

Demandes politiques



État de la situation

Logement accessible

Société Logique
design universel | universal design

Table des matières

04 Crédits

05 Liste des abréviations

Demandes politiques

07 Nos demandes ► Fédéral

- 07 Reconnaître le logement accessible comme stratégie structurante de l'habitation pour adapter les programmes de subvention en conséquence
- 09 S'inspirer des meilleures pratiques internationales pour renforcer l'accessibilité du Code national du bâtiment (CNB)
- 11 Documenter les coûts et les bénéfices de l'accessibilité universelle intégrée dès la conception - Normes et accessibilité Canada
- 13 Bonifier le catalogue de conception de logements pour intégrer davantage de typologies accessibles

14 Nos demandes ► Provincial

- 14 Créer un cadre législatif québécois pour l'accessibilité universelle du logement
- 15 Réinvestir les programmes d'habitation comme leviers de l'accessibilité universelle
- 16 Modifier les codes et guides de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population (ministère du Travail)
- 18 Soutenir les organismes communautaires œuvrant en accessibilité universelle - Office des personnes handicapées du Québec et ministère de l'Habitation
- 20 Renforcer la formation et la pratique professionnelle en design universel - Ordres professionnels en aménagement et institutions d'enseignement

22 Nos demandes ► Municipal

- 22 Ancrer l'accessibilité universelle dans les outils de planification
- 24 Bonifier les règlements municipaux pour répondre aux besoins réels en accessibilité
- 26 Mobiliser les leviers discrétionnaires municipaux pour négocier des gains en accessibilité universelle
- 27 Renforcer la portée des plans d'action municipaux par des mesures concrètes en accessibilité universelle

État de la situation

28 État de la situation sur l'accessibilité universelle du logement

32 Aide-mémoire

34 Un enjeu public majeur

40 De quels logements parle-t-on concrètement ?

- 41 Les degrés d'accessibilité
- 41 Logement minimalement accessible (visitable)
- 42 Logement adapté
- 42 Logement adaptable
- 43 Le logement universellement accessible
- 47 Diversité des besoins et des configurations résidentielles
- 48 Milieu de vie accessible : de l'échelle urbaine jusqu'à l'intérieur des logements
- 50 Le coût de l'accessibilité et ses défis
- 52 Des exemples inspirants

53 Une offre insuffisante

61 Réglementation et politiques

62 Palier fédéral

- 62 Loi canadienne sur l'accessibilité (2019)
- 63 Norme CSA B652 – Logements accessibles (2023)
- 64 Norme CAN/ASC-2.8 – Logements prêts à l'accessibilité (2025)

65 Repères internationaux à titre comparatif

- 65 Australie : Livable Housing Design (LHD)
- 67 États-Unis – Fair Housing Act (FHA)

68 Palier provincial

- 68 Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées
- 69 Code de construction du Québec (CCQ)

72 Palier municipal

- 72 Pouvoir réglementaire et outils d'urbanisme
- 73 Programme particulier d'urbanisme (PPU)
- 73 Plans d'implantation et d'intégration architecturale PIIA
- 74 Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- 74 Article 93 du Projet de loi 31
- 75 Unités d'habitation accessoires (UHA)

75 Constats transversaux

76 Programmes et initiatives

77 Fédéral

- 77 Adaptation de l'existant : Crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles (CIRHM)
- 78 Nouveaux bâtiments : Fonds pour le logement abordable, *APH Select*
- 79 La Certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick-Hansen

80 Provincial

- 80 Programme d'adaptation de domicile (PAD – SHQ)
- 81 AccèsLogis, programme structurant pour le logement neuf, aboli en 2023
- 82 Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) - logement neuf

82 Municipal

83 Changer d'approche

Crédits

Équipe de Société Logique

Pierre-Étienne Gendron-Landry,
directeur général

Tania Paula Garza Rico,
architecte, cheffe d'expertise -
architecture et habitation

Soutien à la rédaction

Élise Ross-Nadié,
consultante en communication

Schématisation et réalisation des diagrammes

Anna-Maria Amarandei,
B. Arch.

Design graphique

hidé!



Liste des abréviations

CCU

comité consultatif d'urbanisme

CNB

Code national du bâtiment

OGAT

orientations gouvernementales
d'aménagement du territoire

PAD

programme d'adaptation de
domicile

PHAQ

programme d'habitation
abordable Québec

PIIA

plan d'implantation et
d'intégration architecturale

PNAAT

politique nationale de
l'architecture et de
l'aménagement du territoire

PPCMOI

projets particuliers de
construction, de modification ou
d'occupation d'un immeuble

PPU

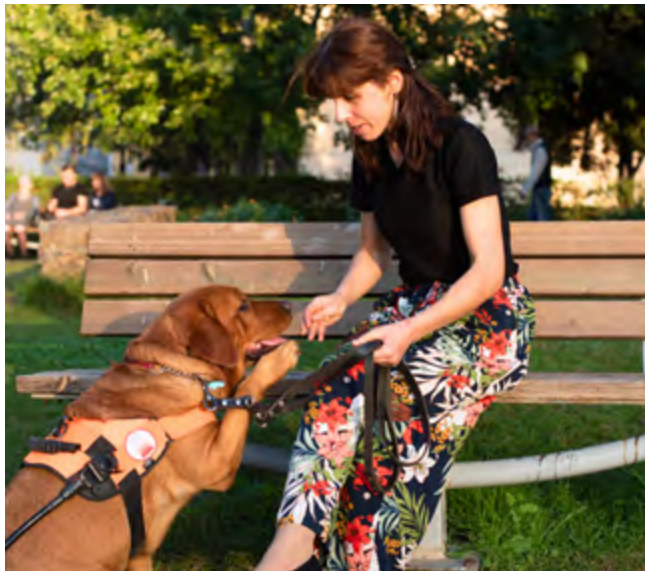
Plan particulier d'urbanisme

RBQ

Régie du bâtiment du Québec

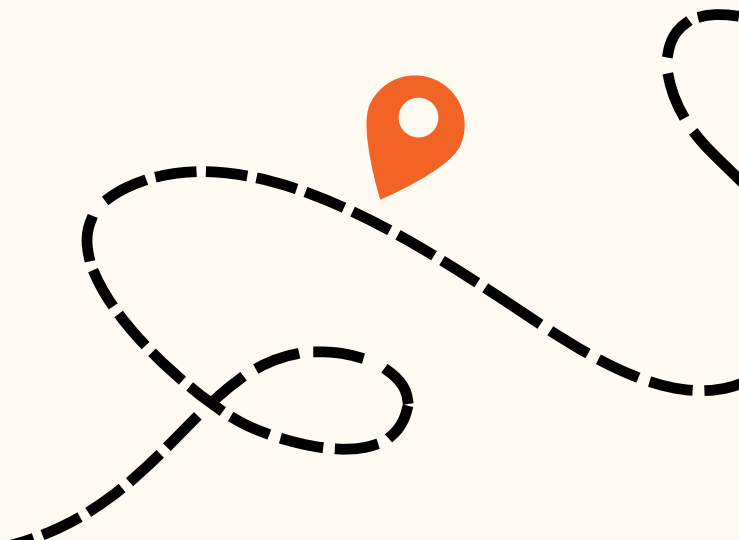
UHA

unité d'habitation accessoire





**Demandes
politiques**



Nos demandes

Fédéral

1. Reconnaître le logement accessible comme stratégie structurante de l'habitation pour adapter les programmes de subvention en conséquence



La Stratégie nationale sur le logement, dont la fin est prévue en 2027, est l'engagement financier et politique du Canada en matière de logement. Son objectif est d'assurer des logements sûrs, abordables et inclusifs pour le plus grand nombre de personnes. Malheureusement, la reconnaissance de l'accessibilité universelle comme un des moyens à privilégier pour y arriver est peu intégrée à la stratégie. En conséquence, les programmes de subvention développés sont peu connus, leur application est très complexe et les mesures incitatives sont trop faibles¹.

1. Pour en savoir plus, consulter la section « État de la situation » à partir de la page 28



► Nous demandons

de retravailler les programmes de subvention afin qu'ils soient :

- complémentaires aux subventions offertes par les autres paliers ;
- bonifiés dans leurs incitatifs économiques ;
- capables de récompenser de façon proportionnée les efforts apportés en accessibilité ;
- adaptés à la réalité du terrain.

Les programmes destinés à l'adaptation de bâtiments existants doivent considérer la grande complexité que la rénovation implique et s'adapter en conséquence. Les conditions et subventions ne peuvent pas être les mêmes que pour la construction d'unités neuves

**► La prochaine mouture de la stratégie doit reconnaître l'accessibilité universelle comme stratégie structurante de l'habitation permet :**

- des trajectoires résidentielles durables et inclusives tout au long du parcours de vie ;
- de répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population ;
- de soutenir l'autonomie résidentielle des personnes en situation de handicap, quel que soit leur âge.

2. S'inspirer des meilleures pratiques internationales pour renforcer l'accessibilité du Code national du bâtiment (CNB)

« La version actuelle du Code national du bâtiment ne respecte pas les normes d'accessibilité les plus récentes et exempte toujours un vaste groupe de logements à petite échelle. Comme plus d'un Canadien sur quatre âgé de 15 ans et plus vit avec un handicap, l'accessibilité ne peut pas rester facultative – elle doit devenir la norme. »

Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement, et **Christopher T. Sutton**, commissaire à l'accessibilité du Canada

En cohérence avec l'article 5 de la Loi canadienne sur l'accessibilité canadienne, **nous demandons** de modifier le CNB pour y intégrer des normes d'accessibilité progressives en accord avec le plan Destination 2040.



Qu'est-ce que Destination 2040 ?

« Le gouvernement a créé Normes d'accessibilité Canada pour aider à bâtir un Canada sans obstacle d'ici le 1er janvier 2040. Son rôle est d'éliminer les obstacles à l'accessibilité qui touchent la communauté des personnes en situation de handicap. Ces normes touchent aux domaines prioritaires identifiés dans la Loi. »²

2. Normes d'accessibilité Canada. (2024, 8 juillet). Destination 2040 — Un plan pour guider le travail de Normes d'accessibilité Canada. Gouvernement du Canada. <https://accessibilite.canada.ca/destination-2040-feuille-de-route>





► **Nous demandons** de nous inspirer des démarches faites ailleurs pour augmenter progressivement les exigences du CNB en accord avec le cadre législatif canadien.

► **Nous demandons** un standard équivalent au niveau Argent du Livable Housing Design³ australien, en commençant par les immeubles de 4 logements et plus dans la prochaine édition du CNB. Cela veut dire :

- entrée accessible sans marche (soit de plain-pied, soit par ascenseur ou par rampe) ;
- couloirs et portes permettant le passage d'une personne en fauteuil roulant ;
- toilettes accessibles au rez-de-chaussée ;
- douches sans seuil ;
- renforts dans les murs pour ajout futur de barres d'appui

Selon nous, il est essentiel d'inciter les provinces et les territoires à adopter des exigences minimales d'accessibilité équivalentes au CNB révisé, notamment par le conditionnement des transferts fédéraux en habitation. Donner à Normes et accessibilité Canada les pouvoirs et les ressources nécessaires permettrait aussi d'encourager l'harmonisation entre les divers niveaux de gouvernance (fédéral, provincial, régional, municipal).

3. Pour en savoir plus, consulter la section « État de la situation » à partir de la page 28



3. Documenter les coûts et les bénéfices de l'accessibilité universelle intégrée dès la conception – Normes et accessibilité Canada

En Australie, des analyses coût-bénéfice ont contribué à documenter les impacts économiques et sociaux de l'accessibilité universelle, ce qui a permis de soutenir son intégration progressive à l'échelle fédérale.

Le calcul des coûts réels associés à l'intégration de mesures d'accessibilité universelle en habitation ne fait pas consensus, notamment lorsque les mesures sont prévues dès la conception et selon des standards élevés. Cette **absence de données** alimente des **perceptions erronées** selon lesquelles l'accessibilité représenterait un surcoût important, sans bénéfices clairement démontrés. Les coûts des logements inaccessibles ou peu accessibles sont quant à eux bien réels. En 2018, le coût direct annuel des chutes ayant causé des blessures chez les personnes âgées au Canada est de **5,6 milliards de dollars et causé en moyenne 15 décès par jour**⁴. Environ la moitié de ces chutes surviennent au domicile. Bien que seulement un pourcentage de ces chutes soit attribuable au manque d'accessibilité, ces données illustrent l'importance de considérer les coûts évités lorsque les environnements résidentiels sont mieux conçus.

Le coût direct annuel des chutes ayant causé des blessures chez les personnes âgées au Canada est de

5,6
milliards
de dollars

Ces chutes causent en moyenne

15 décès
par jour

4. Canada, Agence de la santé publique du. Chutes chez les personnes âgées au Canada — Canada.ca. Datasets ;statistics ;education and awareness. 4 décembre 2023, <https://sante-infobase.canada.ca/chutes-chez-personnes-agees/>.



« Les déplacements étaient difficiles : mon proche avait souvent des pertes d'équilibre. L'aide à l'habillage et à l'hygiène a été grandement facilitée par tous les aménagements. Avant, dans son appartement non adapté, il avait chuté à de nombreuses reprises et l'aider était difficile. La salle de bain et la douche étaient beaucoup trop petites. Le lit ne permettait pas de sécuriser la personne lorsqu'elle dormait ou lorsqu'elle voulait se lever. Les aménagements sont essentiels. ».

| **Julie Normandeau**, proche aidante

► **Nous demandons** à Normes et accessibilité Canada d'étudier et de documenter les coûts et les bénéfices d'une accessibilité universelle intégrée dès la conception. Ces études doivent comprendre non seulement les coûts de construction, mais également la notion des coûts évités, par exemple le maintien à domicile, la réduction des adaptations tardives ou l'évitement des hospitalisations liées à des chutes.



4. Bonifier le catalogue de conception de logements pour intégrer davantage de typologies accessibles

Le catalogue de conception de logements du gouvernement fédéral (mis en œuvre avec la SCHL) a pour but d'accélérer la production de logements. On y retrouve plus de 50 conceptions prêtes à l'emploi, adaptées à différentes régions et présentant des modèles diversifiés (**en rangée, quadruplex, sixplex et logements accessoires**). Le catalogue intègre **une approche « facilement accessible »** ou **« accessibilité accrue »** développée en collaboration avec Normes d'accessibilité Canada. Toutefois, les notions d'accessibilité universelle ne sont pas explicites dans toutes les typologies.



► **Nous demandons** de bonifier le catalogue de conception de logements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour avoir davantage de typologies accessibles.

Nos demandes

Provincial

1. Créer un cadre législatif québécois pour l'accessibilité universelle du logement

Plusieurs provinces canadiennes (ex. : Manitoba, Colombie-Britannique) se sont dotées de **lois spécifiques** sur l'accessibilité. Au Québec, il n'existe pas de loi-cadre équivalente sur l'accessibilité. Le principal cadre législatif en vigueur est la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées (E-20.1), mais elle n'inclut pas de dispositions propres à l'accessibilité universelle du bâti résidentiel.

Le Québec s'est doté de la **Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT)**. Ces cadres reconnaissent l'importance de la qualité des milieux de vie, mais l'habitat accessible universellement n'y est pas nommé de manière explicite. Les orientations générales d'aménagement du territoire (OGAT), actuellement en discussion, représentent à cet égard une occasion à saisir.

En l'absence d'un cadre législatif clair et harmonisé, les municipalités et les municipalités régionales de comté (MRC) se retrouvent sans balises uniformes, ce qui entraîne des **approches inégales** sur le territoire, une application variable des principes d'accessibilité universelle et une difficulté à dépasser les exigences minimales du Code du bâtiment.

► Nous demandons :

- la création d'une loi québécoise sur l'accessibilité. Cette loi intégrerait des aspects spécifiques à l'accessibilité universelle des logements ainsi que des conséquences pour les organisations qui ne s'y conforment pas ;
- le développement d'outils pour les municipalités et les MRC pour faciliter l'intégration de l'accessibilité universelle dans leurs réglementations d'urbanisme et leurs plans d'action en accessibilité universelle ;
- l'intégration de l'enjeu de l'habitat accessible universellement dans le Plan d'action gouvernemental en habitation et dans la mise en œuvre de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire.



2. Réinvestir les programmes d'habitation comme leviers de l'accessibilité universelle

Le programme **AccèsLogis Québec** comportait des exigences explicites en matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements qui ont fait l'objet d'analyses spécifiques, notamment par l'Office des personnes handicapées du Québec. Ces exigences permettaient d'intégrer l'accessibilité comme un levier structurant dans la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Depuis la fin d'AccèsLogis et la mise en place du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), cette approche structurée et explicite de l'accessibilité **n'a pas été maintenue** avec le même niveau de clarté, d'obligation et d'incitation.

En parallèle, le **Programme d'adaptation de domicile (PAD)** de la Société d'habitation du Québec offre une aide financière pour des travaux visant à rendre un logement existant plus adapté aux besoins d'une personne en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Les inscriptions au programme ont été suspendues du 1er avril 2025 au 12 août 2026. Ce type d'imprévisibilité, combinée aux délais et aux **limites budgétaires** du PAD, limite sa capacité à répondre aux besoins croissants d'adaptation de logements existants.

