailleurs de fonds externes et les gouvernements provinciaux et locaux)

³ Inclusion Canada et Personnes D'abord du Canada. *My Home, My Community: Developing an Indicator Model for Inclusive Housing*, 2019. Extrait de :

<https://static1.squarespace.com/static/57f27c992994ca20330b28ff/t/5e84ba3169ec611a14d083da/1585756722796/MHMC+-+Housing+Inclusivity+Indicators+Framework+-+FINAL.pdf>.

⁴ Supra, note 2, p. 16, 22.

doivent s'engager à l'inclusivité du logement et aux logements à revenus mixtes pour les nouveaux logements au Nouveau-Brunswick. Cet engagement devrait inclure l'aménagement de nouveaux logements sociaux annoncés récemment par le gouvernement.

Abordabilité du logement

Selon la Stratégie nationale sur le logement du Canada, les personnes ayant un handicap sont plus de deux fois plus susceptibles de toucher un faible revenu que les personnes sans handicap. L'accès à un logement abordable, comme le souligne la Stratégie nationale sur le logement, est au cœur de l'inclusion. Les problèmes d'abordabilité tels que les difficultés de réparation, les relations avec des propriétaires problématiques, les déménagements fréquents et la stigmatisation associée à la mauvaise qualité du logement peuvent entraîner l'exclusion sociale.

Les personnes ayant un handicap sont plus susceptibles de vivre dans un logement locatif que l'ensemble de la population⁵. Elles sont également plus susceptibles que la population générale de vivre dans un logement locatif subventionné⁶. Le Programme de suppléments au loyer transférables du Nouveau-Brunswick a été une mesure novatrice importante qui a offert à ces personnes un plus grand nombre d'options de choix de logement et des possibilités d'amélioration de l'inclusion dans la communauté.

Récemment, l'abordabilité du logement est devenue un objectif de plus en plus difficile pour les personnes ayant un handicap (et bien d'autres). Les suppléments au loyer sont un outil clé pour assurer l'abordabilité, mais les forces actuelles du marché du logement et l'insuffisance des suppléments ont créé des difficultés importantes. Le nombre de propriétaires hors province a augmenté, car les investisseurs ont ciblé les coûts immobiliers abordables de la province au moment même où davantage de personnes ont choisi de vivre au Nouveau-Brunswick.

Les programmes actuels de subventions au loyer doivent composer avec d'importantes difficultés parce que le coût plus élevé des logements locatifs s'est soldé par des subventions au loyer qui sont moins viables pour assurer un logement abordable. Le calcul des loyers subventionnés ne reflète pas fidèlement le marché actuel, ce qui a mené à un pourcentage important de logements vacants que ne peuvent se permettre les personnes dont la demande de subvention a été approuvée. De plus, le temps d'attente pour faire approuver une unité de logement pour une subvention par le gouvernement a souvent pour résultat que l'occasion disparaît, car les propriétaires peuvent rapidement louer les logements vacants. **Les programmes de subventions au loyer sont essentiels à l'abordabilité du logement et à l'inclusion sociale. Il faut adopter de nouvelles approches d'octroi de ces subventions afin de veiller à ce qu'elles constituent un outil efficace à l'avenir.**

⁵ Statistique Canada. *Expériences en matière de logement au Canada : Personnes ayant une incapacité*, juin 2022. Extrait de : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2021001/article/00011-fra.htm>.

⁶ Ibid.

L'abordabilité du logement est un problème complexe qui nécessite un certain nombre de mesures différentes si l'on veut trouver une résolution efficace. Il y a de plus en plus d'itinérants, une conséquence directe de l'incapacité de se payer un logement aux taux actuels du marché. **Les annonces récentes sur la construction de nouveaux logements publics ne règlent pas les besoins immédiats et, en fait, pourraient créer de nouveaux problèmes d'exclusion liée au logement, de ségrégation et de stigmatisation (qui sont bien connus depuis des décennies).** Il faut explorer d'autres options pour atteindre l'abordabilité et y donner suite.

