

Conception et construction de 500 logements hautement préfabriqués

Avis au ministère des Affaires municipales
et de l'Habitation, au ministère du Travail
et à la Société d'habitation du Québec



Société Logique
design universel | universal design

Novembre 2024

Table des matières

Préambule	1
Contexte :	2
Urgence d’agir pour l’accès et l’accessibilité des logements en faveur des personnes handicapées	2
Recommandations.....	3
Annexe : Caractéristiques d’adaptabilité	4
Logement minimalement accessible (visitable)	4
Logement adaptable.....	4
Le logement universellement accessible	5
Interventions à la pièce	6
Le coût du logement plus accessible.....	6

Préambule

En août 2024, le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec annonçaient le lancement, par la Société d'habitation du Québec (SHQ), d'un appel de qualification pour la conception-construction de 500 logements hautement préfabriqués à l'échelle du Québec.

Le 27 septembre 2024, Isabelle Tremblay et Patrick Paulin, respectivement directrice et président de l'Alliance québécoise des regroupements régionaux pour l'intégration des personnes handicapées (AQRIPH), ont rencontré les conseillers politiques Simon-Pierre Poulin du cabinet de la ministre de l'Habitation France-Élaine Duranceau et Joey Chartrand du cabinet du ministre du Travail Jean Boulet.

Lors de cette rencontre, il a été abordé ce projet de construction en regard de l'accessibilité et de l'adaptabilité des futurs logements. C'est pourquoi l'AQRIPH en collaboration avec Société logique remet au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, au ministère du Travail et à la SHQ cet avis.

Il est à noter :

Les présentes recommandations d'accessibilités et d'adaptabilité ne valent que pour l'appel de projets de logements modulaires à être lancé par la SHQ en décembre 2024. En effet, nos recommandations représentent le minimum acceptable dans un contexte d'urgence d'agir.

Contexte : une urgence d’agir pour l’accès et l’accessibilité des logements en faveur des personnes handicapées

Les personnes handicapées sont surreprésentées dans les statistiques de pauvreté.

Le logement est un important déterminant de la santé notamment en termes d’abordabilité, d’accès, de qualité et de sécurité (Institut national de santé publique du Québec, [Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité](#)).

Le taux d’inoccupation est le plus bas depuis 2010 (1.3 % à l’automne 2023).

Alors que l’accessibilité est essentielle pour les personnes handicapées, l’adaptabilité des logements permet outre d’accueillir plus facilement des personnes handicapées, permettre le maintien dans son domicile d’une personne vieillissante en fonction de l’évolution de sa condition. L’adaptabilité au moment de la conception et de la construction du logement devient donc un investissement permettant de réduire significativement les coûts d’adaptation et évite un stress important aux personnes qui seraient obligées de déménager et se trouver un logement adapté à leur condition. [Une recherche-action de la Société canadienne d’habitation et de logement \(SCHL, 2019\)](#) conclut « [qu’il] est plus avantageux financièrement d’intégrer des caractéristiques d’adaptabilité et d’accessibilité ».

L’Enquête canadienne sur l’incapacité (ECI) de 2017 de Statistique Canada présente des données sur les besoins impérieux en matière de logement au sein de la population québécoise avec et sans incapacité. Ces données « indiquent que 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. Les personnes avec incapacité âgées de 35 à 64 ans sont particulièrement touchées. ». « Les données permettent également d’observer que les personnes avec incapacité se retrouvent davantage en situation de besoins impérieux en matière de logement que les personnes sans incapacité, et ce, peu importe le niveau de revenu du ménage. Le même constat s’applique aussi aux personnes avec incapacité vivant seules. Enfin, le quart des personnes avec incapacité vivent dans un logement qui n’est pas abordable. » ([OPHQ, 2022](#))

La Commission canadienne des droits de la personne a publié en mai 2024 plusieurs documents concernant le droit au logement des personnes handicapées.