► Nous demandons :

- de bonifier et pérenniser les programmes provinciaux soutenant les logements sociaux et communautaires afin d'y intégrer explicitement l'accessibilité universelle comme critère structurant, et non comme simple composante optionnelle ;
- d'introduire des niveaux graduels d'incitatifs financiers liés à la quantité et à la qualité des mesures d'accessibilité, permettant de reconnaître et de récompenser proportionnellement les projets qui vont au-delà des exigences minimales ;
- d'assurer la complémentarité et l'harmonisation des exigences d'accessibilité avec les programmes fédéraux, afin de faciliter le montage financier des projets et d'éviter des critères contradictoires ou insuffisamment ambitieux ;
- de renforcer et stabiliser le PAD, tout en reconnaissant ses limites (liées aux budgets, aux délais et aux enjeux techniques), afin que l'accessibilité ne repose pas uniquement sur des adaptations tardives, mais sur une approche proactive intégrée dès la conception des logements.

3. Modifier les codes et guides de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population (ministère du Travail)

Les exigences actuelles du **Code de construction du Québec (CCQ)** ne sont pas assez calibrées pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population, notamment dans un contexte de **vieillesse démographique** et de diversification des configurations de ménages.

D'une part, de nombreux **petits bâtiments** résidentiels sont exemptés des exigences en accessibilité. Cela contribue à la création de véritables déserts de logements accessibles dans plusieurs territoires, en particulier hors des grands centres. L'existence **d'exceptions réglementaires** réduit considérablement la portée réelle des exigences en accessibilité en laissant hors champ une part significative du parc résidentiel. L'**allègement** permettant aux petits bâtiments dont l'entrée des logements est à plus de **600 mm** de hauteur par rapport à l'entrée du bâtiment d'être exemptés des exigences d'accessibilité en est un bon exemple.



D'autre part, le cadre réglementaire s'avère souvent **trop rigide** dans les projets d'**adaptation** du bâti existant. Dans plusieurs situations, il devient pratiquement impossible d'atteindre les mesures prescrites par le code, ce qui conduit à une logique de conformité « tout ou rien ». Cette situation entraîne trop souvent l'abandon complet de l'accessibilité, voire la perte de conditions accessibles existantes lors de travaux de rénovation ou de transformation.

▼ Crédit : Société Logique



Autrement dit, le Code est mal calibré, parfois trop **peu exigeant** pour les nouvelles constructions, puis **trop rigide** pour les interventions sur le bâti existant.

Enfin, il existe peu d'outils, de guides et de documents de vulgarisation permettant d'expliquer concrètement comment appliquer l'accessibilité universelle en logement, tant pour le milieu professionnel que pour le grand public. Cette lacune nuit à l'appropriation des principes de design universel et freine leur intégration dès les premières étapes de conception.

► Nous demandons :

- le rehaussement des exigences du Code de construction du Québec afin d'augmenter la proportion de logements adaptables, tant dans les petits que dans les grands bâtiments, et la révision de certaines exemptions réglementaires ;
- la création d'un comité technique permanent en accessibilité universelle, rattaché à la Régie du bâtiment du Québec, incluant des personnes concernées, des professionnelles et professionnels de la construction, des expertes et experts en accessibilité et en design universel. Ce comité agirait comme instance de référence pour accélérer l'analyse et l'approbation des mesures équivalentes (solutions de rechange) portant sur l'accessibilité ;
- l'accélération et la clarification du traitement des demandes d'équivalence afin de permettre des ajustements raisonnables, lorsque nécessaires, dans une logique d'atteinte des objectifs d'accessibilité plutôt que de viser une conformité strictement normative tant au niveau des constructions neuves que des rénovations ou modifications ;
- la mise à jour et le développement des guides et outils d'application en accessibilité universelle.



4. Soutenir les organismes communautaires œuvrant en accessibilité universelle - Office des personnes handicapées du Québec et ministère de l'Habitation

Ancrés dans leur milieu, les organismes communautaires disposent d'une connaissance fine des besoins réels, des parcours, des obstacles rencontrés par les personnes concernées et des solutions adaptées aux contextes locaux. Cette **expertise de terrain** les place dans une position privilégiée pour développer des **outils concrets et directement utiles** aux citoyennes et citoyens.

Des initiatives communautaires émergentes démontrent déjà ce potentiel :

- AppLOAD est une plateforme développée par le Comité d'action des personnes vivant des situations de handicap (CAPVISH) dont l'objectif est de faciliter l'identification de logements correspondant aux besoins en accessibilité des personnes concernées ;
- les formations et accompagnements menés par des personnes directement concernées.

Ces exemples illustrent la capacité du milieu communautaire à structurer des réponses innovantes. Malheureusement, ces initiatives demeurent souvent ponctuelles, fragmentées ou limitées en portée, **faute d'appui par les instances publiques**.



► **Nous demandons :**

- l'appui et le renforcement des initiatives communautaires existantes et émergentes afin de leur permettre de jouer pleinement leur rôle dans le développement d'outils concrets en accessibilité universelle ;
- le soutien à la création et la pérennisation d'un répertoire centralisé des logements accessibles, adaptables ou adaptés, développé en collaboration avec le milieu communautaire et arrimé aux besoins réels des personnes concernées ;
- la mise en place, en s'appuyant sur l'expertise du milieu communautaire, d'un guichet numérique simplifié regroupant les exigences réglementaires en matière d'accessibilité universelle, afin d'en faciliter la compréhension et l'application.

5. Renforcer la formation et la pratique professionnelle en design universel - Ordres professionnels en aménagement et institutions d'enseignement

Les **ordres professionnels** en aménagement jouent un rôle central dans la définition des compétences requises pour exercer la profession, dans l'encadrement de la pratique et dans l'imposition de formations continues obligatoires. De leur côté, les **institutions d'enseignement collégiales et universitaires** sont responsables des contenus pédagogiques et des approches d'enseignement, dans un cadre d'autonomie universitaire, mais en lien étroit avec les compétences reconnues et exigées par les ordres professionnels.



De nombreuses professionnelles et de nombreux professionnels de l'aménagement disposent encore de peu d'outils et de références concrètes pour intégrer le design universel à leurs pratiques et innover en matière d'accessibilité.

► **Nous demandons :**

- l'intégration de **formations obligatoires** en design universel dans les parcours collégiaux et universitaires en aménagement, en cohérence avec les compétences attendues à l'entrée dans la profession ;
- de rendre obligatoire la **formation continue** en design universel pour les professionnelles et professionnels de l'aménagement ;
- l'organisation de séances de consultation et d'ateliers de **cocréation** impliquant de manière systématique des **personnes concernées**, afin de mieux former les professionnelles et professionnels à partir des savoirs expérientiels ;
- la mise en place des mesures de **valorisation** des expertises, notamment par des prix de reconnaissance spécifiques au design universel et par la diffusion de cas exemplaires ;
- l'intégration explicite de l'accessibilité universelle et du design universel dans les codes de **déontologie** des ordres professionnels concernés, afin de reconnaître ces principes comme des composantes essentielles d'une pratique professionnelle responsable, conforme à la mission de protection du public.

« Je dirais que le design universel est presque absent de notre formation. Une meilleure intégration des notions de design universel et d'accessibilité dans les cours, conférences et ateliers, ainsi qu'une plus grande sensibilisation des tutrices et tuteurs à ces enjeux, aurait un grand impact sur la place accordée à l'inclusion. »

Anna-Maria Amarandei, titulaire d'un baccalauréat en architecture

Nos demandes

Municipal

1. Ancrer l'accessibilité universelle dans les outils de planification

Les municipalités disposent de leviers réglementaires importants pour influencer la qualité et l'accessibilité des milieux de vie, notamment à travers le **Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)** et le **Programme particulier d'urbanisme (PPU)**.

Le PIIA permet d'encadrer l'implantation, l'insertion et le traitement architectural des bâtiments dans un secteur donné, tandis que le PPU précise et approfondit les orientations du plan d'urbanisme pour un secteur spécifique.

Néanmoins, l'accessibilité universelle n'est pas systématiquement intégrée à ces outils, et son application varie considérablement d'une municipalité à l'autre. En l'absence de balises claires, les exigences liées à l'accessibilité demeurent souvent minimales, négociées au cas par cas, ou écartées au profit d'autres considérations.

Par ailleurs, plusieurs municipalités ont la capacité réglementaire de faciliter la construction d'**unités d'habitation accessoires (UHA)**. Souvent destinées à accueillir un membre aîné de la famille ou une personne proche aidante. Ces unités, implantées sur le même terrain que la résidence principale, peuvent :

- améliorer l'accessibilité de résidences existantes ;
- favoriser la densification douce ;
- soutenir la cohabitation intergénérationnelle.



Or, des contraintes réglementaires limitent encore trop souvent le déploiement de cette typologie, malgré son potentiel en matière d'accessibilité universelle.

► **Nous demandons :**

- l'intégration explicite de l'accessibilité universelle dans les Programmes particuliers d'urbanisme (PPU), afin d'orienter la planification des secteurs vers des milieux de vie inclusifs dès les premières phases de conception ;
- l'intégration de l'accessibilité universelle dans les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), notamment par l'introduction de critères d'implantation favorisant les entrées de plain-pied, la continuité des parcours sans obstacle et la qualité des transitions entre l'espace public et le bâtiment ;
- l'assouplissement des cadres réglementaires encadrant les unités d'habitation accessoires, afin de favoriser cette typologie comme solution d'accessibilité, de maintien à domicile et de cohabitation intergénérationnelle.



▲ L'unité d'habitation accessoire constitue une option de densification à plus faible coût, qui peut s'insérer dans un tissu résidentiel existant. Elle offre un fort potentiel pour la cohabitation intergénérationnelle et le maintien à domicile.

Crédit : L'Arpent pour la Ville de Sainte-Catherine

2. Bonifier les règlements municipaux pour répondre aux besoins réels en accessibilité

La réglementation municipale constitue un levier déterminant pour diversifier et améliorer l'offre de logements accessibles sur un territoire. Les municipalités disposent notamment du pouvoir d'aller au-delà des exigences minimales du Code de construction du Québec et de **bonifier** les mesures en accessibilité universelle en fonction de leurs **réalités locales**.



Certaines villes ont déjà mis en place des critères plus exigeants que les normes provinciales, démontrant qu'il est possible d'améliorer significativement la performance en accessibilité du parc immobilier par la réglementation municipale.

Des exemples inspirants de ces approches sont présentés dans la section « État de la situation ».

Dans un contexte marqué par le vieillissement de la population, la diversité des incapacités et la transformation du cadre bâti existant, la réglementation municipale peut jouer un **rôle clé** pour répondre de manière fine et adaptée aux besoins réels des communautés.

► **Nous demandons :**

- la bonification de la réglementation en matière d'accessibilité universelle des logements afin que chaque municipalité puisse en faire le plus possible en fonction de ses caractéristiques territoriales. Cette bonification devrait notamment viser à :
 - rendre les exigences plus ambitieuses, en considérant la diversité des incapacités et leur présence réelle dans la population ;
 - mettre en place des mesures réglementaires favorisant la transformation et l'adaptation du parc résidentiel existant afin d'y créer des logements accessibles ;
 - assurer une cohérence entre les exigences en accessibilité universelle et les mesures de sécurité incendie, en s'appuyant sur la connaissance qu'ont les municipalités de leurs capacités locales (équipements, gabarits des véhicules d'intervention, délais de réponse).

3. Mobiliser les leviers discrétionnaires municipaux pour négocier des gains en accessibilité universelle

Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

constituent un outil discrétionnaire permettant aux municipalités d'autoriser des projets qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur. Dans ce cadre, la municipalité dispose d'une marge de manœuvre pour négocier des contreparties en échange des dérogations accordées.

Ce caractère discrétionnaire procure une occasion stratégique d'exiger des bonifications qualitatives aux projets, notamment en matière d'accessibilité universelle, afin d'améliorer les milieux de vie au bénéfice de l'ensemble de la population.



► **Nous demandons :**

- la mise de l'avant explicite de l'accessibilité universelle comme levier de négociation dans le traitement des demandes de PPCMOI, en l'intégrant parmi les critères qualitatifs pouvant être exigés lors de l'octroi de dérogations réglementaires ;
- l'assurance que les processus d'analyse et de négociation des PPCMOI intègrent de façon structurée l'expertise en accessibilité universelle, notamment par la participation de personnes concernées ou de personnes-ressources reconnues, afin que l'accessibilité devienne un levier réel d'amélioration de la qualité des projets.

4. Renforcer la portée des plans d'action municipaux par des mesures concrètes en accessibilité universelle

Plusieurs municipalités québécoises sont assujetties à l'obligation d'adopter un plan d'action en matière d'accessibilité. Ces plans constituent un levier important pour améliorer l'inclusion, mais leur contenu et leur portée varient considérablement d'une municipalité à l'autre. En particulier, l'accessibilité universelle du logement et du cadre bâti résidentiel y est abordée de manière inégale, souvent sans **mesures précises** ou mécanismes de mise en œuvre **clairement définis**.

Par ailleurs, les décisions qui influencent directement l'accessibilité des milieux de vie relèvent de multiples acteurs et actrices municipaux en urbanisme, en habitation et au sein d'instances consultatives, pour lesquels l'accès à des formations et à des outils en accessibilité universelle demeure variable.

► Nous demandons :

- pour les municipalités assujetties à l'obligation de plan d'action, intégrer des mesures spécifiques, mesurables et opérationnelles en matière d'accessibilité universelle, notamment dans le domaine de l'habitation. Ces mesures devraient inclure, minimalement :
 - La formation et la sensibilisation des personnes impliquées dans l'urbanisme et l'habitation, incluant :
 - le personnel des services d'urbanisme ;
 - les membres des comités consultatifs d'urbanisme (CCU), le cas échéant ;
 - le personnel des services de l'habitation, lorsque présents ;
 - les intervenantes et intervenants des offices municipaux d'habitation.
- l'intégration explicite de l'accessibilité universelle comme enjeu transversal dans la planification, l'analyse des projets et la prise de décision municipale en matière d'habitation.



État de la situation sur l'accessibilité universelle du logement



Les questions entourant l'accessibilité économique du logement font la une des actualités depuis plusieurs années déjà. En 2025, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) revendique d'ailleurs la construction de 10 000 logements sociaux par année pendant 15 ans pour répondre aux besoins des populations plus vulnérables⁵. Mais qu'en est-il des questions liées à l'accessibilité des logements pour les personnes issues de la **diversité capacitaire et leurs proches**? Ces enjeux, moins traités par les médias, sont tout autant importants. Nous croyons qu'il est essentiel d'intégrer la question de l'accessibilité universelle à toutes les réflexions entourant le logement au Québec.

En ce sens, le présent document vise à dresser un état de la situation de l'accessibilité universelle du logement au Québec, en adoptant une **perspective large** qui dépasse la seule adaptation individuelle des logements. Il documente les constats actuels, les enjeux structurels, les angles morts des cadres réglementaires et programmatiques, ainsi que les effets sociaux, économiques et territoriaux liés à l'insuffisance et à la faible diversification de l'offre de logements accessibles universellement.

L'**accessibilité universelle** y est abordée comme une pierre angulaire dans le développement d'infrastructures de base des milieux de vie. Les espaces universellement accessibles sont essentiels à la **participation sociale**, au **maintien de l'autonomie** et à la **qualité de l'habitat** pour l'ensemble de la population, tout au long de leur vie.

Les constats présentés ici constituent la base de la section « Nos demandes en habitation », dans laquelle les actions, leviers et responsabilités proposés à chaque palier de gouvernement sont détaillés.

5. FRAPRU. « Bilan du 1^{er} juillet 2025 : l'inabordabilité du logement doit enfin être prise au sérieux ». FRAPRU, 3 juillet 2025, <https://www.frapru.qc.ca/1erjuillet2025/>.

Cette publication est le fruit d'un **travail collectif** porté par un comité de pilotage réunissant des organismes de défense des droits des personnes en situation de handicap ainsi que des professionnelles et professionnels de l'aménagement, engagés dans la promotion de milieux de vie inclusifs et durables pour les personnes de la diversité capacitaire et leurs ménages. Il s'appuie sur la mise en dialogue de savoirs expérientiels et d'expertises techniques, afin de mieux comprendre les enjeux liés à l'accessibilité universelle du logement au Québec et d'en révéler les limites actuelles.

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes les personnes ayant participé au comité de pilotage : **Carole Labonté**, Directrice générale, Groupement des associations de personnes handicapées de la Rive-Sud de Montréal (GAPHRSM), **Martin Lalonde**, Agent de défense collective des droits et porteur des dossiers habitation et vie municipale chez Ex aequo, **Mathieu Lamarche**, Président de Groupe GDI, **Marie-Pierre Nadeau**, Agente de développement à l'Association d'informations en logements et immeubles adaptés (AILIA), **Anne Pelletier**, Directrice générale chez DéPhy Montréal, **Marie Poirier**, Architecte et directrice générale chez Rayside Labossière, **Marc Tremblay**, Responsable enjeux l'Alliance québécoise des regroupements régionaux pour l'intégration des personnes handicapées (AQRIPH). Nous saluons votre engagement sincère, constant et vos relectures minutieuses. Un grand merci.

