

FINANCIARISATION DES LOGEMENTS LOCATIFS

MÉMOIRE AU CONSEIL NATIONAL DU LOGEMENT

DAWN Canada

Le 31 août 2023





DisAbled Women's Network
Réseau d'action des femmes handicapées


À PROPOS DE DAWN CANADA

DAWN Canada (le Réseau d'action des femmes handicapées du Canada) est une organisation nationale, féministe et pluri-handicap dont la mission est de mettre fin à la pauvreté, à l'isolement, à la discrimination et à la violence dont sont victimes les femmes et personnes de diverses identités de genre en situation de handicap ou sourdes. DAWN Canada œuvre à l'avancement et à l'inclusion des femmes et des filles handicapées et des femmes sourdes au Canada. Notre thème stratégique global en est un de leadership, de partenariat et de réseautage de façon à mobiliser tous les ordres de gouvernement et les secteurs plus larges du handicap et des femmes, ainsi que d'autres parties prenantes, afin de s'attaquer à nos principaux enjeux.

COORDONNÉES

 469, boul. Jean-Talon O.,
bureau 215
Montréal, Québec
H3N 1R4

 514-396-0009

 514-396-6585

 1-866-396-0074

 recherche@dawnCanada.net

 www.dawnCanada.net



TABLE DES MATIÈRES

Droit à un logement accessible, abordable et sécuritaire	1
Situation actuelle en matière de logement des femmes, des filles et des personnes de diverses identités de genre en situation de handicap	2
Obstacles systémiques au logement	4
Crise d'abordabilité	7
Violence fondée sur le sexe, handicap et logement	9
Impact des rénovictions sur les femmes et les filles handicapées	9
Pénurie de logements accessibles motivée par la rentabilité	10
Financiarisation des soins de longue durée.....	12
Le logement, une question de vie ou de mort	13
Recommandations	14

DROIT À UN LOGEMENT ACCESSIBLE, ABORDABLE ET SÉCURITAIRE

Le logement est un droit de la personne défini comme le droit à « un endroit où l'on peut vivre en paix, en sécurité et dans la dignité¹ ». Ce droit est consacré dans un certain nombre d'instruments internationaux ratifiés par le Canada, notamment le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (articles 2.2, 3 et 11), la Convention relative aux droits des personnes handicapées (articles 9 et 28), la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (articles 14 et 16), la Convention relative aux droits de l'enfant (article 27) et la Déclaration sur les droits des peuples autochtones (article 8). La Convention relative aux droits des personnes handicapées (CRPD) charge les États parties d'assurer un niveau de vie adéquat à toutes les personnes handicapées et à leur famille, ce qui

inclut un logement accessible, abordable² et sécuritaire, ainsi que l'amélioration constante de leurs conditions de vie (article 28). La CDPH stipule également que « [...] les États Parties prennent des mesures appropriées pour leur assurer, sur la base de l'égalité avec les autres, l'accès à l'environnement physique, aux transports, à l'information et à la communication, y compris aux systèmes et technologies de l'information et de la communication, et aux autres équipements et services ouverts ou fournis au public, tant dans les zones urbaines que rurales » (article 9).

Or, les femmes et les personnes de diverses identités de genre en situation de handicap, en particulier celles qui vivent à l'intersection de facteurs identitaires depuis longtemps marginalisés, sont confrontées à des obstacles spécifiques et accrus en matière de logement abordable, accessible et sécuritaire en raison de la financiarisation accrue du logement au Canada. En n'atténuant pas les effets négatifs de la financiarisation du

¹ Haut Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU Habitat (sans date). *Le droit à un logement convenable*, fiche d'information n° 21, rév. 1. Sur Internet : https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

² Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu brut du ménage.

logement pour les femmes et les personnes de diverses identités de genre en situation de handicap vivant au Canada, le gouvernement fédéral ne reconnaît pas le droit de tous, tout particulièrement les personnes handicapées, à un logement.