On peut notamment lire dans au point 4 :

- Rendre les logements plus accessibles, notamment en « établissant des règles sur la construction de logements accessibles », « Ne pas utiliser l’argent public pour créer plus d’obstacles au logement. Utiliser cet argent pour bâtir des logements accessibles et adaptables. Les logements accessibles sont inclusifs pour tout le monde. Les logements adaptables peuvent être modifiés facilement pour répondre aux besoins particuliers d’une personne. » ([CCDP, 2024](#))

Recommandations

- Que l'on prévoit un plancher de 10 % de logements adaptables pour chaque multiplex de plus de 6 logements (minimum un).
- Pour les petits plex sans ascenseurs, que les logements aux rez-de-chaussée dépassent les requis minimaux du CCQ pour le logement adaptable et tendent vers l'accessibilité universelle.
- Pour les multiplex avec ascenseurs, que l'on prévoit 15 % d'unités adaptables ou tendant vers l'accessibilité universelle par étage (minimum une unité par étage).

Cette proposition nous semble raisonnable. À titre comparatif, les programmes fédéraux ([APH Select](#), [Fonds pour le logement abordables, 2024](#)) proposent quant à eux de 15 à 20 % de logement adaptable dans les projets qu'ils soutiennent.

Annexe : Caractéristiques d'adaptabilité

Il faut distinguer les différents niveaux d'accessibilité déjà existants dans le Code de construction du Québec (CCQ). Nous considérons qu'il y a plusieurs lacunes qui, manifestement, font que le stock de logements actuel, autant que les nouvelles constructions en planification, ne répondent pas à la demande.

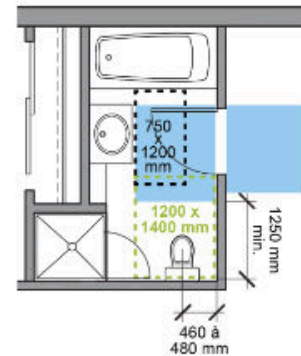
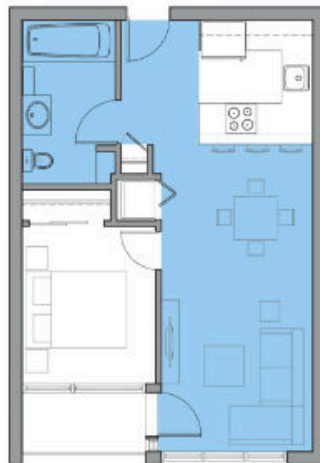
Logement minimalement accessible (visitable)

Dans l'habitation minimalement accessible, le parcours sans obstacle doit se prolonger de l'entrée vers la salle de toilette (pour l'utilisation du lavabo et la toilette exclusivement) le séjour et la salle à manger.

Ce logement répondrait aux besoins des personnes qui reçoivent la visite d'une personne âgée avec une incapacité, une personne vivant avec une incapacité temporaire, des familles avec de jeunes enfants et des personnes en perte de mobilité, mais ne répondent pas aux besoins en logement de ces personnes.

Logement minimalement accessible (visitable)

- entrée,
- une salle de toilette,
- salle de séjour,
- salle à manger.



SDB minimalement accessible

Figure 1-schéma d'un logement minimalement accessible (visitable)

Logement adaptable

Dans ce cas-ci, le parcours sans obstacle se prolonge de l'entrée vers au moins une salle de bain (équipements de douche et bain compris), le séjour et la salle à manger, au moins une chambre à coucher, une cuisine et le balcon, si existant.

On le dit « adaptable » parce que, d'entrée de jeu, le logement ne sera pas complètement accessible et habitable de façon immédiate pour l'ensemble de la population. Par exemple, la salle de bain n'offrira pas de douche sans seuil. Une personne en situation de handicap ne pourra pas nécessairement faire son lavage ni entrer dans la chambre de son enfant.

C'est encore loin d'un niveau de performance idéal en accessibilité universelle. Les coûts et les délais pour son adaptation restent encore importants.