Les organismes apportent une connaissance fine des **réalités vécues**, nourrie par leur accompagnement quotidien des personnes concernées et par leur compréhension des obstacles concrets rencontrés dans l'accès au logement. Les professionnelles et professionnels de l'aménagement contribuent quant à eux à mettre en lumière les **freins réglementaires, administratifs, financiers et techniques** qui limitent le déploiement de logements accessibles universellement au sein du parc immobilier québécois.

Nous nous appuyons aussi sur la documentation existante pour étayer plusieurs constats. Bien qu'il existe beaucoup de données sur les besoins en logements accessibles, la documentation de l'offre de logements pouvant répondre à ces besoins se fait plutôt rare. La connaissance sur la quantité, la qualité et la répartition territoriale de ces logements, demeurent largement insuffisante. Ainsi, les informations sont souvent partielles, fragmentées ou peu à jour. Des recherches plus approfondies, impliquant notamment le milieu universitaire, sont nécessaires pour combler ces lacunes.

Nous vous proposons donc un portrait partiel, mais structurant, de la situation actuelle tout en appelant à la réalisation de travaux complémentaires à l'échelle de la province. Il convient aussi de rappeler que ce document est le fruit d'une démarche qui s'est débutée en 2023, dans le contexte la campagne « C'est aussi ça, le logement accessible universellement » un projet de mobilisation citoyenne des personnes en situation de handicap visant à rendre visibles les enjeux en lien avec le logement accessible universellement et à conscientiser les décideurs afin d'obtenir des engagements réels en matière d'habitats accessibles et inclusifs⁶.

Ensuite, entre 2024 et 2025, un appel de candidatures en design universel (Parcours DU Habitation⁷) s'est déployé à l'initiative de Société Logique. L'objectif étant de créer un recensement de projets inspirants de logement accessible et d'augmenter la capacité des professionnels à produire du logement accessible. Le projet a permis de rassembler une masse critique de concepteurs et conceptrices de projets de logement communautaire partout au Québec. Ces personnes ont intégré des logements accessibles dans leurs projets, en réponse aux attentes et aspirations exprimées par les experts du vécu. Ce processus a permis d'identifier les contraintes techniques, financières et systémiques dans la réalisation de projets, tout en réalisant une analyse qualitative, bien que non exhaustive, de projets de logements accessibles pertinents à travers le territoire.

Dans cet intervalle, des modifications réglementaires, des changements dans les programmes de subvention et des avancées dans les connaissances du design universel appliqué au logement, ont eu lieu. Sans être exhaustif, cet état de la situation se veut avant tout une synthèse des pratiques actuelles et **une base pour nourrir la réflexion et le dialogue**, destiné à soutenir l'élaboration de réponses plus justes, cohérentes et durables en matière d'habitation accessible universellement.

6. Le projet était porté par l'AGRTQ, AILIA, Bail Mauricie, Bâtir son quartier, CAPVISH, Exæquo, Groupe GDI, Société logique et Rayside Labossière avec le soutien financier du Centre de transformation du logement communautaire et de la fondation McConnell.

7. Financé par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie du Québec et soutenu par le Chantier de l'économie sociale

Aide-mémoire

Quelques concepts clés

Adaptation

Modifier un lieu, un aménagement ou un objet existant dans le but d'en améliorer l'accessibilité. Fournir une solution cas par cas à un besoin précis.

Code

Fait référence au Code de construction du Québec (CCQ). C'est un ensemble de normes obligatoires régissant la conception, la rénovation et la réparation des bâtiments pour garantir la sécurité, la santé, l'accessibilité et la performance énergétique. Adopté par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), il adapte le Code national du bâtiment (CNB) aux particularités québécoises. Malgré des améliorations notables au cours des années, le CCQ ne répond que partiellement aux besoins des personnes en situation de handicap dans l'environnement bâti.

Design universel

Processus de conception inclusif qui prend en compte la diversité des capacités de la population afin de créer des aménagements permettant un usage simultané et équivalent pour toutes et tous. Le logement accessible universellement répond aux besoins de toutes les personnes, quels que soient leur âge et leurs capacités, afin de leur permettre de se loger adéquatement tout au long de la vie.

Diversité capacitaire ou de capacités

Désigne l'ensemble des personnes ayant des (in)capacités variées (sensorielles, motrices, langagières, neurodiverses), qu'elles soient en situation de handicap ou non. Formulation concise permettant d'englober cette pluralité sans énumérer chaque incapacité. Ce terme a l'avantage de mettre en valeur une multitude d'identités et de capacités diverses, en s'éloignant d'une norme validiste. Les (in)capacités forment un large spectre au sein duquel nous évoluons toutes et tous.

Logement accessible

Terme parapluie désignant l'ensemble des logements et des interventions visant à permettre l'accès et l'usage du logement par les personnes en situation de handicap. Il inclut notamment les logements adaptés, adaptables, universellement accessibles, supervisés ainsi que les adaptations du parc existant. Les distinctions typologiques sont précisées plus loin dans le document.

PSH

Personne en situation de handicap. Une situation de handicap correspond à la réduction de la réalisation ou à l'incapacité à réaliser des habitudes de vie, résultant de l'interaction entre les facteurs personnels (les déficiences, les incapacités et les autres caractéristiques personnelles) et les facteurs environnementaux (les facilitateurs et les obstacles)⁸.



▲ Balade exploratoire animée par Société Logique pour observer l'environnement bâti à partir d'expériences d'usage diversifiées.

8. Réseau international sur le Processus de production du handicap (RIPPH). Concepts clés. <https://ripph.qc.ca/modele-mdh-pph/concepts-cles/>.

Dix principes de design universel
sont généralement reconnus :

01

Organisation du site assurant
l'intégration optimale du bâtiment
avec son environnement

02

Aménagement du site assurant
une circulation aisée
et sécuritaire

03

Concept architectural contribuant
à la lisibilité des espaces et la
simplification des parcours

04

Entrées faciles d'accès

05

Circulation horizontale donnant
accès à toutes les pièces
et à tous les services

06

Circulation verticale donnant
accès à tous les niveaux
du bâtiment

07

Sécurité pour tous en cas
d'incendie

08

Installations sanitaires
pour tous

09

Mobilier et équipements faciles
à utiliser et à repérer

10

Finis et éclairage contribuant
à l'orientation et la sécurité



Pour les mesures proposées en réponse aux constats
présentés dans ce document, se référer au à la
section « Nos demandes en habitation »



Un enjeu public majeur

01

Constats clés

- L'accessibilité universelle **bénéficie à toute la société** en rendant les logements plus confortables, plus sécuritaires et plus inclusifs. Basé sur les besoins et aspirations des personnes vivant avec des limitations fonctionnelles, elle répond à des situations vécues par l'ensemble de la population au cours de leur vie, notamment le vieillissement, la parentalité, la maladie, les limitations temporaires, la proche aide ou vivre une situation de handicap.
- Le parc de logements accessibles est une **infrastructure sociale essentielle** qui concerne l'ensemble de la population.
- L'absence d'accessibilité touche tout le monde à différents degrés. Par contre, **ses effets sont fortement disproportionnés pour les personnes en situation de handicap**. La crise actuelle du logement amplifie ces situations d'exclusion.
- Malgré l'ampleur de l'enjeu, les réponses actuelles traitent encore trop souvent le logement accessible comme un **besoin marginal** plutôt que comme un enjeu structurel, social, systémique et prioritaire.



L'**accessibilité universelle** est le résultat d'un processus de design universel et inclusif. C'est un indicateur de qualité d'environnements, de bâtiments, de logements et de services qui sont pensés pour être utilisables par toutes les personnes, quels que soient leurs capacités, leur âge ou leur situation. À ce titre, le parc de logements accessibles universellement constitue une infrastructure sociale essentielle.

L'absence d'accessibilité touche l'ensemble de la population à différents moments de la vie. Toutefois, lorsque l'accessibilité fait défaut, ce sont les **personnes en situation de handicaps** et leurs ménages qui en **subissent les conséquences les plus lourdes** et les plus disproportionnées.



« Le logement n'est pas adapté à mes besoins. Les couloirs et les pièces sont petits, sauf la cuisine et le salon. Lorsque j'entre dans la salle de bain, je dois absolument sortir à reculons, ce qui complique mes déplacements. De plus, je ne peux pas accéder à ma cour par la porte arrière. Je dois sortir par l'avant, faire le tour du bloc, passer par la ruelle, puis par la cour de mon voisin, pour enfin arriver dans ma cour. Je ne peux pas non plus aller dans la salle de lavage, car il y a une marche. Je ne peux pas me faire à manger seule, car le four s'ouvre difficilement. Pour les ronds de cuisson, je n'arrive pas à atteindre les boutons, qui sont situés au fond. Je n'arrive pas non plus à atteindre le micro-ondes ou le grille-pain ; si nous les rapprochons, ils occupent tout le comptoir de la cuisine. »

| **Daphné Doré-Hamel**, experte du vécu

Les données canadiennes montrent que les personnes vivant avec des incapacités présentent en moyenne des revenus plus faibles, des taux de pauvreté plus élevés et une plus grande dépendance au logement locatif que la population sans incapacité⁹. En plus de la pénurie de logements abordables, ces personnes font face à des **obstacles supplémentaires** liés à la discrimination et au manque de logements accessibles : refus implicites ou explicites de location liés à la présence d'un handicap, réticence de propriétaires à autoriser des travaux d'adaptation, délais ou blocages administratifs, ou encore sélection de locataires jugés « moins contraignants », particulièrement dans un contexte de pénurie de logements¹⁰. Ces pratiques ont notamment été rapportées dans les travaux du Conseil des Montréalaises et de plusieurs organismes de défense des droits, notamment le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec (RAPLIQ), l'Association d'informations en logements et immeubles adaptés (AILIA) ou encore le Comité d'action des personnes vivant des situations de handicap (CAPVISH). Malgré l'ampleur de l'enjeu, la rareté du logement accessible demeure trop souvent traitée comme un besoin marginal ou niché, traité séparément, plutôt que comme un **facteur aggravant** de la crise de l'habitation que nous vivons actuellement.

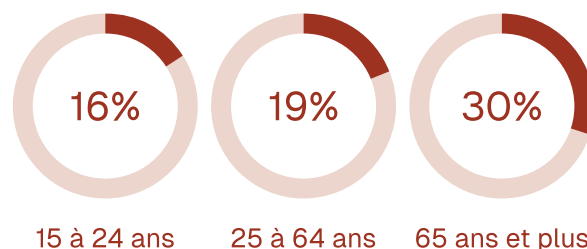
Le manque de données complètes sur les besoins et sur l'offre existante constitue un angle mort important des politiques publiques. Cette absence de portrait global ne reflète pas une absence de besoins, mais plutôt une difficulté à documenter adéquatement une réalité pourtant largement partagée.

En ne reconnaissant pas le lien direct entre l'accessibilité universelle et les parcours de vie de chacune et chacun, une **vision fragmentée** s'est installée dans le discours public, opposant implicitement un « nous » et un « eux ». Cette approche entraîne des **coûts humains et économiques importants** : chutes chez les personnes âgées, interventions correctives coûteuses sur le cadre bâti, ou encore anticipation anxieuse du vieillissement et de l'entrée en milieu institutionnel. Les investissements pour l'accessibilité, souvent insuffisants, se font alors a posteriori, de manière dispersée et souvent sur demande, sans parvenir à prévenir des situations pourtant largement prévisibles.

9. Gouvernement du Canada, Statistique Canada. *Statistiques sur la pauvreté et le faible revenu selon le statut d'incapacité*. 7 septembre 2022, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110009001>.

10. Le Conseil des Montréalaises. « *Se loger à Montréal Avis sur la discrimination des femmes en situation de handicap et le logement* ». Ville de Montréal, novembre 2019, https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_montrealaises_fr/media/documents/conseil_des_montrealaises_avis_logement_handicap_web.pdf.

Même lorsqu'on s'intéresse spécifiquement à l'incapacité, celle-ci est beaucoup plus répandue qu'on ne le croit. Selon l'Organisation mondiale de la Santé, **la majorité des personnes feront l'expérience d'une limitation fonctionnelle au cours de leur vie**¹¹. En 2022, plus d'un quart de la population canadienne vivait avec une incapacité (y compris les limitations invisibles) limitant ses activités quotidiennes¹²; au Québec, cette proportion atteint environ une personne sur cinq¹³ et est en croissance.



L'enjeu de l'accessibilité universelle de l'habitation dépasse largement la seule question de l'incapacité. Une **grande proportion de la population assumera un rôle d'aidante ou d'aidant** au cours de sa vie. Près de 42 % de la population canadienne fournit des soins non rémunérés à des enfants ou à des adultes¹⁴.

Au Québec, environ 80 000 **naissances**¹⁵ ont lieu chaque année et près d'un ménage sur quatre compte au moins un enfant de moins de six ans¹⁶, une période marquée par des **besoins accrus en matière de sécurité, de circulation et d'ergonomie** du logement. Dans ce contexte, l'intégration de logements accessibles universellement bénéficie non seulement aux personnes en situation de handicap, mais a aussi des impacts positifs pour les familles.



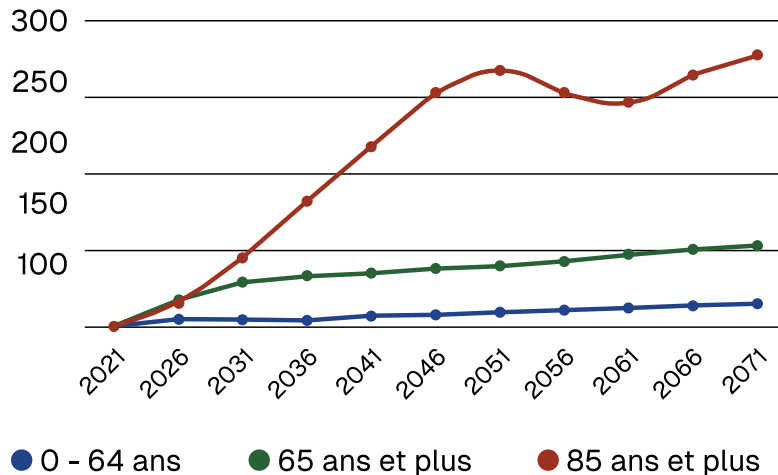
▲ Porter une poussette dans un escalier démontre comment un déplacement courant peut devenir difficile. L'accessibilité doit tenir compte de ces variations de mobilité, même lorsqu'elles sont temporaires.

« Du lever au coucher, toutes les activités du quotidien sont un défi. »

| **Jean-Marc Proulx**, proche aidant

11. World Report on Disability. <https://www.who.int/publications/i/item/9789241564182>. Consulté le 11 mars 2026.
12. Gouvernement du Canada, Statistique Canada. *Nouvelles données sur l'incapacité au Canada, 2022*. 1^{er} décembre 2023, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-627-m/11-627-m2023063-fra.htm?utm>.
13. « Statistiques sur les personnes handicapées ». Gouvernement du Québec, <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/participation-sociale-personnes-handicapees/statistiques>. Consulté le 11 mars 2026.
14. Conseil national des aînés. « Dialogue – Proches aidants des personnes âgées ». Gouvernement du Canada, septembre 2025.
15. Québec, Institut de la statistique du Québec. « Naissances et fécondité ». Institut de la statistique du Québec, <https://statistique.quebec.ca/fr/produit/publication/naissances-fecondite-bilan-demographique>. Consulté le 11 mars 2026.
16. Gouvernement du Canada, Statistique Canada. *Familles de recensement avec enfants selon l'âge des enfants et les enfants par groupes d'âge*. 27 juin 2018, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3910004101>.

Le **vieillessement démographique** accentue encore ces enjeux : la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus pourrait atteindre près du quart de la population québécoise d'ici 2031¹⁷. Les chutes, principalement survenues dans l'environnement domestique¹⁸, demeurent l'une des principales causes¹⁹ d'hospitalisation et de perte d'autonomie chez les personnes âgées. Bien qu'un logement accessible ne garantisse pas l'absence de chute, il contribue grandement à réduire le risque, par exemple en limitant le recours aux escaliers et aux changements de niveaux dans un logement, ou en favorisant des entrées de plain-pied.



▲ Au Québec, la population âgée de 85 ans et plus devrait augmenter de 178% d'ici 2071.

Source : 2021 - Statistique Canada, *Estimations de la population*, Adaptation par l'Institut de la statistique du Québec. 2026 à 2071 : Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et de ses régions*

« Ce qui est difficile à expliquer aux personnes qui ne vivent pas encore cette situation, c'est que les difficultés s'installent tranquillement, sans qu'on s'en aperçoive vraiment. Puis, tout d'un coup, un événement vient accélérer les choses et, là, il est trop tard : les difficultés sont devenues trop grandes pour adapter convenablement le logement. On n'y pense pas quand on est plus jeune ou qu'on a encore toutes ses capacités. Si tous les logements étaient accessibles, ce serait bien plus simple ! »

| **Sophie Lanctôt**, proche aidante de sa belle-mère

Les constats présentés dans cette section fondent plusieurs mesures proposées dans la section « Nos demandes en habitation », notamment au palier fédéral (demandes 1 et 3), provincial (demandes 1 et 2) et municipal (demande 4).