SITUATION ACTUELLE EN MATIÈRE DE LOGEMENT DES FEMMES, DES FILLES ET DES PERSONNES DE DIVERSES IDENTITÉS DE GENRE EN SITUATION DE HANDICAP

Les personnes handicapées sont plus susceptibles de vivre dans un logement inadéquat que les personnes non handicapées³. Beaucoup d'entre elles ont des besoins en matière de soins non satisfaits en ce qui concerne leur logement, et d'autres encore sont sur des listes d'attente pour un logement abordable. En outre, les femmes handicapées sont plus susceptibles de vivre avec des besoins essentiels en matière de logement que les personnes non handicapées et les hommes

handicapés⁴. D'autres groupes depuis longtemps marginalisés, parmi lesquels les personnes handicapées sont surreprésentées, sont également confrontés à des besoins impérieux en matière de logement. En effet, près de la moitié (49 %) des ménages récemment arrivés au Canada comme réfugiés, 27 % des locataires, les ménages autochtones, les ménages dont la mère est célibataire (27 %), et ceux qui vivent au Nunavut (37 %) ont des besoins impérieux en matière de logement⁵. De plus, en 2016, 21 % des personnes noires vivant au Canada ont déclaré vivre dans un logement inférieur aux normes, contre 8 % des personnes blanches⁶. En outre, les personnes de la communauté

⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). « Profil des conditions de logement des personnes ayant une incapacité », *Research Insight*, mai 2018. Sur Internet : https://publications.gc.ca/collections/collection_2018/schl-cmhc/nh18-33/NH18-33-3-2018-fra.pdf

⁵ SCHL (sans date). *Données sur les besoins impérieux en matière de logement*. Sur Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement/donnees-sur-les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement>

⁶ Gouvernement du Canada. *Déterminants sociaux et iniquités en santé des Canadiens Noirs : un aperçu*, 9 septembre 2020. Sur Internet : <https://www.canada.ca/fr/sante-publique/services/promotion-sante/sante-population/est-determine-sante/determinants-sociaux-iniquites-canadiens-noirs-apercu.html>

³ G. Suttor, *Rental Housing Dynamics and Lower-Income Neighbourhoods in Canada* (Document de recherche 235, Neighbourhood Change Research Partnership, Université de Toronto), 26-27, 2015.

2ELGBTQIA+ sont représentées de manière disproportionnée parmi les personnes sans abri ou susceptibles de le devenir ou celles qui ont des besoins impérieux en matière de logement; les jeunes de la communauté 2ELGBTQIA+, les aînés, les populations autochtones et les personnes souffrant d'un handicap, de troubles de la santé mentale ou de dépendances ont les plus grands besoins en matière de logement⁷.

Les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement n'ont pas accès à un logement abordable, accessible et sécuritaire dans leur communauté⁸, et elles courent un plus grand risque de se retrouver sans abri.

Les femmes handicapées vivant dans le Nord du Canada sont confrontées à des difficultés particulières en matière de logement abordable et sécuritaire. En effet, les projets d'exploitation des ressources naturelles et l'afflux de

⁷ SCHL. « Enjeux et besoins liés au logement des personnes 2SLBTQIA+ », *L'Observateur du logement*, 15 juin 2022. Sur Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2022/personnes-2slgbtqia-et-besoins-en-matiere-de-logement>

⁸ Statistique Canada. « Besoin impérieux en matière de logement au Canada », *Le Quotidien* (21 septembre 2022). Sur Internet : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-627-m/11-627-m2022056-fra.htm>

travailleurs dans ces régions font grimper en flèche le coût du logement, ce qui peut conduire à des logements surpeuplés ou dangereux et à un risque élevé d'itinérance⁹.

Les populations autochtones, et en particulier les femmes autochtones handicapées, se heurtent à de nombreux obstacles en matière d'accès à un logement adéquat, abordable et sécuritaire, que ce soit dans les réserves ou hors des réserves. En raison des formes historiques et actuelles du colonialisme, les femmes autochtones sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté et avec une famille nombreuse, ce qui entraîne une crise de surpopulation dans de nombreuses réserves. En dehors des réserves, les Autochtones, lesquels sont plus susceptibles de vivre avec un handicap que les non-Autochtones¹⁰, sont confrontés à une discrimination multiforme

⁹ Manning, S. *Femmes en situation de handicap dans le Nord du Canada*, Feuille d'information de FemNorthNet, 2016. Sur Internet : <https://www.criaw-icref.ca/wp-content/uploads/2021/04/Femmes-en-situation-de-handicap-dans-le-Nord-du-Canada.pdf>