Il existe d'ailleurs de nombreux outils pour aborder le logement et ils sont bien connus. Un cadre fondé sur les droits et une optique d'inclusivité du logement doivent être mis en place pour contrer la crise actuelle et prévenir d'autres préjudices.

Action requise 1 : prendre des mesures précises pour accroître l'accès à des logements abordables pour les personnes ayant un handicap, notamment :

- ***élargir le Programme de suppléments au loyer transférables pour atteindre au moins 60 nouveaux suppléments par année (comme le recommande le Plan d'action pour les personnes ayant un handicap 2021 du Conseil du premier ministre pour les personnes handicapées) ;***
- ***créer des politiques plus souples pour les suppléments au loyer afin d'améliorer la valeur et l'efficacité de ces suppléments pour que les personnes puissent trouver un logement sur un marché du logement locatif concurrentiel. Cela devrait inclure :***
 - ***une option de paiement direct du supplément aux personnes admissibles,***
 - ***le calcul des suppléments au loyer sur la base des taux de location actuels du marché ou l'inclusion d'un supplément « complémentaire » pour permettre un accès égal au logement locatif dans les zones où le taux de vacance est très faible,***
 - ***des moyens pour encourager la cohabitation des personnes ayant un handicap en offrant des taux de subvention souples et améliorés pour la location de logements à deux chambres ;***
- ***lorsque le paiement direct des subventions au loyer aux particuliers n'est pas utilisé, créer des processus accélérés pour l'approbation des logements admissibles à un supplément au loyer pour que les utilisateurs ne soient pas désavantagés sur les marchés du logement concurrentiels (pour éviter qu'ils perdent des occasions de logement en attendant les approbations gouvernementales) ;***
- ***pour les personnes ayant un handicap qui touchent un revenu d'emploi, créer une Allocation Canada-NB pour personnes ayant un handicap pour aider à contrer les coûts de logement. L'allocation viendrait compléter les investissements dans des nouveaux suppléments au loyer qui fonctionnent sur la base d'un loyer proportionné au revenu (LPR).***

Action requise 2 : explorer et adopter un large éventail de politiques, d'outils et de stratégies – dans un cadre fondé sur les droits et l'inclusivité du logement – pour répondre aux besoins immédiats et à long terme de logements abordables au Nouveau-Brunswick. Il pourrait s'agir de

mandats et de responsabilités des gouvernements provinciaux ou locaux, ou des deux, qui pourraient inclure :

- ***l'adoption d'une législation et de lignes directrices sur la réglementation des loyers de longue durée pour assurer la mise en place d'augmentations de loyer prévisibles et durables et ainsi d'éviter les chocs d'augmentation des loyers et l'exacerbation des difficultés d'abordabilité et de l'augmentation du nombre d'itinérants. Ces mesures devraient soit limiter directement les augmentations de loyer, soit contraindre les propriétaires à justifier les augmentations supérieures à un taux annuel fixe ;***
- ***l'adoption d'un cadre de zonage inclusif obligatoire et des mécanismes juridiques permettant aux municipalités et aux communautés d'exiger des promoteurs privés qu'ils veillent à ce qu'un pourcentage des nouveaux ensembles résidentiels soit désigné comme unités abordables. Le financement gouvernemental et d'autres mesures (telles que des incitations financières) devraient aider les promoteurs à se conformer aux exigences de zonage inclusif. De plus, les règles de zonage inclusif ne devraient pas permettre aux promoteurs « d'acheter » une exclusion aux obligations en matière de logement abordable ;***
- ***le recours à des programmes de « primes de densité » pour encourager les promoteurs immobiliers résidentiels à inclure des unités abordables dans les nouveaux ensembles résidentiels ;***
- ***l'ajout de restrictions sur les locations de courte durée pour maintenir la disponibilité des unités de location de longue durée ;***
- ***la hausse des investissements publics dans des innovations éprouvées pour la création de logements abordables, y compris des fiducies foncières communautaires, des fonds fiduciaires pour le logement et des réserves foncières. Ces structures créent dans une communauté une capacité qui lui permet de favoriser l'abordabilité du logement au-delà de l'incidence d'autres programmes de logement et peuvent être adaptées aux besoins de logement de populations particulières – comme les personnes ayant un handicap (voir l'annexe A pour consulter de brèves descriptions de ces stratégies).***