17. Québec, Institut de la statistique du Canada. « Portrait des personnes âgées au Québec - Faits saillants ». Institut de la statistique du Québec.

18. Prévention des chutes chez les personnes âgées | Direction régionale de santé publique de Montréal. <https://santepublicquemontreal.ca/conseils-et-prevention/conseils/prevention-des-chutes-chez-les-personnes-agees>. Consulté le 11 mars 2026.

19. Canada, Agence de la santé publique du Canada. *Chutes chez les personnes âgées au Canada* — Canada.ca. Datasets ;statistics ;education and awareness. 4 décembre 2023, <https://sante-infobase.canada.ca/chutes-chez-personnes-agees/>.

De quels logements parle-t-on concrètement ?

Constats clés

- Un **logement accessible** ne se définit pas uniquement par des dimensions ou des seuils techniques. Une habitation adéquate constitue une condition première de **l'autonomie**, de la **participation sociale** et de **l'inclusion**.
- Les **besoins varient fortement** selon la composition des ménages, les capacités, l'âge et l'arrimage aux services. Ils peuvent aussi beaucoup évoluer dans le temps. Par conséquent, avoir une diversité typologique de logement qui répond à la diversité des ménages et des capacités constitue un besoin essentiel.
- L'accessibilité du logement est aussi indissociable de son **abordabilité**, de sa **localisation** et de son **intégration au milieu de vie**. Un logement physiquement accessible, mais financièrement hors de portée, situé loin des services essentiels ou mal desservi par le transport collectif, ne permet pas une réelle autonomie résidentielle.
- Les personnes vivant avec des limitations fonctionnelles devraient pouvoir trouver, au même titre que le reste de la population, un logement qui répond à leurs besoins, dans leur communauté d'attache.

Les degrés d'accessibilité

Les concepts d'accessibilité varient selon les **contextes réglementaires, culturels et territoriaux**. Ceux-ci peuvent concerner aussi bien l'**implantation** d'un bâtiment dans son **environnement**, l'accessibilité des espaces **communs**, que l'aménagement **intérieur** des logements eux-mêmes. Cette pluralité de niveaux rend les équivalences directes difficiles à établir et explique la coexistence de plusieurs catégories et terminologies.

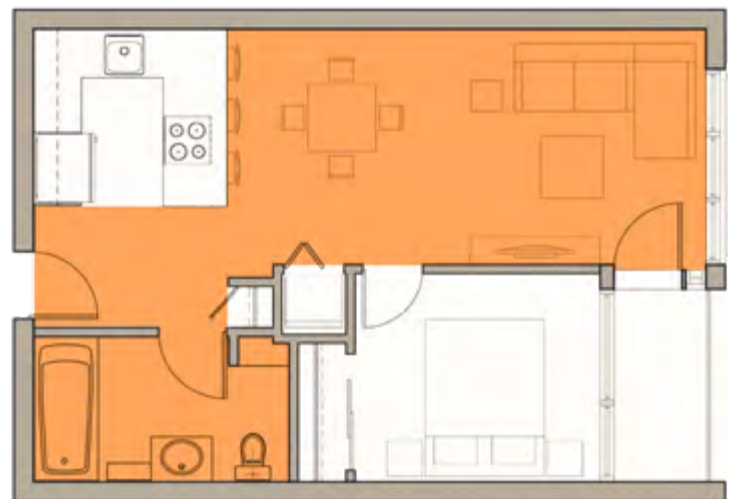
Plutôt que de se limiter à une approche strictement technique fondée sur des dimensions ou des seuils normatifs, l'accessibilité du logement gagne à être comprise à partir de ses **objectifs d'usage et de participation**. Il s'agit d'évaluer dans quelle mesure un logement, un immeuble ou un milieu de vie permet aux personnes d'y habiter, d'y circuler et d'y **accomplir les activités de la vie quotidienne**, de façon autonome ou avec le soutien approprié, selon leurs capacités et leur situation de vie.

Dans ce contexte, **différentes catégories** de logements sont couramment utilisées pour décrire des niveaux ou des logiques d'accessibilité distinctes. Ces catégories ne sont pas toujours définies de manière uniforme et peuvent prendre des sens différents selon les juridictions, les programmes ou les cadres normatifs. Le présent document s'appuie sur ces notions à des fins descriptives, sans prétendre en figer les contours.

Les définitions réglementaires applicables au Québec (logement minimalement accessible, adaptable, visitable) sont présentées dans la section consacrée à la réglementation.

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.



▲ **Crédit:** RBQ, *Guide sur l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation*, 2019.

Logement adaptable

Le logement adaptable se distingue par sa **capacité à être modifié plus facilement** afin de répondre à des besoins évolutifs, sans nécessiter de transformations majeures de la structure ou des systèmes du bâtiment. Il s'agit d'une approche intermédiaire, qui anticipe la possibilité d'adaptations futures, tout en maintenant une certaine flexibilité d'usage pour les personnes qui y habitent.

L'adaptabilité vise à faciliter l'évolution du logement dans le temps, en réduisant les coûts, les délais et les contraintes associés à des adaptations tardives. Elle repose sur des choix de conception qui rendent possibles des ajustements ultérieurs, **selon les besoins des ménages et les changements de situation.**



▲ **Crédit:** RBQ, Guide sur l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation, 2019.

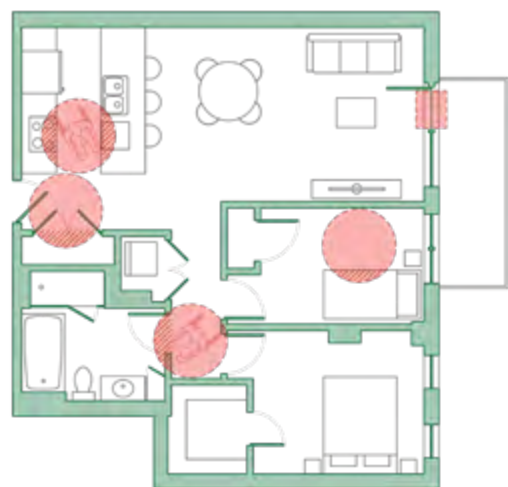


▲ Lors de l'adaptation d'un domicile existant, il est possible de recourir à des solutions personnalisées. Le lave-vaisselle à tiroir en est un exemple.

Logement adapté

Un logement est généralement qualifié d'adapté lorsqu'il a fait l'objet de **modifications** visant à répondre aux besoins spécifiques d'une ou de plusieurs personnes identifiées. Ces adaptations sont souvent réalisées à la suite d'un changement de situation, par exemple l'apparition d'une limitation fonctionnelle permanente ou temporaire.

Les logements adaptés sont, par nature, fortement **personnalisés**. Une adaptation qui répond adéquatement aux besoins d'une personne peut ne pas convenir à une autre, même lorsque les limitations fonctionnelles semblent similaires. Ce caractère individualisé explique que les logements adaptés soient fréquemment associés à des interventions ponctuelles, réalisées dans un logement déjà occupé. De plus, comme ces interventions d'adaptations sont souvent faites dans des espaces contraignants, ils sont souvent plus coûteux, pour une efficacité moindre.



▲ Cet exemple montre comment un logement non adapté peut limiter fortement l'accès et le fonctionnement quotidien d'une personne se déplaçant en fauteuil roulant.

Crédit: SCHL, Étude visant les coûts liés à l'intégration de caractéristiques d'adaptabilité et d'accessibilité à des habitations abordables existantes, 2015. Schématisation : Société Logique, à des fins explicatives sur le design universel.

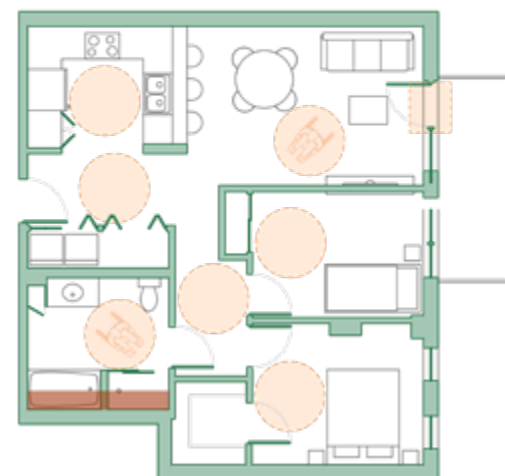
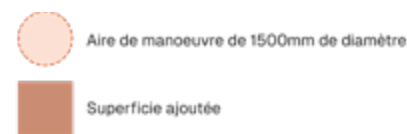
Dans la même superficie, des aménagements modifiés permettent à la personne occupante d'accéder à l'ensemble des pièces et de réaliser ses routines domestiques.

Crédit: SCHL, Étude visant les coûts liés à l'intégration de caractéristiques d'adaptabilité et d'accessibilité à des habitations abordables existantes, 2015. Schématisation : Société Logique, à des fins explicatives sur le design universel.



Le logement universellement accessible

Un logement accessible universellement offre des caractéristiques adaptées **à toutes et tous**, quels que soient l'âge ou les capacités : circulation fluide, espaces ouverts, cuisine modulable, salle de bain sécurisée, interrupteurs et contrôles faciles d'accès, rangements pratiques, équipements simples à utiliser, éclairage uniforme, revêtements sûrs et simples à entretenir, couleurs contrastées et sécurité incendie renforcée. Ce type de logement répond aux besoins variés d'une population changeante et vieillissante et est particulièrement utile dans le marché locatif, où quelques modifications suffisent pour accueillir différents résidents aux besoins changeants. Des adaptations spécifiques peuvent encore être nécessaires, mais leur coût sera réduit.

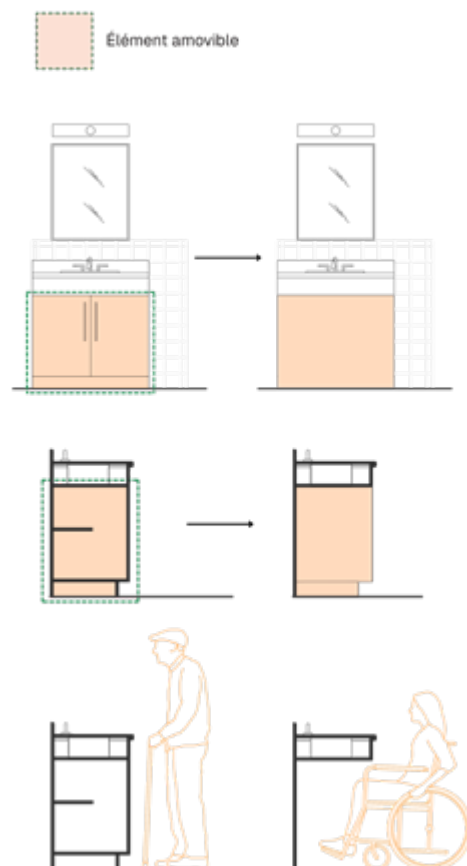


▲ Si, dès la conception, l'unité avait été pensée avec une approche universellement accessible, l'ensemble des pièces aurait pu être rendu fonctionnel avec un ajout d'environ 1 m² seulement.

Crédit: SCHL, Étude visant les coûts liés à l'intégration de caractéristiques d'adaptabilité et d'accessibilité à des habitations abordables existantes, 2015. Schématisation : Société Logique, à des fins explicatives sur le design universel.

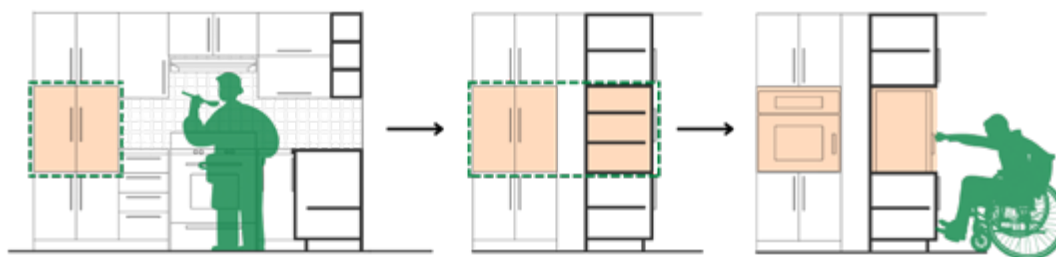
Plutôt que d'être défini par une liste exhaustive de caractéristiques techniques, le logement universellement accessible se comprend comme un objectif évolutif, fondé sur la capacité du milieu bâti à **s'adapter à une diversité de situations**. Il vise à favoriser une utilisation inclusive des espaces, tout en limitant le recours à des adaptations ultérieures lourdes ou coûteuses.

Certaines caractéristiques peuvent contribuer à cette approche : des poignées de porte à levier **faciles à utiliser**, un éclairage conçu pour mieux distinguer les circulations, les seuils et les changements de niveau qui réduisent les zones d'ombre et l'éblouissement, des escaliers dotés de mains courantes **continues** et **préhensibles**, ou encore un niveau **d'insonorisation** plus élevé. Ces éléments illustrent la manière dont un logement universellement accessible peut répondre à une diversité de capacités, notamment sensorielles, cognitives ou motrices, tout en soutenant des usages variés au fil du temps. Il est d'ailleurs normal que la définition du logement universellement accessible **évolue**. Elle est influencée par la progression des connaissances au sujet des besoins générés par la diversité des capacités et par les moyens déployés par le milieu bâti pour y répondre.



▲ Un meuble-lavabo adaptable permet de conserver une finition soignée tout en offrant la possibilité de dégager l'espace sous le comptoir lorsque les besoins des personnes occupantes évoluent.

Crédit: Schématisation réalisée par Société Logique, d'après les plans préparés par Douglas Alford architecte, afin de situer certains éléments liés au design universel.



◀ Le retrait d'un cabinet peut libérer l'espace nécessaire pour installer un équipement plus accessible, comme un four mural à ouverture latérale, tout en conservant une finition soignée.

Crédit: Schématisation réalisée par Société Logique, d'après les plans préparés par Douglas Alford architecte, afin de situer certains éléments liés au design universel.

L'intégration de ces caractéristiques représente également une occasion majeure pour les conceptrices et concepteurs de l'aménagement et de l'environnement de mobiliser pleinement **leurs compétences en création, en synthèse et en résolution** de problèmes complexes.



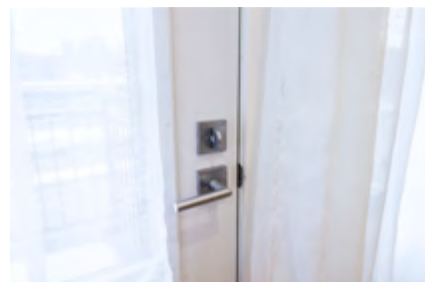
▲ Tringle ajustable en hauteur, éclairage dans la garde-robe avec détecteur de mouvement

Crédit: Société Logique



▲ Cette cuisine intègre une étagère ouverte facile d'accès, poignées faciles à saisir, éclairage général complété par un éclairage dirigé sur les surfaces de travail, espace dégagé au sol, revêtement de sol ferme, uniforme et antidérapant, comptoir à hauteur universelle, nombreux tiroirs faciles d'accès dans les armoires basses, ainsi que des coulisses et charnières avec amortisseurs. Le contraste de couleur entre le plancher et les armoires aide aussi à mieux distinguer les surfaces.

Crédit: Société Logique



▲ Porte de balcon avec poignée à levier

Crédit: Société Logique



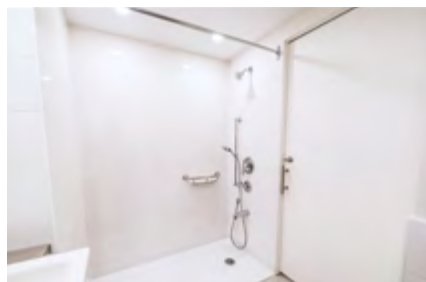
▲ Fenêtre facile d'ouverture et poignée longue

Crédit: Société Logique



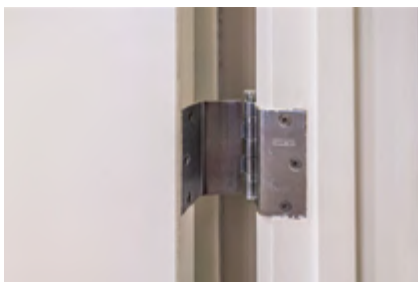
▲ Interrupteur tripolaire « va-et-vient » à proximité du lit

Crédit: Société Logique



▲ Base de douche préfabriquée avec seuil minimal, douche-téléphone à hauteur ajustable sur tige coulissante, bec verseur et pommeau de douche, tringle pour rideau de douche

Crédit: Société Logique



▲ Charnière en retrait permettant d'augmenter le passage libre.