¹⁰ Hahmann, T., N. Badets et J. Hugues. *Les Autochtones ayant une incapacité au Canada : les Premières Nations vivant hors réserve, les Métis et les Inuits âgés de 15 ans et plus*, Statistique Canada : Enquête auprès des peuples autochtones, 2019. Sur Internet : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/89-653-x/89-653-x2019005-fra.htm>

et à un manque de soutien et de services respectueux de leur culture, ce qui accroît la probabilité d'habiter des logements inadéquats ou instables¹¹. L'absence de mécanismes de prévention de la privation de leur culture et de la dépossession de leurs terres constitue une violation directe de l'article 8 de la Déclaration sur les droits des peuples autochtones.

Du fait que le handicap et la diversité ne sont pas pris en compte dans l'aide au logement, les hôpitaux et les établissements de soins de longue durée deviennent de plus en plus des options de logement pour les femmes handicapées relativement jeunes¹². Les défenseurs des droits des personnes handicapées notent qu'il semble y avoir une augmentation de l'institutionnalisation des personnes ayant un handicap intellectuel (dans des structures collectives, par exemple) en raison du manque de logements adéquats et abordables attribuable à la financiarisation du logement.

¹¹ Y. Belanger, G. Head et O. Awosoga. « Housing and Aboriginal People in Urban Centres: A Quantitative Evaluation », *Aboriginal Policy Studies*, vol. 2, n° 1 (2012) p. 4-25.

¹² DAWN Canada. *Plus qu'une note de bas de page*, 2019. Sur Internet : <https://www.dawncanada.net/issues/new-page-morethanafootnote>

Une défenseure des droits des personnes non binaires souffrant de handicaps multiples a souligné que l'intégration des personnes handicapées dans la société est essentielle. Elles sont isolées depuis si longtemps que la plupart des gens ignorent ce qu'est leur vie et ne les voient pas comme des êtres humains ayant les mêmes droits qu'eux. L'intégration des personnes handicapées est importante, si on veut qu'elles aient le sentiment de faire partie de la communauté, et non d'être une population distincte et sans véritable intérêt. L'institutionnalisation accrue viole le droit des personnes handicapées à vivre de manière indépendante et à faire partie de la communauté, comme le stipule la CDPH.

OBSTACLES SYSTÉMIQUES AU LOGEMENT

Les femmes handicapées, en particulier celles qui vivent de prestations d'invalidité ou de l'aide sociale, les mères célibataires, les femmes noires ou racisées, et les femmes de la communauté 2ELGBTQIA+, sont victimes de discrimination de la part des propriétaires, car elles sont souvent perçues comme financièrement instables ou peu fiables, plus enclines à causer des dommages matériels, incapables de

prendre soin de leur logement, trop bruyantes ou plus susceptibles de se plaindre, et par conséquent, peuvent se voir refuser un logement locatif¹³. Le manque de sensibilisation à l'égard des personnes vivant avec une déficience visuelle, par exemple, a conduit à des stéréotypes et à des perceptions erronées de la cécité que le temps n'a pas corrigés. Bien que la discrimination fondée sur le handicap et le sexe soit interdite, la pénurie actuelle de logements locatifs abordables et accessibles (ce qui signifie souvent plus grands), a conduit les propriétaires à choisir leurs locataires. Heather Lamb, de Spinal Cord Injury BC, a fait remarquer que : « Les unités d'habitation construites comme des logements adaptables peuvent conduire à un potentiel de discrimination fondé sur les besoins d'adaptation du locataire. Les propriétaires peuvent donner la préférence au locataire qui n'a pas besoin de rénovations sur le plan de l'accessibilité pour emménager. Il n'existe aucune réglementation gouvernementale pour contrôler ce phénomène. »

¹³ Conseil des Montréalaises. *Se loger à Montréal : Avis sur la discrimination des femmes en situation de handicap dans le logement*, 12 novembre 2019. Sur Internet : <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/lancement-de-l-avis-du-conseil-des-montrealaises-se-loger-a-montreal-avis-sur-la-discrimination-des-femmes-en-situation-de-handicap-dans-le-logement-892614860.html>