Figure 2 - Croquis montrant les requis minimaux attendus du logement adaptable

Ces logements minimalement accessibles ou adaptables représentent donc moins de 1 % du parc immobilier résidentiel du Québec. Ils sont généralement de plus petite taille et plus dispendieux que les logements plus anciens, répondant moins aux besoins d'espace de certains et aux capacités financières de la majorité des personnes ayant des incapacités.

Le logement universellement accessible

Logement permettant à toute personne, peu importe ses capacités, de bénéficier des mêmes opportunités que le reste de la population pour se loger, ainsi que ses proches, dans un logement répondant aux besoins du ménage. Par exemple : des poignées de porte à levier que tous peuvent utiliser, un éclairage ajustable pour assurer la meilleure vision possible ainsi que pour prévenir la surcharge sensorielle, du mobilier plus versatile dans la cuisine et la salle de bain, une isolation acoustique plus performante entre unités pour assurer le confort des occupants.

Il est donc facilement accessible dès le premier jour d'occupation et va demander beaucoup moins d'adaptations coûteuses pour s'ajuster aux besoins spécifiques de chaque locataire. Cette option est particulièrement pertinente pour le logement locatif.



Figure 3 - caissons amovibles sous l'évier et la plaque de cuisson, disposition des rangements et des prises électriques, choix de poignées ergonomiques : des mesures favorables à l'AU à coût minime¹

Interventions à la pièce

Le logement accessible universellement propose plusieurs interventions dépassant le CCQ qui sont facilement intégrables dans les projets et absorbables dans le budget si on les intègre dès la conception :

Requis minimal du CCQ	Mesure d'AU dépassant le CCQ
Largeur de porte 800 mm	Largeur de porte 900 mm
Pente maximale des rampes 1 : 12	Pente maximale 1 : 20
Dégagements de salle de bains minimaux	Dégagements plus généreux, douche sans seuil, fonds de clouage plus généreux
Accès au balcon (si existant)	Accès de plain-pied au balcon
Logement en demi-sous-sol possible	Logement de plain-pied
Une seule entrée d'immeuble accessible	Toutes les entrées accessibles

Le coût du logement plus accessible

Dans une construction neuve, intégrer l'accessibilité dès la conception engendre des coûts supplémentaires moyens de seulement 250 \$ pour un logement minimalement accessible et 550 \$ pour un logement adaptable en 2017². La plupart des caractéristiques d'accessibilité ont des coûts nuls ou négligeables, et certaines peuvent même réduire les coûts par rapport à la construction traditionnelle.

Cependant, certaines externalités surgissent, comme l'élargissement des corridors intérieurs, qui réduit la proportion des unités d'habitation et impacte le prix de vente et de location. L'échelle d'intervention est également un facteur, rendant l'accessibilité plus coûteuse et complexe pour les petits bâtiments. Les surcoûts associés aux unités rendues accessibles, même si les proportions sont les mêmes, s'absorbent plus aisément dans un grand multiplex que dans un petit plex de quelques unités.

Si, sur le coup, un léger surcoût peut apparaître, il va s'estomper très vite si on considère le cycle de vie complet du bâtiment, tout en permettant d'éviter plusieurs coûts externalisés

¹ Société Logique (2020), Expérience 303 ([LIEN](#)) page consultée de 18 novembre 2024

² Régie du Bâtiment du Québec (2017), [Analyse d'impact réglementaire : Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre 1, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation](#)

vers les subventions et les services sociaux. Prévoir l'accessibilité dès la conception évite de recourir à des programmes coûteux et longs comme le PAD. Il réduit aussi le recours au soutien à domicile et à la proche aidance dans l'intérim d'une adaptation qui peut tarder jusqu'à deux ans.

Pour les logements existants, les rendre accessibles nécessite des rénovations coûteuses, souvent de plusieurs dizaines de milliers de dollars par unité. Il est préférable de combiner ces travaux avec des remises en état pour améliorer progressivement l'accessibilité. Bien que les nouvelles constructions représentent une faible proportion du parc résidentiel québécois, une solution passe par la rénovation accessible des unités existantes.