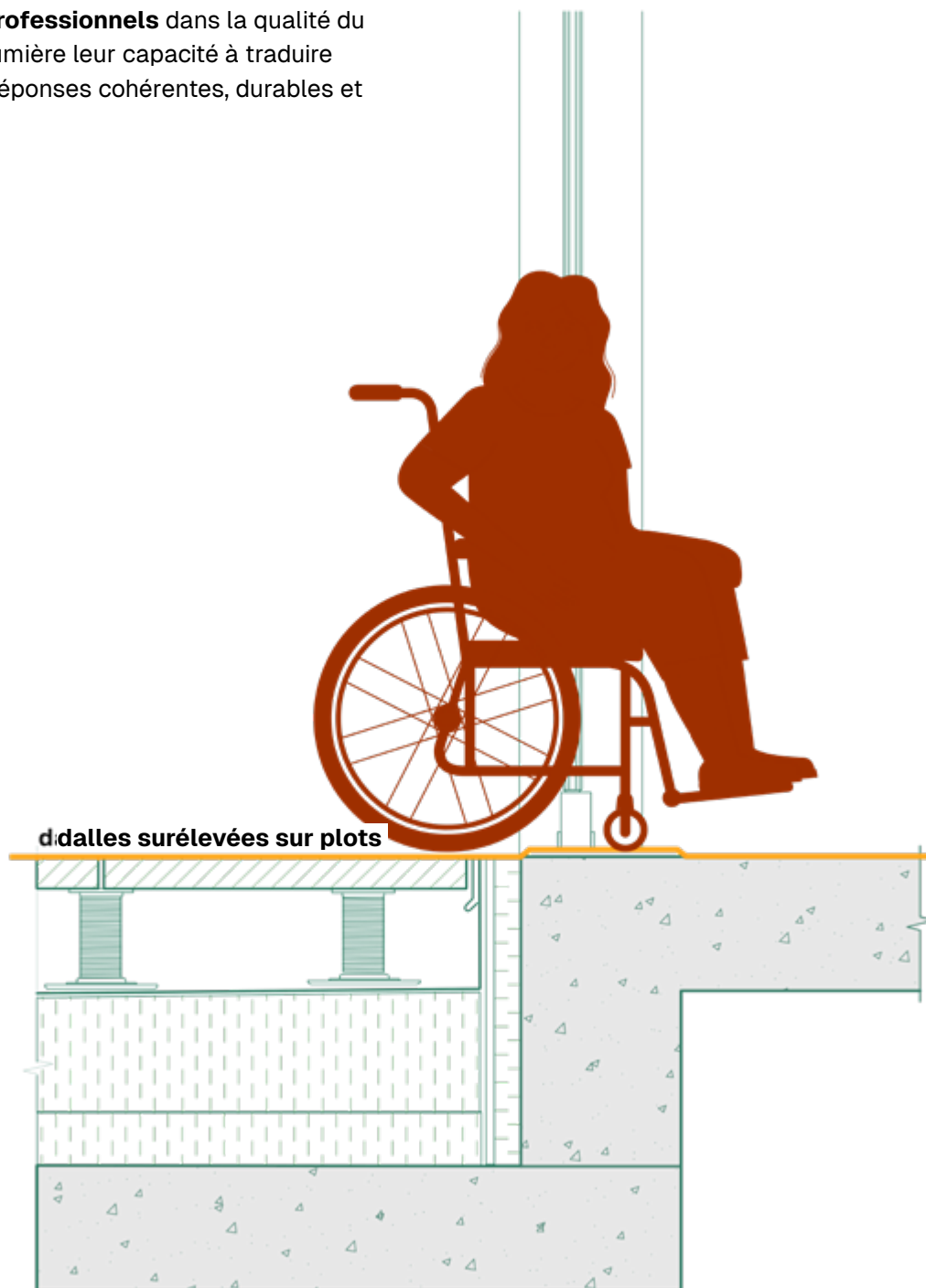
Crédit: Société Logique



▲ Porte coulissante; poignée accessible; seuil minimal

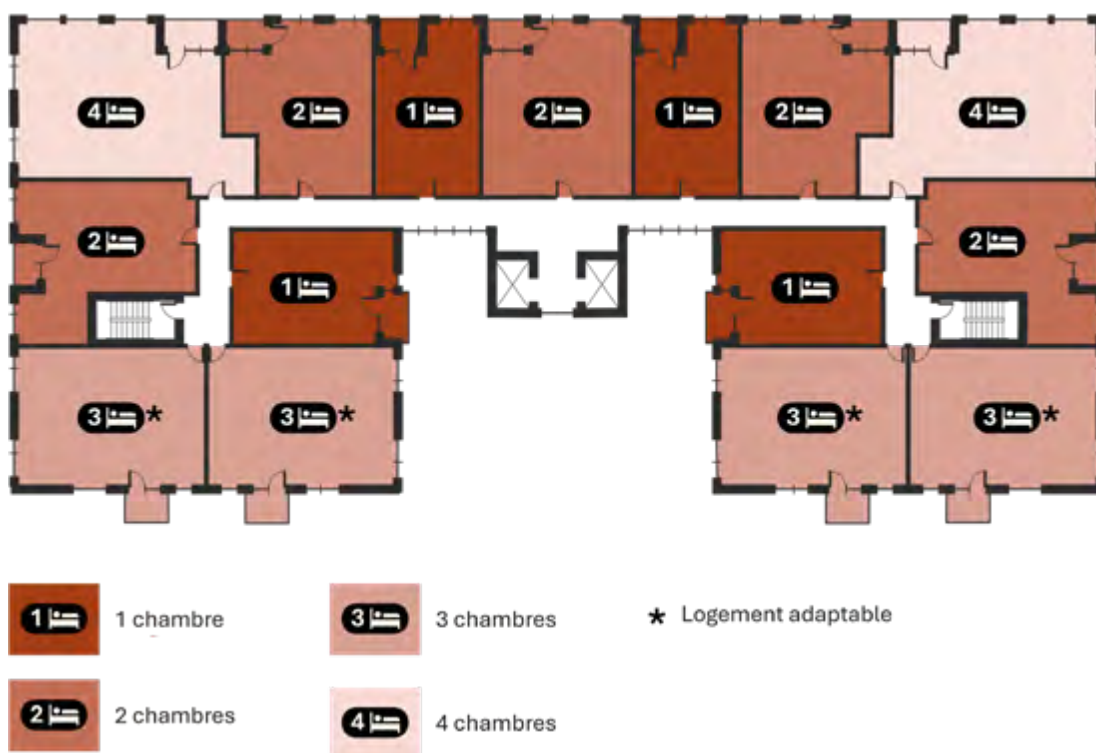
Crédit: Société Logique

Bien que l'accessibilité universelle introduise des exigences supplémentaires, elle s'inscrit dans une logique de **conception intégrée** où les dimensions fonctionnelles, sensorielles, sociales et spatiales doivent être pensées conjointement. Cette approche permet de **reconnaître le rôle central des professionnelles et des professionnels** dans la qualité du milieu bâti, en mettant en lumière leur capacité à traduire des besoins diversifiés en réponses cohérentes, durables et socialement pertinentes.



Diversité des besoins et des configurations résidentielles

Au-delà des catégories de logements, l'accessibilité de l'habitation doit être envisagée en tenant compte de la **diversité des configurations familiales**, des **tailles de ménages** et des **contextes de vie**. Par exemple, les personnes en situation de handicap ne vivent pas nécessairement seules et peuvent partager leur logement avec des enfants, des proches ou des personnes aidantes. Les besoins en matière d'espace, de fonctionnalité et d'intimité varient en conséquence. La question de l'accessibilité ne peut ainsi être dissociée de celle de la **variété des typologies** résidentielles et de l'offre de logements de tailles diverses.



« Au moment de choisir mon appartement, j'ai dû choisir entre un appartement adaptable, mais sombre, et un logement non adaptable, mais lumineux, car aucun logement adaptable n'était bien situé dans l'immeuble. J'ai sacrifié l'adaptabilité. »

| Clément Badra, expert du vécu

Milieu de vie accessible : de l'échelle urbaine jusqu'à l'intérieur des logements

L'accessibilité de l'habitation ne se limite pas aux caractéristiques des immeubles ou à l'adaptation des appartements. Elle s'inscrit dans un ensemble plus large de conditions qui relèvent du milieu de vie, incluant les **espaces publics**, les **services de proximité** et les **réseaux de déplacement**. Un logement accessible, situé dans un environnement qui demeure difficilement praticable, limite de facto l'autonomie et la participation sociale de ses occupants.



Services et équipements répertoriés comme accessibles :

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Espaces extérieurs de jeux | Pavillon principal du parc |
| Arrêts ou axes d'autobus | Tables de ping-pong |
| Restaurants | Espaces verts contemplatifs |
| Jardins communautaires | Zones arborées avec ombre |
| Épiceries | Banques |
| Terrains de baseball | |

▲ Analyse de proximité autour de Loggia Pelican, située sur l'ancien site Norampac. Les pictogrammes indiquent des services ou équipements répertoriés comme accessibles dans AccessNow ou Google Maps, dans un périmètre de 5 et 10 minutes estimés pour un déplacement en fauteuil roulant manuel.

Crédit: Schématisation réalisée par Société Logique, d'après les plans préparés par R+FA, afin de situer certains éléments liés au design universel.

L'accessibilité des espaces publics, des commerces, des équipements collectifs et des services essentiels contribue à éviter que les personnes en situation de handicap ne se retrouvent confinées à leur domicile. La possibilité de circuler de manière sécuritaire et autonome dans son quartier, d'accéder aux services du quotidien et de maintenir des interactions sociales constitue une dimension centrale de l'inclusion et de la **qualité de vie**.

Dans cette perspective, l'accès aux réseaux de **transport actif et collectif pleinement accessibles** joue un rôle déterminant. Que ce soit pour des déplacements de courte distance ou pour des trajets plus longs, la continuité des parcours sans obstacle et la qualité de l'offre de transport conditionnent fortement la capacité des personnes à **participer pleinement à la vie sociale, professionnelle et communautaire**.

La localisation d'une plus grande concentration de logements accessibles au sein de quartiers apparaît ainsi comme un facteur structurant. Cette intégration favorise la participation à la vie communautaire et contribue à réduire les situations d'isolement, tout en bénéficiant à l'ensemble des résidents ou noyaux villageois denses et mixtes.



« Le fait d'être situé sur une rue résidentielle relativement peu passante, tout en demeurant en milieu urbain et à proximité d'artères desservies par le transport en commun et le transport adapté, rend l'embarquement et le débarquement moins stressants et moins dangereux. La localisation permet aussi d'être suffisamment proche des services pour demeurer accessible par le transport adapté. »

| **Lydia**, proche aidante



Le coût de l'accessibilité et ses défis

La question des coûts demeure l'un des principaux freins à l'intégration de l'accessibilité universelle dans les projets d'habitation. L'accessibilité est souvent **perçue** comme un facteur de surcoût important, susceptible de compromettre la viabilité financière des projets ou de réduire leur faisabilité, particulièrement dans un contexte de pression accrue sur les coûts de construction et sur l'abordabilité du logement.

Cette perception repose toutefois sur une compréhension partielle des coûts associés à l'accessibilité. Dans de nombreux cas, les surcoûts attribués à l'accessibilité universelle sont liés à des interventions réalisées **tardivement**, à des adaptations **correctives** ou à des contraintes de conception découlant d'un **manque d'anticipation** en amont du projet. À l'inverse, lorsque les principes d'accessibilité sont **intégrés dès les premières étapes** de conception, leur incidence financière peut être limitée et plus facilement absorbée dans le montage financier global du projet²⁰.

Les défis financiers liés à l'accessibilité varient également selon le type d'intervention. Les projets de construction neuve, les projets de transformation du bâti existant et les adaptations ponctuelles ne présentent pas les mêmes contraintes techniques, réglementaires ou économiques. En particulier, l'adaptation de bâtiments existants peut engendrer des coûts plus élevés en raison des limites structurelles, des exigences normatives rigides ou de la complexité des interventions requises. Ces réalités contribuent à renforcer l'idée que l'accessibilité constitue un enjeu coûteux, sans toujours distinguer les contextes dans lesquels ces coûts surviennent.

20.DesignABLE Environments Inc. (2020). *Case studies of sector initiatives to meet accessible housing needs* (CIDN No. 5413/NHS-68). Société canadienne d'hypothèques et de logement, p. 4. L'étude conclut que « le coût de construction de logements accessibles est comparable à celui de logements ordinaires ».

Par ailleurs, l'évaluation des coûts de l'accessibilité est rarement mise en relation avec les coûts évités à moyen et long terme. Le maintien à domicile, la réduction des adaptations tardives, la prévention des chutes et la diminution de l'absentéisme des proches aidants de leurs activités, la diminution du recours à des solutions institutionnelles représentent des bénéfices économiques et sociaux importants, qui demeurent peu documentés et rarement intégrés aux analyses économiques du marché de l'habitation. S'il y a quelques surcoûts possibles lors de la construction, quelles dépenses peuvent être évitées en soins de santé, services à domicile, perte de productivité des proches aidants, etc. ?

L'absence de données consolidées et comparables sur les coûts et les bénéfices de l'accessibilité universelle contribue à alimenter les perceptions erronées et à freiner la prise de décision. Dans ce contexte, les discussions sur l'accessibilité tendent à se cristalliser autour des contraintes immédiates, plutôt que de s'inscrire dans une vision globale tenant compte des trajectoires de vie, des besoins évolutifs et des impacts systémiques sur les services publics et les réseaux de soutien.

À titre indicatif, d'autres pays comme l'Australie ont déjà appuyé leurs choix réglementaires en matière d'accessibilité sur des recherches portant sur les coûts évités et les bénéfices sociaux de l'intégration de l'accessibilité dès la conception des logements. Ces travaux ont contribué à justifier l'adoption progressive de normes plus exigeantes à l'échelle nationale ou régionale.



Pour en savoir plus sur ces démarches, les cadres réglementaires concernés et les données associées, voir la [section « Repères internationaux »](#) et dans [« Réglementation et politiques »](#).

Des exemples inspirants

Malgré les freins réglementaires, financiers et opérationnels documentés dans les sections précédentes, de nombreux projets d'habitation réalisés partout au Québec démontrent qu'il est **possible d'intégrer les principes de design universel de manière cohérente et qualitative, dans des contextes variés**. Ces projets ne constituent pas des solutions transférables ou reproductibles telles quelles, mais ils offrent malgré tout des informations précieuses quant aux conditions qui favorisent une meilleure prise en compte de l'accessibilité dans l'habitat.

Les exemples les plus porteurs se distinguent souvent par une approche globale, qui **dépasse** la seule conformité technique pour s'intéresser à la qualité des parcours, à la diversité des usages, à l'intégration au milieu de vie et à la flexibilité des espaces. Ils démontrent également que l'accessibilité peut être intégrée sans compromettre la valeur architecturale des projets ni leur inscription dans des contextes urbains ou paysagers sensibles. On y observe notamment : des cheminements continus sans obstacle, des entrées de plain-pied bien intégrées, des espaces communs réellement utilisables, des logements dont les pièces essentielles sont accessibles, et des configurations permettant des adaptations futures.

Ces projets mettent en lumière l'**importance des processus de conception, de la collaboration interdisciplinaire et de l'implication de personnes concernées**, plutôt que la seule application de solutions standardisées. Ils illustrent aussi le rôle déterminant des choix faits en amont (implantation, organisation des volumes, distribution des logements).

Pour plus d'exemples, se référer au document « Cahier des bonnes pratiques ».

Cette initiative vise à outiller les personnes porteuses de projets, les professionnelles et professionnels de l'aménagement et les décideuses et décideurs en mettant en lumière des stratégies concrètes, des arbitrages réels et des enseignements transférables à d'autres contextes.



▲ **Crédit:** Rayside Labossière



Une offre
insuffisante

02

Constats clés

- Le parc immobilier existant au Québec a été **majoritairement conçu sans anticiper la diversité** des capacités.
- Malgré certaines avancées récentes, l'offre demeure **marginale, peu diversifiée et concentrée**, ce qui **limite les choix** résidentiels et fragilise l'inclusion à long terme.
- **L'information** sur les logements accessibles est fragmentée et **difficilement découvrable**.
- Le manque de données complètes sur les besoins et sur l'offre existante constitue un angle mort des politiques publiques, et non une absence de besoins.

L'accessibilité universelle comme condition fondamentale au développement de milieux de vie inclusifs et résilients face à l'évolution des capacités physiques de la population (vieillesse, augmentation de la proportion de limitations fonctionnelles dans la population) est essentielle. Malheureusement, l'offre de logements accessibles demeure **largement insuffisante** pour répondre à la diversité des besoins qui se manifestent au fil des trajectoires de vie. Cette insuffisance touche à la fois la **qualité, l'adéquation entre les besoins et aspirations des usagers et usagères et l'offre de logement, l'abordabilité, la répartition territoriale et la pérennité des aménagements**, et touche l'ensemble de la population. Le manque de logement accessible affecte de manière disproportionnée les personnes vivant avec des limitations fonctionnelles, en perte d'autonomie, ou proches aidantes.