En outre, des recherches menées à Toronto et à Montréal révèlent un certain nombre de pratiques discriminatoires auxquelles sont confrontés les locataires noirs et racisés, notamment des procédures de sélection ou des coûts de location plus élevés en raison de leur couleur de peau¹⁴. Les obstacles au logement attribuables à la discrimination ont été exacerbés dès le début de la pandémie. Des consultations menées à Montréal ont révélé qu'un nombre croissant de femmes luttent pour obtenir un logement adéquat, en particulier les femmes victimes de discrimination fondée sur le capacitisme, le racisme, l'homophobie ou la transphobie¹⁵. En vertu du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, les États parties doivent garantir que le droit à un logement adéquat est exercé sans discrimination aucune fondée notamment sur le sexe (article 2.2).

¹⁴ Gouvernement du Canada. *Déterminants sociaux et inégalités en santé des Canadiens Noirs : un aperçu*, 9 septembre 2020. Sur Internet : <https://www.canada.ca/fr/sante-publique/services/promotion-sante/sante-population/est-determine-sante/determinants-sociaux-iniquites-canadiens-noirs-apercu.html>

¹⁵ Bennis, K., A. Boudot, M. Desroches et M. Saulnier. *Montréal 2050 : objectif égalité, inclusion et accessibilité*. Mémoire conjoint du Conseil des Montréalaises et de la Table des groupes de femmes de Montréal dans le cadre de la consultation « Réflexion 2050 » de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), 2022.

Les femmes atteintes d'une déficience intellectuelle ou d'un trouble du développement peuvent être la cible d'escroqueries de la part des propriétaires, qui peuvent leur demander de signer un bail sans bien comprendre ce qu'il implique, ou leur proposer de payer en espèces sans signer de bail¹⁶.

Les femmes handicapées, en particulier celles qui souffrent d'une déficience intellectuelle ou d'un trouble du développement, les nouvelles arrivantes et celles qui sont particulièrement isolées, peuvent ne pas disposer de l'information nécessaire sur leurs droits ou hésiter à dénoncer des conditions de vie inadéquates parce qu'elles craignent des représailles de la part de leur propriétaire, comme la perte de leur logement, ou la perte d'autres relations ou services¹⁷. Lors de nos entretiens avec des femmes et des personnes de diverses identités de genre en situation de handicap qui étaient locataires auprès de grandes sociétés de location, nombreuses sont celles qui ont déclaré avoir peur de parler à leur propriétaire de problèmes d'entretien persistants dans leur logement, par crainte

de perdre celui-ci. Les femmes sourdes sont confrontées à des obstacles de communication lorsqu'elles cherchent à obtenir des renseignements sur le logement ou lorsqu'elles contactent un propriétaire ou un organisme de logement¹⁸.

L'accessibilité doit également être envisagée de manière plus large, au-delà des aménagements physiques, pour inclure d'autres types de soins, les besoins de la vie quotidienne et les mesures de soutien psychosociales. Les personnes souffrant de troubles de santé mentale, notamment de troubles liés à la consommation de substances psychoactives ou de troubles de l'humeur, sont plus exposées au risque d'itinérance et peuvent avoir besoin d'un soutien spécifique pour vivre de manière autonome dans la communauté¹⁹. Cela est particulièrement vrai pour les personnes 2ELGBTQIA+ et les Autochtones, qui sont surreprésentés parmi les

¹⁶ Conseil des Montréalaises, 2019.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Commission ontarienne des droits de la personne (CODP). *Consultation de la CODP sur la pauvreté et la discrimination systémique dans les domaines du logement accessible, adéquat et abordable, des troubles mentaux et des dépendances – Document d'information*, 2022. P.4 https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/OHRC%20Background%20Paper_Poverty%20and%20systemic%20discrimination%20FINAL%20Designes%20FR.pdf

personnes souffrant de troubles de santé mentale²⁰. Entre autres exemples, les logements supervisés permanents offrent un large éventail de mesures de soutien et d'opportunités sociales aux différents locataires, notamment des repas, des programmes de soutien par les pairs, des soins de santé et des soins psychosociaux, ainsi que des événements sociaux. Il est essentiel que ces mesures de soutien soient proposées sur une base volontaire et non comme une condition de location, car elles garantissent une stabilité et un maintien dans le logement et atténuent les risques d'expulsion²¹. Elles réduisent donc les risques d'itinérance, d'institutionnalisation et d'incarcération.