Annexe A

Stratégies de logement abordable

Fiducies foncières communautaires

Les fiducies foncières communautaires sont des sociétés sans but lucratif créées afin d'acquérir et de détenir des terrains pour une communauté. Les terrains sont détenus en fiducie en perpétuité pour faciliter l'accès à des usages communautaires, dont les logements abordables. Les fiducies foncières sont des associations de membres qui sont régies par un conseil d'administration élu. Elles sont souvent composées de membres de la communauté et sont aussi souvent des organismes sans but lucratif. Les fiducies foncières communautaires se sont multipliées au Canada au cours de la dernière décennie par suite de la perte constante de logements abordables dans les villes canadiennes⁷. Il n'y a actuellement aucune fiducie foncière communautaire au Nouveau-Brunswick.

Fonds en fiducie pour le logement

Les fonds en fiducie pour le logement sont des fonds distincts établis par les administrations locales ou les gouvernements provinciaux et recevant un financement public continu et réservé afin de favoriser la préservation et la création de logements abordables et accroître pour les familles et les particuliers les possibilités d'accéder à des logements abordables décents. Les fonds en fiducie pour le logement déplacent systématiquement le financement du logement abordable des allocations budgétaires annuelles vers la promesse de fonds publics réservés. Bien que les fonds en fiducie pour le logement puissent également servir de répertoire de dons privés, il ne s'agit pas de partenariats public-privé, ni de fonds de dotation fonctionnant à partir d'intérêts et d'autres revenus⁸. Il n'existe actuellement aucun fonds en fiducie pour le logement abordable au Nouveau-Brunswick.

Réserves foncières

Les réserves foncières sont des autorités publiques ou des organismes sans but lucratif créés pour acquérir, détenir, gérer et parfois réaménager des actifs immobiliers afin de redonner à ces immeubles une vocation utile qui cadre avec les objectifs communautaires, tels que l'augmentation du nombre de logements abordables ou la stabilisation de la valeur immobilière.

⁷ SCHL. *Facteurs de succès des fiducies foncières communautaires*. Extrait de : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/profils-de-projets-de-la-strategie-nationale-sur-le-logement/2021-nhs-projects/facteurs-de-succes-des-fiducies-foncières-communautaires>.

⁸ Extrait de : <https://housingtrustfundproject.org/>.

Les réserves foncières peuvent jouer un certain nombre de rôles différents selon les objectifs d'aménagement d'une communauté, notamment : a) servir de mécanisme pour regrouper des parcelles de terrains en souffrance fiscale ou abandonnées aux fins de réaménagement ; b) acquérir et détenir des propriétés d'importance stratégique jusqu'à ce que la communauté puisse les aménager comme logements abordables ; c) acquérir des terrains en vue d'une conversion à d'autres usages tels que des commerces de détail, des parcs ou des espaces ouverts pour l'atténuation des inondations. En plus d'acquérir et de détenir des terrains, les réserves foncières peuvent entretenir, moderniser, démolir et louer ou vendre des biens immeubles⁹. La Saint John Land Bank, qui reçoit actuellement une aide financière du gouvernement provincial, est un exemple de réserve foncière au Nouveau-Brunswick¹⁰.

⁹ Extrait de : <https://localhousingsolutions.org/housing-policy-library/land-banks/>.

¹⁰ Voir : <https://www.facebook.com/profile.php?id=100067803039102>.



InclusionNB

984 rue Prospect, Fredericton, NB E3B 2T8 1.866.622.2548

www.inclusionnb.ca



@InclusionNB



@InclusionNB

Enregistrement des organismes de bienfaisance:
107768749RR0001