Cette situation s'explique en grande partie par la **trajectoire historique** du parc immobilier québécois. **La majorité des logements existants ont été conçus et construits à une époque où l'accessibilité universelle n'était ni intégrée aux pratiques de conception ni encadrée par des exigences réglementaires.** À Montréal, 71 % des logements ont été construits avant 1980, soit avant l'émergence de normes minimales en matière d'accessibilité résidentielle. Les typologies dominantes issues de cette période (duplex, triplex, immeubles de faible hauteur) présentent souvent des caractéristiques fortement réfractaires à l'accessibilité universelle : escaliers extérieurs, rez-de-chaussée surélevés, circulations étroites, absence d'ascenseurs ou de logements de plain-pied. Ces bâtiments ne peuvent devenir accessibles qu'au prix de travaux de rénovation, de transformation ou d'adaptation importants, réalisés sur une base volontaire. Cette réalité se répète d'ailleurs dans les centres historiques de la plupart des municipalités du Québec.

Les cadres réglementaires ont longtemps contribué à cette situation. Pendant plusieurs décennies, le logement accessible a été pensé comme une réponse spécialisée, ponctuelle, relevant principalement de l'adaptation individuelle aux besoins spécifiques d'une personne handicapée plutôt que comme une **composante structurelle de l'habitation**. Il convient aussi de préciser que de nombreux logements construits après les années 1980 sont eux aussi inaccessibles.

« Ma belle-mère habitait au dernier étage d'un sixplex, sans ascenseur. Elle y vivait depuis 40 ans. À la suite d'une opération, elle a perdu des forces et avait beaucoup de difficulté à monter et à descendre les escaliers pour se rendre à son logement. Elle devait s'arrêter et s'asseoir sur les marches à chaque palier. À cause de cette difficulté, elle ne pouvait plus sortir faire son épicerie ni participer à ses activités sociales. Elle était isolée et souffrait énormément de solitude, ce qui affectait son goût de vivre. Un logement accessible lui aurait permis de vieillir plus aisément, mais surtout de faire face plus sereinement aux bouleversements causés par la maladie »

| **Sophie Lanctôt**, proche aidante



Pour savoir plus en détail comment la réglementation provinciale performe en matière de logement accessible, voir section [Réglementation et politiques, palier provincial](#).

L'insuffisance de l'offre se manifeste également par la **qualité** et l'**adéquation** des logements disponibles avec les besoins et aspirations des usagers et usagères. Les personnes vivant avec des incapacités sont proportionnellement plus nombreuses à habiter des logements nécessitant des réparations majeures ou présentant un mauvais état. Parmi les personnes de 15 ans et plus avec incapacité en 2022, 6 % vivent dans un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement²¹. En comparaison, 3,2 % des personnes sans incapacité vivent dans un tel ménage. Elles sont donc deux fois plus nombreuses à éprouver un besoin impérieux en matière de logement. Ces situations concernent l'ensemble des ménages, mais leurs conséquences sont plus lourdes lorsque la sécurité (par exemple le risque de chutes, de blessures ou de difficultés d'évacuation), la mobilité ou l'autonomie sont compromises. Les contraintes économiques, plus fréquentes chez les personnes vivant en situation de handicap, contribuent à **restreindre leur choix résidentiel** et à concentrer ces ménages dans des logements moins chers, souvent moins bien entretenus et plus difficiles à adapter.

« Trouver une maison a été assez difficile, compte tenu du faible revenu de mon père. En raison de cette contrainte, il n'a pas eu d'autre choix que d'acheter une maison en mauvais état, qui ne répondait pas à ses besoins : contamination du sol causée par des fuites d'une fournaise, moisissures, petits espaces très compartimentés, escaliers très serrés et abrupts. Plusieurs travaux avaient été recommandés par l'ergothérapeute afin d'adapter le logement. Finalement, on s'est tourné vers la famille pour réaliser une partie des travaux, puisque le budget de mon père limitait les possibilités. Malgré ces ajustements, les travaux réalisés sont demeurés insuffisants »

| **Marguerite**, proche aidante

21. Gouvernement du Canada, Statistique Canada, *Expériences en matière de logement au Canada : Personnes ayant une incapacité*, 10 juin 2022, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2021001/article/00011-fra.htm?utm>.

Par ailleurs, l'offre existante demeure **peu diversifiée sur le plan des typologies (studio, 3 et demi, 4 et demi, 5 et demi, etc.)**. Les logements accessibles sont souvent concentrés dans un nombre **restreint** de projets, de configurations ou de secteurs, limitant les possibilités de choix résidentiel et contribuant à des situations d'isolement ou d'exclusion. Les unités disponibles sont majoritairement des studios trop compacts et correspondent rarement à la variété des configurations familiales et des usages réels²², accueillir des proches aidants ou des amis, vivre en colocation intergénérationnelle ou adapter le logement à des besoins évolutifs. Cette concentration contribue à une forme de **ghettoïsation fonctionnelle**, où l'accessibilité devient associée à certains lieux spécifiques (CHSLD, RPA) ou types de logements (HLM, logement supervisé ou spécialisé) alors qu'elle devrait être incluse de manière transversale dans l'ensemble du parc immobilier résidentiel.



▲ **Crédit:** La Presse, « Il demande l'AMM faute de logement adapté », 29 juin 2026.

Les besoins d'**adaptation** et de **flexibilité** du parc résidentiel demeurent également non satisfaits. Un nombre important de ménages auraient besoin d'aménagements particuliers sans y avoir accès²³. Dans le parc locatif, les adaptations sont souvent fragiles : elles peuvent être refusées, retardées ou conditionnées par des enjeux financiers, et rien ne garantit leur maintien lors d'un changement de locataire ou d'occupant. Il est également possible que des adaptations financées par des fonds publics soient **retirées** ou **perdues** suivant un changement de résident, contribuant à l'érosion progressive de l'offre existante. Rappelons aussi que le Programme d'adaptation de domicile (PAD) a été suspendu du 1er avril 2025 au 12 août 2026, laissant des centaines de personnes sans suivi de leur dossier et sans possibilité de déposer une nouvelle demande durant cette période.

22. Par exemple, un système de dialyse peut occuper une pièce en plus de limiter de manière significative la capacité de mouvement.

23. Ibid.

Dans un contexte de pénurie de logements ou les propriétaires ont l'embarras du choix quant à de possibles locataires, l'accès à un logement accessible ou facilement adaptable est aussi influencé par des dynamiques de **discrimination** et par le contrôle exercé par les propriétaires sur la location et l'adaptation de leurs unités. Bien que la discrimination fondée sur le handicap soit interdite, plusieurs témoignages documentent des expériences de refus explicites ou indirects lors de la recherche d'un logement ou de la demande d'adaptation. Les propriétaires jouent donc un rôle déterminant dans la disponibilité réelle de logements accessibles, tant par leurs décisions de location que par leur ouverture à la réalisation et au maintien des aménagements.

« Les propriétaires étaient contents quand ils voyaient mon profil financier, mon enquête de crédit, mais dès qu'ils apprenaient que je vis avec une personne de 85 ans à mobilité réduite, je sentais l'hésitation au téléphone. Plusieurs fois nous étions proches de visiter l'appartement, mais quand ils apprenaient la situation, ils nous disaient non, qu'ils avaient trouvé quelqu'un d'autre. »

| **Hai Binh**, proche aidante pour son père

Le logement **social (HLM) et communautaire (OBNL d'habitation, coopérative)** constitue un levier important pour répondre à ces enjeux, notamment en offrant des logements plus abordables et, dans certains cas, mieux adaptés. Cette offre demeure toutefois insuffisante et inégalement répartie, et s'est historiquement concentrée sur certaines clientèles, en particulier les personnes âgées. Les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social sont en augmentation et affectent davantage les ménages ayant besoin d'un logement accessible, adaptable ou de plus grande taille, notamment les familles.

Dans le contexte actuel, les besoins en logement accessible sont plus souvent **pris en compte dans des projets sociaux ou communautaires** développés pour répondre à des situations de vulnérabilité (handicap, santé mentale, neurodiversité, itinérance, violence conjugale, consommation). Non pas parce que ces projets seraient les seuls lieux légitimes pour y répondre, mais parce que **le parc résidentiel ordinaire intègre très peu** de logements accessibles ou adaptables. Il convient également de souligner que le handicap recoupe souvent d'autres formes de vulnérabilité. Par exemple, les personnes neurodiverses sont fréquemment présentes parmi celles vivant seules ou sans domicile²⁴, tandis que les troubles cognitifs, sensoriels ou moteurs apparaissent davantage chez les personnes âgées.

24. Wigham, S., McConachie, H., Tandos, J., et coll. (2019). *The interplay between autism spectrum disorder and homelessness: A systematic review*. Journal of Autism and Developmental Disorders.

L'analyse **intersectionnelle** des facteurs de vulnérabilité, développée notamment dans les études féministes, considère que les situations d'exclusion résultent souvent du croisement de plusieurs réalités sociales, telles que le genre, la situation de handicap, l'âge, la pauvreté ou l'isolement. Cette approche est déjà mobilisée dans différents types de projets résidentiels, notamment les maisons d'hébergement pour femmes, les logements pour personnes âgées, certains projets en habitation communautaire ou encore les approches de conception sensibles aux traumatismes. En favorisant une compréhension plus fine des usages et des besoins différenciés, elle contribue à une intégration plus systématique des principes d'accessibilité dans la conception des logements.

Cette situation ne relève pas d'un choix des organismes, mais d'un **déficit structurel** d'accessibilité dans l'offre générale de logements, qui limite fortement les possibilités de maintien dans le logement ou de choix résidentiel dès qu'une limitation fonctionnelle, temporaire ou permanente, apparaît. En l'absence d'une accessibilité universelle intégrée de manière transversale au parc immobilier, les réponses à ces besoins tendent ainsi à se concentrer dans des **projets spécialisés**, plutôt qu'à être réparties dans l'ensemble des milieux de vie.

Pris ensemble, ces éléments montrent que l'insuffisance de l'offre ne relève pas d'un manque ponctuel, mais d'un **désalignement structurel** entre le parc immobilier, les cadres réglementaires, les pratiques de conception et la réalité des parcours de vie. Tant que l'accessibilité universelle demeurera marginale, volontaire ou concentrée dans certains segments du marché, l'offre continuera de peiner à répondre aux besoins collectifs, actuels et futurs.



Réglementations et politiques

03

Constats clés

- Le cadre réglementaire actuel fixe des seuils minimaux qui **ne répondent pas à la diversité des besoins**.
- Les responsabilités sont **fragmentées** entre les paliers de gouvernement.

Cette section dresse un portrait synthèse des diverses normes et réglementations présentes aux différents paliers gouvernementaux ainsi que des exemples internationaux. Il faut garder en tête que ce portrait est amené et changera au fil du temps et des changements politiques.

Palier fédéral

Loi canadienne sur l'accessibilité (2019)

- Destination 2040 est le cadre législatif fédéral **visant un Canada sans obstacle d'ici 2040**.
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (**SCHL**) est l'actrice centrale en habitation (programmes, financement, connaissances).
- Il existe **peu d'exigences** pour le parc résidentiel **privé**.

Adoptée en 2019, la Loi canadienne sur l'accessibilité établit un cadre général pour identifier, prévenir et éliminer les obstacles dans plusieurs domaines, dont l'environnement bâti. En habitation, son application repose principalement sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui soutient la production et la rénovation de logements sociaux et communautaires ainsi que la recherche en habitation. Bien que la SCHL ait historiquement contribué à des avancées en matière de logement accessible, la loi **ne se traduit pas, à ce stade, par des obligations** applicables à l'ensemble du marché résidentiel.

Pour les leviers proposés afin de renforcer le rôle fédéral en habitation, voir la section « Nos demandes en habitation », palier fédéral.

Norme CSA B652 – Logements accessibles (2023)

- Norme nationale fondée sur des données probantes.
- Couvre la conception, la construction et la rénovation des logements.
- Norme **volontaire**, sans portée réglementaire obligatoire.

Publiée en 2023 par Normes d'accessibilité Canada et le Groupe CSA, la norme B652 formule des recommandations détaillées visant à améliorer l'accessibilité des logements, notamment en matière de dimensions, de circulation, d'éclairage, de surfaces et d'équipements. Elle contribue à établir des pratiques exemplaires applicables autant au logement neuf qu'au parc existant. Elle couvre :

- les dimensions à respecter dans les pièces ou espaces des maisons ;
- les lignes directrices relatives aux dispositifs de commande résidentiels ;
- les recommandations relatives aux planchers ou aux surfaces au sol ;
- les recommandations relatives au dégagement pour la tête et aux objets saillants ;
- les lignes directrices pour l'éclairage ;
- les recommandations clés d'accessibilité pour chaque pièce.

Toutefois, en l'absence d'intégration réglementaire ou d'arrimage systématique aux programmes de financement, son impact demeure variable et dépend largement de démarches volontaires. Mentionnons d'ailleurs que la Commission canadienne des droits de la personne fait pression pour modifier le Code national du bâtiment afin de le rapprocher des normes CSA²⁵.



Voir la section « Nos demandes en habitation » pour les propositions d'arrimage entre normes et leviers financiers.

25. Open Letter – Accessible Housing and the National Building Code | Canadian Human Rights Commission. 22 mai 2024, [https://www.chrc-ccdp.gc.ca/resources/newsroom/open-letter-accessible-housing-and-national-building-code#:~:text=The%20NBC%20continues%20to%20fall,the%20Accessible%20Ready%20Housing%20Guide\).](https://www.chrc-ccdp.gc.ca/resources/newsroom/open-letter-accessible-housing-and-national-building-code#:~:text=The%20NBC%20continues%20to%20fall,the%20Accessible%20Ready%20Housing%20Guide).)



Norme CAN/ASC-2.8 – Logements prêts à l’accessibilité (2025)

- Approche graduelle permettant une adaptation future du logement.
- Vise la flexibilité sans imposer toutes les mesures d’accessibilité.
- Application volontaire par les concepteurs et constructeurs.

La norme CAN/ASC-2.8 vise à permettre la conception de logements « prêts à l’accessibilité », en intégrant certains éléments structurants facilitant des adaptations ultérieures selon l’évolution des besoins des personnes occupantes. Néanmoins, en l’absence d’obligations réglementaires ou d’incitatifs systématiques, son déploiement demeure rare.

Normes CAN/ASC-2.10 et 2,11 – petites maisons et maisons modulaires prêtes à l’accessibilité

- Normes visant des **typologies souvent exclues** des cadres existants.
- Reconnaittent explicitement les zones à risque d’obstacles.
- Portée conditionnelle à leur adoption et à leur intégration réglementaire.

Ces normes en développement visent à dépasser les exigences techniques minimales pour des typologies émergentes ou marginalisées, comme les petites maisons et les maisons modulaires. Elles identifient les principaux obstacles à l’accessibilité dans ces formats et proposent des exigences techniques fondées sur l’équité. Elles identifient les principaux obstacles à l’accessibilité dans ces formats et proposent des exigences techniques fondées en conséquence. Leur potentiel structurant dépendra toutefois de leur reconnaissance officielle et de leur **arrimage aux politiques fédérales ou provinciales** d’habitation.

Repères internationaux

À titre comparatif

Australie : Livable Housing Design (LHD)

- Intégré au Code national du bâtiment australien depuis 2021.
- Niveau argent obligatoire pour la majorité des nouvelles habitations depuis 2023.
- Modèle de progression graduée (argent, or, platine).

Le *Livable Housing Design* constitue un exemple de standard national intégré de manière progressive. En Australie, le National Construction Code 2022 a commencé à inclure des exigences minimales d'accessibilité pour les nouvelles habitations basées sur les *Livable Housing Design Guidelines* (niveau argent). Ces évolutions ont été accompagnées d'**analyses portant sur les coûts et bénéfices de l'intégration de ces caractéristiques dès la conception** : selon certaines estimations, l'ajout de ces éléments lors de la phase de construction peut être considérablement plus économique que leur ajout ultérieur à un logement existant lorsqu'ils deviennent nécessaires (par exemple, une efficacité jusqu'à **22 fois** plus importante qu'une adaptation tardive²⁶).

Depuis mai 2023, la majorité des nouvelles habitations doivent respecter un socle minimal d'accessibilité, incluant l'entrée sans marche, la toilette au niveau d'entrée et la douche sans seuil. Ce modèle illustre comment des exigences graduées peuvent structurer l'offre sans reposer uniquement sur le volontariat.

Niveau argent - niveau minimal obligatoire :

- entrée accessible sans marche ;
- couloirs et portes élargis ;
- toilettes accessibles au rez-de-chaussée ;
- douches sans seuil ;
- renforts dans les murs pour ajout futur de barres d'appui.

Niveau or - optionnel, plus exigeant :

- circulation plus généreuse ;
- dimensions accrues pour fauteuils roulants ;
- accessibilité renforcée dans cuisine, buanderie et chambre.

Niveau platine - excellence :

- jugé entièrement adapté aux besoins des personnes ayant des limitations physiques permanentes et se rapprochant de notre définition d'accessibilité universelle.

26. Livable Housing Australia. « *Livable Housing Design Guidelines* ». 2017, <https://universaldesignaustralia.net.au/wp-content/uploads/2017/08/lhaguidlineseditionno4-2017.pdf>.