CRISE D'ABORDABILITÉ

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le Canada traverse une crise d'accessibilité au logement. Pour répondre aux besoins, le pays aurait besoin de 3,5 millions de logements abordables supplémentaires

²⁰ McDowell, K. LGBTQ2 Vulnerability in the Canadian Housing Sector (rapport n° 2 de Community Housing Canada), 2021. Sur Internet : <https://doi.org/10.7939/r3-bac5-2503>

²¹ Homeward Trust. *Permanent supportive housing: Essential for ending homelessness*. Homeward Trust Edmonton, 2017. Extrait de : endhomelessnessyeg.ca/wp-content/uploads/2017/07/PSH-Report-2017.pdf

d'ici 2030. En 2003 et 2004, un ménage disposant d'un revenu moyen devait consacrer 40 % de son revenu disponible à l'achat d'un logement en Ontario et 45 % en Colombie-Britannique. En 2021, un ménage devait y consacrer près de 60 %²². Les personnes handicapées qui vivent de l'aide sociale et dans la pauvreté sont touchées de manière disproportionnée par l'augmentation du coût de la vie, car elles ont peu de marge de manœuvre pour s'adapter à la hausse des prix du logement, de l'alimentation et d'autres produits de première nécessité. C'est particulièrement le cas pour les personnes âgées, qui sont les plus susceptibles de vivre d'un revenu fixe et de prestations. Une personne non binaire souffrant de handicaps multiples a expliqué à DAWN Canada que de nombreuses personnes recevant une allocation d'aide aux personnes handicapées se débattent avec le coût élevé de la vie, de la nourriture et de tout le reste, et qu'elles tombent rapidement dans l'itinérance ou se retrouvent dans un logement en piteux état et non accessible. Ses commentaires montrent clairement que les personnes à revenu

²² SCHL. *Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030*, 23 juin 2022. Sur Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2022/retablir-labordabilite-dici-2030>

fixe ne peuvent trouver un logement qui soit à la fois abordable et accessible.

La Commission ontarienne des droits de la personne précise que « [l]e coût élevé des logements du marché, jumelé aux longues listes d'attente de logements communautaires, a mené à une pénurie extrême de logements abordables, stables et sécuritaires, et est un des principaux facteurs déterminants de la pauvreté en Ontario²³ ».

Depuis la pandémie, un plus grand nombre de personnes handicapées, en particulier les femmes handicapées, celles qui vivent de l'aide sociale, les mères célibataires, les femmes noires, autochtones ou racisées, et les femmes âgées, vivent avec un faible revenu ou dans la pauvreté en raison de la réduction ou de la perte d'emploi et de revenus et de l'augmentation du coût de la vie, y compris en matière de soins et de logement²⁴. Ces dynamiques conduisent les femmes handicapées de divers horizons à vivre de manière chronique

dans des logements inadéquats, inaccessibles ou dangereux, et augmentent l'instabilité du logement et l'itinérance²⁵. Notons qu'au Canada, 46 % des femmes qui déclarent avoir été sans abri ont également un handicap²⁶. Les jeunes 2ELGBTQIA+, en particulier les jeunes trans, demeurent surreprésentés dans la population des sans-abri en raison de la discrimination exercée en matière d'emploi ou de logement et de leur rejet du foyer familial²⁷. En vertu de l'article 27 de la Convention relative aux droits de l'enfant, les États parties doivent reconnaître « [...] le droit de tout enfant à un niveau de vie suffisant pour permettre son développement physique, mental, spirituel, moral et social ».

L'accès à la propriété est également essentiel pour les personnes handicapées, car les études montrent que la propriété permet d'améliorer la qualité et

²⁵ CODP, 2022.