Tableau |
 Livable housing design

Éléments / Critères	Argent	Or	Platine
Nombre minimal de critères requis	7/15	12/15	15/15
Cheminement sécuritaire, continu et sans marche jusqu'à une entrée de logement			
Au moins une entrée de logement de niveau (sans marche)			
Portes intérieures et corridors facilitant un déplacement confortable et sans obstruction			
Toilette au rez-de-chaussée (ou niveau d'entrée) assurant un accès facile			
Salle de bain avec douche sans seuil			
Murs renforcés autour de la toilette, douche et baignoire pour permettre l'ajout ultérieur de barres d'appui			
Escaliers conçus pour réduire les risques de blessures et permettre une adaptation ultérieure			
Cuisine permettant des déplacements aisés et une adaptation future			
Buanderie permettant des déplacements aisés et une adaptation future			
Chambre possible au rez-de-chaussée (ou niveau d'entrée)			
Interrupteurs et prises à des hauteurs faciles d'accès			
Possibilité pour les personnes occupantes d'ouvrir/fermer les portes et d'utiliser les robinets de manière autonome et sécuritaire			
Espace dégagé dans la pièce familiale / salon pour faciliter le déplacement			
Appuis de fenêtre installés à une hauteur permettant une vue assise ou debout			
Revêtements de sol antidérapants			



États-Unis – Fair Housing Act (FHA)

- Obligations d'adaptabilité pour les immeubles multifamiliaux.
- Application conditionnelle à la présence d'un ascenseur.
- Sept critères d'accessibilité clairement définis.

Le Fair Housing Act impose des exigences **d'adaptabilité** lorsque deux conditions sont réunies :

- **Bâtiment résidentiel multifamilial de 4 logements ou plus** qu'il s'agisse de logements locatifs, en copropriété ou autres formes de propriété ;
- **Présence ou non d'un ascenseur**, ce qui détermine l'étendue des obligations.

Cette distinction permet d'adapter les exigences à la typologie du bâtiment tout en assurant une présence minimale et systématique de logements adaptables dans le parc résidentiel. Bien que limité dans sa portée, ce cadre établit des obligations claires et uniformes applicables à l'échelle nationale.

Précisions sur les 7 critères d'adaptabilité du FHA

- Entrée sans obstacle
- Accès dans les parties communes
- Largeur des portes intérieures
- Circulation dans la cuisine et salle de bain
- Renforts pour installation de barres d'appui
- Commandes (interrupteurs, thermostats, etc.) accessibles
- Salle de bain utilisable en fauteuil roulant

Palier provincial

Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées²⁷

- Obligation de plans d'action en accessibilité pour tous les ministères, organismes publics embauchant plus de 50 personnes et les municipalités de 10 000 habitants et plus²⁸
- Accent mis sur les processus organisationnels.
- Peu de leviers directs sur la structuration du parc résidentiel.

Cette loi oblige les ministères, organismes et municipalités assujetties à adopter des plans d'action en accessibilité. En pratique, ces plans portent surtout sur l'accessibilité des services, des communications et des bâtiments publics, et **influencent peu** la production ou la transformation du parc résidentiel, car la Loi ne stipule pas d'attentes spécifiques en termes de logement, outre celle de faciliter la recherche de logements accessible, de façon très vague.

Pour les propositions visant à renforcer la portée de ces plans en habitation, voir la section « Nos demandes en habitation », palier provincial.



27. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/E-20.1?langCont=fr#ga:l_iii-gb:l_iii_1-h1

28. <https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/plans-action-personnes-handicapees#c410949>

Code de construction du Québec (CCQ)

- Exigences pour les logements minimalement accessibles et logements adaptables intégrées depuis 2018.
- Applicables uniquement à une très petite portion du cadre bâti québécois.

Administré par la Régie du bâtiment du Québec, le Code de construction du Québec énonce les exigences techniques applicables aux bâtiments. Il regroupe l'ensemble de normes obligatoires régissant la conception, la rénovation et la réparation des bâtiments pour garantir la sécurité, la santé, l'accessibilité et la performance énergétique.

Ce n'est qu'en **2018** que la Régie du bâtiment du Québec a intégré au Code de construction des dispositions portant sur l'accessibilité minimale et l'adaptabilité des logements.

Logement visitable (Notion principalement d'origine fédérale ; peu opérante au Québec)

Logement minimalement accessible (Notion encadrée par la RBQ, mais à portée très limitée)

Il vise surtout à garantir un accès de base à certaines fonctions du logement. Il peut répondre :

- à la présence d'une personne visiteuse utilisant une aide à la mobilité ;
- à des situations de mobilité réduite temporaires ;
- à certains besoins de familles avec jeunes enfants (poussettes, déplacements facilités).

Ne permet généralement pas à une personne utilisant une aide à la mobilité plus importante, comme un fauteuil roulant :

- d'utiliser pleinement la salle de bain ;
- d'accéder à une chambre pour y dormir ;
- d'avoir un réel accès aux espaces extérieurs (balcon, terrasse).

Malgré les intentions exprimées par la RBQ, ce niveau demeure très minimal.

Logement adaptable (Notion intermédiaire, mais incomplète)

Il est conçu pour pouvoir être modifié ultérieurement, par l'ajout de travaux ou d'équipements, afin de répondre à des besoins changeants. Il vise principalement des personnes vivant une incapacité temporaire (accident, maladie, perte d'autonomie graduelle). Les adaptations nécessaires doivent encore être réalisées pour qu'une personne en situation de handicap puisse réellement y vivre. Les coûts, délais et contraintes techniques demeurent à la charge des ménages ou des programmes d'adaptation. L'approche est fortement centrée sur la mobilité, au détriment :

- des limitations sensorielles ;
- des limitations cognitives ;
- de la neurodiversité ;
- des besoins liés au confort²⁹, à l'orientation ou à l'environnement sonore.

Ces exigences demeurent toutefois limitées dans leur portée : elles s'appliquent uniquement aux immeubles comptant **au moins trois étages et huit logements**, excluant ainsi une part importante de la construction résidentielle, y compris plusieurs typologies encore largement produites aujourd'hui.



▲ Des portions importantes du territoire se développent avec des typologies résidentielles qui ne sont pas assujetties aux exigences d'accessibilité applicables aux immeubles collectifs. Cette situation contribue à créer des « déserts » de logements accessibles, où l'offre adaptée demeure rare ou absente à l'échelle du quartier.

Selon le Recensement de la population de 2021, le Québec comptait 3 749 035 logements privés occupés (logements, maisons individuelles et condos). Parmi ceux-ci, 44,6 % étaient des maisons individuelles non attenantes et 6,0 % étaient des appartements situés dans des immeubles de cinq étages ou plus³⁰.

29. Par exemple le confort sensoriel, qui est lié aux perceptions comme la lumière ou le bruit, confort cognitif, qui concerne la lisibilité de l'espace, l'orientation et la charge mentale. Confort physique, qui intègre le confort thermique, la qualité de l'air, etc.

30. Gouvernement du Canada, Statistique Canada. *Série « Perspective géographique », Recensement de 2021 - Québec*. 13 juillet 2022, <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/fogs-spg/page.cfm?lang=F&topic=3&guid=2021A000224>.

Ces chiffres montrent que **la majorité du parc résidentiel québécois est composée de typologies qui ne sont peu ou pas visées par les exigences minimales actuelles en matière d'accessibilité**, lesquelles s'appliquent principalement aux immeubles de plus grande hauteur. Dans ce contexte, une stratégie d'accessibilité universelle qui se limiterait aux seuls immeubles de cinq étages ou plus ne pourrait avoir qu'un impact marginal, puisqu'elle concernerait environ 6 % du parc résidentiel, sauf si, bien entendu, la tendance vers une densification du cadre bâti autour d'axes de transports collectifs structurants continue à prendre de l'ampleur en milieu urbain et périurbain ; ou pour participer à la revitalisation des centres-villes et cœurs villageois.

Même au sein des bâtiments assujettis à la réglementation, lorsque ceux-ci ne bénéficient d'aucune exception, le cadre actuel laisse **une marge de choix importante** entre la réalisation de logements minimalement accessibles et celle de logements réellement adaptables. Ce choix, généralement guidé par des considérations de coûts et de conformité minimale, conduit le plus souvent à privilégier l'accessibilité minimale. Il en résulte une **offre très limitée de logements adaptables, pourtant essentiels** pour répondre à l'évolution des besoins des personnes au fil des parcours de vie.

Le Code de construction du Québec présente des limites importantes lorsqu'il s'agit de répondre aux besoins réels **des personnes âgées**, malgré la forte prévalence de limitations fonctionnelles dans cette population. Les **résidences pour personnes âgées** autonomes qui n'offrent pas de soins sont considérées comme des bâtiments d'habitation au sens du Code. Elles sont donc assujetties aux exigences applicables à l'habitation, lesquelles demeurent limitées en matière d'accessibilité. Lorsque des soins sont offerts, les Résidences privées pour âgés (RPA) sont alors classées comme établissements de soins. À ce titre, elles doivent donc se conformer à des normes d'accessibilité plus exigeantes pour les espaces communs. Toutefois, les chambres, qui constituent pourtant l'espace domestique principal des personnes qui y résident, ne sont pas soumises à des exigences réglementaires équivalentes en matière d'accessibilité universelle. Dans ces bâtiments conçus pour accueillir des personnes âgées ou en perte d'autonomie, les espaces privés où se déroulent les activités quotidiennes (se laver, se déplacer, se reposer) ne sont pas nécessairement conçus pour être accessibles ou adaptables.

Palier municipal

Pouvoir réglementaire et outils d'urbanisme

- Possibilité de dépasser les exigences du CCQ ;
- Application variable selon les territoires ;

Les municipalités peuvent influencer directement la performance en accessibilité universelle des projets par leur réglementation, leurs outils d'urbanisme et l'analyse préalable à l'émission des permis. Certaines villes ont déjà adopté des **exigences plus élevées** que celles prévues au CCQ, démontrant le potentiel de ces leviers lorsqu'ils sont mobilisés.

La Ville de **Vancouver** se distingue par un cadre réglementaire municipal qui dépasse les normes provinciales en matière de construction, le *Vancouver Building By-law (VBBL)*³¹, en vigueur depuis 2025. Ce règlement comporte des dispositions spécifiques pour l'accessibilité et l'adaptabilité des logements. Elle prévoit aussi un arbre de décision demandant la **mise à niveau du cadre bâti existant**³². La logique générale est la suivante : dans chaque cas, le niveau de mise à niveau est déterminé par le type et l'étendue du travail. Ainsi, plus l'intervention sur le bâtiment est importante, plus les exigences de mise à niveau le sont également, en particulier en ce qui concerne l'accessibilité.

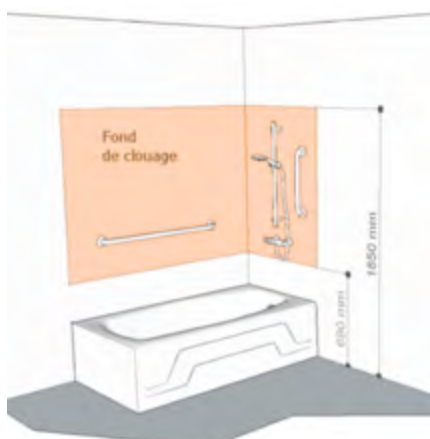
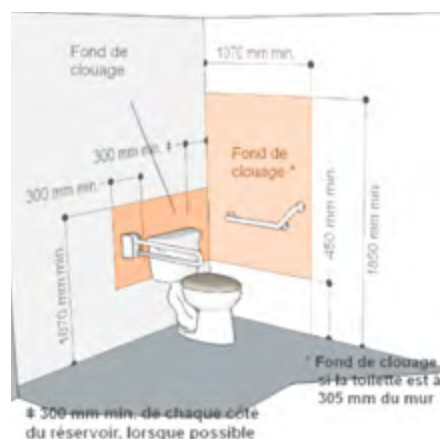
Certaines municipalités québécoises ont adopté des exigences réglementaires propres visant à renforcer l'accessibilité dans le logement, par exemple, la ville de Laval qui les a intégrées dans les articles 97 et 100 de leur règlement d'urbanisme.



▲ À Laval, l'article 100 de la réglementation municipale exige une proportion de logements adaptables. Cette exigence a favorisé le développement de nouvelles typologies résidentielles accessibles, notamment des logements de plain-pied au rez-de-chaussée avec entrées indépendantes, que l'on retrouve dans des bâtiments de différentes échelles sur le territoire.



▲ À Longueuil, les exigences d'accessibilité des logements s'appliquent dès qu'un bâtiment compte 6 logements ou plus. La Ville va ainsi plus loin que le Code de construction du Québec, qui ne vise généralement que les immeubles de plus de 2 étages et de plus de 8 logements.



◀ À Victoriaville, certaines exigences d'adaptabilité, comme les fonds de clouage dans les salles de bain, s'appliquent à la construction de tout type d'habitation, ce qui élargit leur portée aux maisons, aux petits plex et aux petits immeubles multilogements qui échappent généralement aux exigences provinciales.

Crédit: Ville de Victoriaville

31. Vancouver Building By-law (CBO). <https://vancouver.ca/your-government/vancouver-building-by-law.aspx?utm>.

32. BC Publications. <https://free.bcpublishings.ca/civix/content/public/vbbl2019/624368142/1819258941/?xsl=/templates/browse.xsl>. Consulté le 11 mars 2026

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'applique au développement rural et urbain dans toutes les municipalités et MRC du Québec. Même si elle ne précise pas directement des mesures concernant le logement accessible, elle offre tout de même des outils de planification qui peuvent être utilisés pour promouvoir le logement accessible sur le territoire d'une municipalité : les PPU, les PPCMOI et les PIIA.

Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Le PPU est un outil réglementaire de planification qui permet à une municipalité de préciser et d'opérationnaliser les orientations générales de son plan d'urbanisme pour **un secteur géographiquement circonscrit** (centre-ville, milieu résidentiel, secteur en développement, etc.). Il peut établir des **règles plus détaillées** sur l'utilisation du sol, la densité, la volumétrie et les équipements qui s'appliquent à ce secteur. Son adoption est précédée d'une consultation publique et représente une modification au plan d'urbanisme.

En pratique, un PPU peut inclure des **exigences accrues en accessibilité universelle pour un secteur ciblé**, par exemple un cœur de village dévitalisé ou une zone urbaine nouvellement desservie par le transport en commun qu'on souhaite densifier (ex, près d'un axe de tramway ou une station du REM).

Plans d'implantation et d'intégration architecturale PIIA

Le PIIA est un outil réglementaire complémentaire aux règlements de zonage qui s'applique dans des zones spécifiques (par exemple les secteurs patrimoniaux, zones ciblées par la municipalité) et qui permet d'**évaluer qualitativement les projets** immobiliers soumis à des permis ou à des certificats d'autorisation.

Il exige la présentation d'un ensemble de documents démontrant que le projet respecte les critères d'intégration et de qualité architecturale pour une intégration harmonieuse dans un quartier.

L'objectif est de s'assurer que les nouvelles constructions ou interventions s'intègrent harmonieusement à l'environnement bâti existant, ce qui peut inclure des aspects de franchise d'accès, continuité des parcours ou qualité des transitions bâties-milieu.

Le PIIA n'est pas un standard technique pour l'accessibilité universelle. Il permet plutôt d'intégrer des **critères** qualitatifs, dont l'accessibilité universelle peut faire partie.

Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Un PPCMOI est un **outil discrétionnaire** permettant à une municipalité d'autoriser un projet qui déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.) sous certaines conditions. Une demande PPCMOI est analysée par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui formule une recommandation, puis par le conseil municipal qui peut accepter ou refuser l'autorisation.

Dans ce cadre, la municipalité **peut négocier** des contreparties en échange de la dérogation, incluant par exemple l'intégration d'**exigences accrues en accessibilité universelle** ou d'autres critères qualitatifs (design, espaces publics, etc.).

À Montréal, les mécanismes discrétionnaires d'urbanisme, tels que les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), permettent d'évaluer certains projets selon des critères qualitatifs allant au-delà des exigences minimales du Code de construction. Dans ce cadre, l'accessibilité universelle peut être intégrée à l'analyse des projets à travers des considérations liées notamment aux parcours sans obstacle, à la qualité des accès, à l'aménagement des espaces extérieurs ou à l'intégration inclusive des bâtiments dans leur environnement. Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal prévoit d'ailleurs que les règlements d'urbanisme doivent inclure des dispositions favorisant l'accessibilité universelle dans le cadre de ces procédures discrétionnaires.

Article 93 du Projet de loi 31

En réponse à la crise de l'habitation, l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (adoptée en 2024) accorde aux municipalités québécoises un **pouvoir temporaire exceptionnel** leur permettant d'autoriser des projets d'habitation qui dérogent aux règlements d'urbanisme locaux, sous certaines conditions. Ce pouvoir est applicable jusqu'au 21 février 2027, avec possibilité d'extension de deux ans supplémentaires par le ministre responsable.