²⁶ Cotter, A. *La victimisation avec violence chez les femmes ayant une incapacité*, 2014. Statistique Canada, 2018. Sur Internet : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/85-002-x/2018001/article/54910-fra.htm>

²⁷ Abramovich, Alex, et Jama Shelton. « Introduction: Where are we now? » dans *Where Am I Going to Go? Intersectional Approaches to Ending LGBTQ2S Youth Homelessness in Canada & the U.S.* par Abramovich, Alex, et Jama Shelton (éd.). Toronto: Canadian Observatory on Homelessness Press, 2017, p. 2. Sur Internet : <http://homelesshub.ca/whereamigoingtogo>

²³ CODP, 2022, p. 4.

²⁴ Stienstra, D., V. Grand'Maison, L. Pin, E. Rodenburg, K. Garwood et K. Reinders. *Disability Inclusion Analysis of Lessons Learned and Best Practices of the Government of Canada's Response to the COVID-19 Pandemic*.

l'abordabilité du logement, par rapport à la location privée²⁸.

VIOLENCE FONDÉE SUR LE SEXE, HANDICAP ET LOGEMENT

L'accès à un logement abordable, accessible et sécuritaire joue un rôle important dans la lutte contre la violence à l'égard des femmes, des filles et des personnes de diverses identités de genre en situation de handicap. Le droit à des conditions de vie adéquates pour les femmes, les filles et les personnes de diverses identités de genre, y compris le droit à la propriété, à l'acquisition, à la gestion, à l'administration, à la jouissance et à la disposition de biens, est inscrit dans la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (articles 14.2 et 16).

Les femmes, les filles et les personnes de diverses identités de genre en situation de handicap sont confrontées à des obstacles supplémentaires lorsqu'elles fuient la violence de situations qui ont été exacerbées pendant la pandémie. Alors qu'elles étaient confrontées à des cas de

violence plus nombreux et plus graves, les foyers pour femmes sont devenus moins accessibles en raison des mesures de santé publique et de la pénurie de personnel. En outre, la dépendance des femmes, des filles et des personnes de diverses identités de genre en situation de handicap à l'égard d'une personne qui les maltraite a pu s'accroître en raison de la réduction des services fournis, de la perte d'emploi ou de revenus, ou des mesures prises pour gérer les risques sanitaires²⁹. Certaines sont donc restées dans une relation de maltraitance en raison du manque de logements accessibles, abordables et adéquats, ou ont été contraintes d'emménager dans des quartiers, des bâtiments ou des unités de logement inadéquats, non adaptés à leurs besoins, ou dans lesquels il leur est impossible d'exprimer en toute sécurité leur identité de genre ou leur identité sexuelle³⁰.

IMPACT DES RÉNOVICTIONS SUR LES FEMMES ET LES FILLES HANDICAPÉES

Les femmes handicapées, ainsi que les femmes âgées, les femmes noires et

²⁸ Winters, S., et K. Van den Broeck. « Housing of persons with disabilities: what can be learned from the introduction of more demand-driven subsidies in Flanders? », *International Journal of Housing Policy*, 2023. DOI : 10.1080/19491247.2023.2182622

²⁹ Stienstra, D., V. Grand'Maison, L. Pin, E. Rodenburg, K. Garwood et K. Reinders. *Disability Inclusion Analysis of Lessons Learned and Best Practices of the Government of Canada's Response to the COVID-19 Pandemic*.

³⁰ Bennis, K., et coll. 2022.

racisées et les immigrées, peuvent perdre leur système de soutien lorsqu'elles y sont contraintes par une rénoviction, par l'augmentation du coût des loyers ou par tout autre type d'expulsion motivé par la recherche d'un chiffre d'affaires plus élevé par les sociétés de location privées³¹. Aux États-Unis, des recherches ont révélé une augmentation considérable des jugements d'expulsion (visant les locataires noirs) suite à l'achat de logements locatifs par des investisseurs privés³². L'augmentation systémique des coûts dans un quartier en situation de gentrification conduit également à l'éclatement des communautés culturelles et à l'isolement de leurs membres, contraints de déménager.³³

Les préoccupations liées à la réduction de la taille des propriétés et des logements locatifs pour augmenter les profits ne réduisent pas seulement l'accessibilité des

logements pour les personnes handicapées; elles rendent également plus difficile, voire impossible, de les rendre accessibles à l'avenir³⁴. La financiarisation du logement limite les choix des femmes handicapées en matière de logement, les laissant dans des espaces trop petits et parfois surpeuplés³⁵.