Une municipalité peut autoriser, par résolution, un projet de trois logements ou plus qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale lorsque :

- Le projet est majoritairement composé de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études ;
- La municipalité compte 10 000 habitants ou plus et le taux d'inoccupation locative est inférieur à 3 %.

L'article 93 permet de contourner temporairement la lourdeur des modifications de zonage classiques pour autoriser rapidement de nouveaux projets d'habitation. Ce pouvoir peut être structuré pour **inclure des objectifs en accessibilité universelle** dans les conditions d'autorisation. Dans la résolution municipale, il est possible d'intégrer conditions ou exigences, par exemple, une proportion de logements adaptables ou accessibles.

Unités d'habitation accessoires (UHA)

- Levier pour l'accessibilité du parc existant.
- Favorise la densification douce et la cohabitation intergénérationnelle.
- Dépend des choix réglementaires municipaux.

Une unité d'habitation accessoire (UHA) est un logement autonome situé sur le même terrain qu'une habitation principale, pouvant être intégré, attaché ou détaché³³. Les UHA constituent un levier pertinent pour l'adaptation du parc résidentiel existant. Elles permettent notamment d'accueillir des personnes âgées, des proches aidantes ou des membres de la famille élargie, tout en favorisant l'entraide, la **cohabitation** intergénérationnelle et une mixité sociale accrue à l'échelle des quartiers. Leur déploiement demeure toutefois largement tributaire des cadres réglementaires municipaux, encore inégaux et variables d'un territoire à l'autre.

Par exemple, la **Ville de Sainte-Catherine** est la première municipalité québécoise à avoir autorisé les UHA sur l'ensemble de son territoire résidentiel unifamilial, par une modification globale de son règlement de zonage. Ce cadre permet l'implantation d'UHA attachées ou détachées, encadrées par des normes d'implantation, des critères de qualité architecturale (PIIA), et l'intégration explicite de principes de développement durable et d'accessibilité universelle.

On voit donc que le cadre Légal et réglementaire régissant l'urbanisme municipal contient déjà de bons outils donnant beaucoup d'agentivité pour que les municipalités soient innovantes et proactives en matière de logements accessibles, sans attendre que les paliers supérieurs changent le CNB ou le CCQ.

Constats transversaux

Pris ensemble, les cadres réglementaires et politiques actuels permettent des avancées **ponctuelles**, basées soit sur la bonne volonté des promoteurs de projets ou la vision politique d'élus municipaux, mais ne structurent pas encore la production d'un parc diversifié, réparti et pérenne de logements accessibles. Les mécanismes d'application, les seuils et le recours au volontariat **limitent** la portée réelle des objectifs affichés.



Pour les mesures proposées afin de corriger ces limites, voir la section « Nos demandes en habitation ».

33. L'Arpent. *Les unités d'habitation accessoires*. Septembre 2018, https://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf.



Programmes et initiatives

04

Les programmes et initiatives en habitation jouent un rôle important dans le soutien à l'accessibilité universelle. Toutefois, leur analyse met en évidence une logique majoritairement **compensatoire, fragmentée et non structurante**, qui limite leur capacité à transformer durablement le parc résidentiel.



Fédéral

Adaptation de l'existant : Crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles (CIRHM)

Le **crédit d'impôt** pour l'accessibilité domiciliaire permet de réclamer jusqu'à 20 000 \$ de dépenses admissibles par logement par année, ce qui donne un crédit maximal d'environ 2 900 \$ à 3 000 \$ (14,5 –15 % selon l'année)³⁴. Ce montant reste **faible** par rapport aux coûts réels des rénovations importantes (p. ex. élargissement de portes, salle de bain accessible, remplacement d'escaliers, etc.), qui peuvent facilement dépasser 20 000 \$. Ainsi, pour beaucoup de ménages, le crédit ne couvre qu'une fraction des coûts engagés pour rendre un logement véritablement accessible.

34. Gouvernement du Canada. *Dépenses pour l'accessibilité domiciliaire*. <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/deductions-credits-depenses/ligne-31285-depenses-accessibilite-domiciliaire.html>.

Nouveaux bâtiments : Catalogue de conception de logements

- Outil volontaire visant à **accélérer** la production de logements.
- Certaines typologies intègrent des notions de logements « **prêts à l'adaptabilité** ».
- Approche inégale selon les typologies proposées.

Le Catalogue de conception de logements comprend certaines typologies conçues en intégrant des considérations d'adaptabilité future, notamment inspirées de normes comme la CSA sur les logements prêts à l'adaptabilité (voir section Réglementation).

Toutefois, ces considérations ne sont **pas intégrées de manière systématique à l'ensemble des typologies** proposées.

L'accessibilité y demeure donc partielle et non structurante, dépendante des choix faits lors de la sélection des modèles. Dans sa forme actuelle, le Catalogue représente un potentiel intéressant, mais encore sous-exploité, pour diffuser des standards d'accessibilité universelle à grande échelle.

Nouveaux bâtiments : Fonds pour le logement abordable, *APH Select*.

- Programme structurant pour la construction de logements sociaux et communautaires.
- Exigences explicites en matière d'accessibilité.
- Logique de seuils plutôt que d'intégration généralisée.

Dans le cadre du Fonds pour le logement abordable, la SCHL exigeait soit que 100 % des logements répondent aux principes de la conception universelle, soit qu'un minimum de 20 % de logements accessibles soit prévu, accompagné d'espaces communs sans obstacle. Le programme APH Sélect valorise les projets qui intègrent des caractéristiques d'accessibilité en leur accordant davantage de points lors de l'évaluation. Les commentaires recueillis auprès des développeuses et développeurs indiquent que, ces programmes offraient des incitatifs économiques **insuffisants**. À cela s'ajoutait une **complexité** administrative élevée, tant dans la compréhension des critères que dans leur application concrète, ce qui alourdissait les processus de montage financier et de réalisation des projets³⁵.

35.Ce fond a été remplacé au début 2026 par le programme Maison Canada, malheureusement, ce programme n'a pas encore intégré l'accessibilité comme un critère. À la publication de ce document, nous sommes en attente des informations à ce niveau.

La Certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick-Hansen³⁶

La Certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC) est un système d'évaluation qui mesure et certifie le niveau d'accès concrets de bâtiments et de sites, à partir d'une grille d'Évaluation développée à partir du vécu de personnes vivant avec des limitations fonctionnelles.

Il faut atteindre un niveau d'accessibilité « significative (meaningful accessibility) »³⁷, c'est-à-dire qui dépasse les exigences minimales du CNB et des codes de construction provinciaux afin d'assurer que, malgré les contraintes préexistantes du site, les personnes vivant avec des limitations fonctionnelles aient une expérience similaire et simultanée à celle du reste de la population.

La certification Rick-Hansen doit être maintenue active, c'est-à-dire que le propriétaire ou le gestionnaire immobilier s'engage à maintenir et améliorer le niveau d'accessibilité dans le temps, notamment par de bonnes mesures d'entretien de l'actif et de conciergerie.

L'évaluation de l'accessibilité se fait sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs précis, en grande majorité fondés sur les versions les plus récentes de la norme CSA B : 651 et, dans le cas de l'habitation, de la norme B : 652.

Dans le cas de l'habitation, la certification n'est applicable qu'aux édifices multilogements. Elle comporte deux niveaux de certification : de base (60 %) et Or (80 %), avec les conditions préalables suivantes, incluant les spécificités propres à l'habitation :

Pour tous les sites :

- Au moins une entrée pour le public accessible
- Un accès équitable à tous les espaces fonctionnels clés
- Pour un immeuble résidentiel, cela signifie un niveau d'accès robuste aux espaces communs et à au moins une unité de logement pleinement accessible pour chaque type de logement (studio, une chambre, deux chambres, etc.).

S'ajoutent, pour les sites or :

- L'entrée principale doit être accessible
- Au moins une place de stationnement réservée aux personnes handicapées
- Une proximité des transports collectifs
- Au moins un parcours sans obstacle entre les points d'entrée sur le site et l'entrée du bâtiment
- Un ascenseur suffisamment spacieux desservant tous les étages
- Au moins une toilette publique universelle, si les usages collectifs nécessitent des installations sanitaires
- Des systèmes d'alerte sonores et visuels dans les espaces communs autant que privés
- Une signalétique inclusive, incluant des indications tactiles
- Des stratégies de guidage et des indicateurs tactiles pour les personnes aveugles

Elle est applicable aux bâtiments existants autant qu'aux projets en cours de planification. Bien que la certification vise à assurer l'accès à une diversité typologique de logements, avec un niveau d'accessibilité exemplaire au sein d'un même projet, elle ne prévoit pas de proportion minimale de logements accessibles.

Bien que la certification ne soit pas toujours atteignable dans des environnements préexistants, elle a l'avantage de proposer un cadre d'application souple de la norme CSA, tout en assurant un niveau d'accessibilité robuste.

36. Obtenez la certification en matière d'accessibilité de la FRH | Fondation Rick Hansen. <https://www.rickhansen.com/fr/devenir-accessible/evaluations-et-certification>. Consulté le 27 mai 2026.

37. Fondation Rick Hansen. *Guide to RHF Accessibility Certification*. Juin 2024, p. 3, <https://www.rickhansen.com/sites/default/files/2024-11/rhfacguidetocertificationv42en4racc.pdf>.

Provincial

Programme d'adaptation de domicile (PAD – SHQ)

- Principal outil provincial pour l'existant.
- Délais et lourdeur administrative. Logements HLM non admissibles. Faible adéquation avec la réalité locative.
- Suspension des inscriptions du 1er avril 2025 au 12 août 2026.

Les programmes provinciaux **d'adaptation** de domicile visent à corriger, a posteriori, des obstacles présents dans des logements existants. Ils constituent souvent la seule option lorsque les ménages ne trouvent pas de logement adéquat sur le marché.

Historiquement, leur efficacité a été limitée par des **délais** importants, une gestion administrative **complexe** et une forte dépendance à la collaboration des propriétaires, ce qui affecte particulièrement les personnes locataires.

Les logements sociaux de type HLM ne sont pas admissibles au Programme d'adaptation de domicile, les travaux devant être assumés à même les budgets d'entretien des immeubles. Dans un contexte de déficit d'entretien chronique du parc, cette situation limite déjà la capacité d'adapter les logements aux besoins des locataires.

Du **1er avril 2025** au **12 août 2026**, la suspension des inscriptions a accentué ces limites et fragilisé davantage les personnes qui n'avaient d'autre option que l'adaptation de leur logement pour demeurer autonomes. Le PAD agit ainsi comme un mécanisme de rattrapage, dont l'accès demeure instable, sans réduire la pression exercée par un parc résidentiel largement non accessible.



AccèsLogis, programme structurant pour le logement neuf, aboli en 2023

- Principal levier historique pour produire du logement social et communautaire accessible et adaptable.
- Intégrait des exigences claires et différenciées selon la typologie des bâtiments.
- Permettait de financer les surcoûts liés à l'accessibilité.

Pendant plus de deux décennies, le programme AccèsLogis a constitué le principal outil provincial permettant la production de logements à la fois abordables et adaptables, notamment pour les personnes âgées, les personnes en situation de handicap et les ménages à faible revenu.

Le programme reposait sur trois volets, allant du logement familial autonome à des logements avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers, ce qui permettait une diversification de l'offre résidentielle.



▲ La coopérative Station no 1 comprend plusieurs logements accessibles et a bénéficié d'un financement du programme AccèsLogis.

Crédit: AEdifica

Sur le plan de l'accessibilité, AccèsLogis imposait des exigences structurantes :

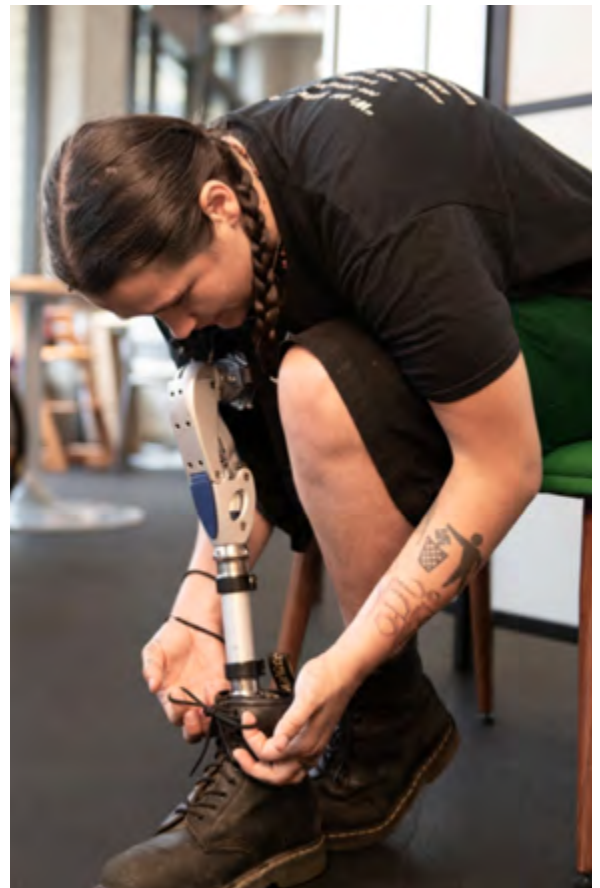
- dans les petits immeubles, un minimum de 10 % de logements adaptables ;
- dans les bâtiments de plus de 3 étages et de 8 logements et plus, 100 % des logements adaptables (30 % à Montréal).

Le programme permettait en outre l'octroi de subventions additionnelles (Subvention pour l'adaptabilité du logement (SUAL), et Subvention d'adaptation de domicile (SAD) afin de compenser les surcoûts associés à des aménagements plus performants. Malgré ses limites (financement instable, montants insuffisamment indexés, lourdeur administrative) AccèsLogis demeurait le seul programme capable de produire, à grande échelle, des logements accessibles. Le gouvernement du Québec a aboli le programme AccèsLogis et l'a remplacé par le PHAQ, affirmant vouloir accélérer la construction de logements. Le PHAQ visait à être plus rapide, à ouvrir au privé, à s'adapter aux coûts réels, et à se concentrer sur le logement abordable (lié au marché), plutôt que sur le logement social (à but non lucratif). Son abolition a créé **un vide majeur d'incitatifs** à la construction de logements accessibles dans la province. Son successeur, le PHAQ, n'a pas de requis d'accessibilité aussi élevé. Le PHAQ mentionne l'accessibilité et l'adaptabilité dans les critères, mais il n'impose pas de seuil chiffré ou de cible minimale claire. À l'inverse, AccèsLogis exigeait la présence de logements adaptables avec des cibles précises.

Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) - logement neuf

- Programme axé principalement sur la production rapide de logements abordables.
- Accessibilité traitée comme un critère **secondaire**.
- Exigences **nettement réduites** par rapport à AccèsLogis

Dans le cas du PHAQ, d'une part, les critères d'accessibilités ne sont pas centraux ni clairement énoncés et d'autre part, ils ne sont pas intégrés au même moment dans l'élaboration des projets. Dans un marché où il est déjà difficile de trouver des logements adaptables, cette approche risque de maintenir ou d'aggraver cette rareté.



Municipal

Au niveau municipal, l'accessibilité universelle progresse principalement par des **programmes sur mesure** négociés au cas par cas, à l'aide d'outils discrétionnaires. Bien que ces interventions permettent parfois des avancées significatives, elles demeurent fragmentaires, inégalement réparties sur le territoire et insuffisantes pour constituer une réponse structurante aux besoins.



Changer d'approche

05

L'accessibilité universelle doit être reconnue comme un **bien commun** et un critère de qualité fondamental en habitation, au même titre que la sécurité, la diversité typologique et l'abordabilité.

Les interventions doivent être pensées à **l'échelle du logement, du bâtiment et du quartier**, afin d'éviter des solutions ponctuelles qui limitent l'usage réel des milieux de vie.

Elle ne peut plus être abordée comme une mesure nichée ou corrective ne touchant que les personnes en situation de handicap, mais comme une **stratégie structurante**, intégrée dès la conception et bénéfique à l'ensemble de la population, qui, tôt ou tard dans sa vie, vivra avec des limitations fonctionnelles

Une action efficace repose sur une **complémentarité** claire entre la construction neuve et l'adaptation de l'existant, avec des outils adaptés à la complexité de chaque contexte.

« Le logement influence l'autonomie, les déplacements, l'organisation du quotidien, la participation à des activités sociales ou communautaires ainsi que la santé mentale. »

Jody Negley,
militante en design universel
de l'habitation et experte du vécu

Les cadres réglementaires, les programmes et les incitatifs doivent être **cohérents** entre les paliers de gouvernement, afin de créer une trajectoire lisible et cumulative.

Sans vision coordonnée, les avancées demeurent fragmentaires ; avec une approche intégrée, l'accessibilité universelle devient un levier durable d'inclusion, de maintien à domicile et de qualité des milieux de vie.

La qualité et la légitimité des interventions exigent la participation structurée des **personnes concernées**, la reconnaissance de la diversité des capacités ou capacitaire et l'appui sur des données probantes.

Pour les mesures proposées et leur déclinaison par palier, renvoi à la section « Nos demandes en habitation ».