PÉNURIE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES MOTIVÉE PAR LA RENTABILITÉ

Il a été démontré que le fait de disposer d'options de logement accessibles, abordables et sécuritaires, de pair avec la possibilité de déménager, améliore la qualité du logement pour les personnes handicapées³⁶. Le Comité des droits des personnes handicapées des Nations Unies a établi que la conception universelle doit être appliquée aux nouveaux biens, installations, produits, technologies et services. Toutefois, la conception universelle n'est pas imposée au moyen d'un financement gouvernemental tel que celui de la SCHL ou des agences de

³¹ Bennis, K., et coll. 2022.

³² Raymond, E. L., B. Miller, M. McKinney et J. Braun. « Gentrifying Atlanta: Investor purchases of rental housing, evictions, and the displacement of black residents », *Housing Policy Debate*, 31(3-5) (2021), p. 818-834.

³³ Centre de transformation du logement communautaire. Renforcer les communautés noires canadiennes par la transformation du logement, 2023. Sur Internet : <https://centre.support/fr/renforcer-les-communautés-noires-canadiennes-par-la-transformation-du-logement>

³⁴ Conseil des Montréalaises, 2019.

³⁵ Centre canadien d'analyse économique et Institut urbain du Canada pour le Bureau du logement abordable de la ville de Toronto. *Toronto Housing Market Analysis: From Insight to Action*. Sur Internet : <https://canurb.org/publications/toronto-housing-market-analysis-from-insight-to-action/>

³⁶ Winters, S. et K. Van den Broeck, 2023.

logement des gouvernements provinciaux. En conséquence, les personnes handicapées doivent souvent assumer la responsabilité financière et logistique de rendre leur logement accessible, selon leurs besoins. En outre, dans un contexte où elles représentent une proportion plus élevée de locataires par rapport aux personnes non handicapées³⁷, les personnes handicapées dépendent de l'accord du propriétaire pour effectuer des changements, ce qui accroît le pouvoir de ces derniers sur leurs locataires³⁸.

De nombreuses femmes et personnes de diverses identités de genre en situation de handicap n'ont pas d'autre option que de vivre dans des logements inaccessibles, ce qui a un impact sur leur bien-être et sur leur santé. Comme mentionné par Heather Lamb, de Spinal Cord Injury BC, « [traduction] il y a de longues listes d'attente et pas assez de logements accessibles construits en

Colombie-Britannique. Compte tenu de la crise du logement qui sévit dans cette province, une grande partie des personnes qui ont besoin d'un logement accessible n'ont pas les moyens d'acheter un logement au prix du marché en raison de leur faible revenu et des dépenses supplémentaires rattachées à leur handicap ».

Le manque d'unités accessibles dans les logements locatifs contribue à l'absence d'options de logement accessible. Le récit d'une femme handicapée le confirme : « [TRADUCTION] J'ai commencé à chercher un logement accessible six mois à l'avance. Je n'ai rien trouvé, du moins rien qui soit un tant soit peu abordable. J'en ai trouvé un, mais il s'agissait d'une grande maison. En tant qu'étudiante et jeune adulte, je n'avais pas les moyens de le payer. Aujourd'hui, je ne vis pas dans un logement accessible. Je vis dans un grand complexe. On trouve de tels complexes dans huit villes en Colombie-Britannique et en Alberta. Il y a environ 145 unités de logement dans chaque complexe, et une seule d'entre elles est accessible. »

De plus, plusieurs femmes handicapées ont précisé que l'accessibilité et la sécurité de leur logement sont constamment mises en péril par un

³⁷ Au Canada, 41,7 % des personnes ayant une incapacité liée à la santé mentale louent leur logement, contre 24,9 % des personnes non handicapées. Statistique Canada, 2021. « Le cinquième des Canadiens ayant une incapacité liée à la santé mentale a des besoins impérieux en matière de logement », *Le Quotidien*, 28 janvier 2021. Sur Internet : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/daily-quotidien/210128/dq210128d-fra.pdf?st=FCpqJqSe>

³⁸ Conseil des Montréalaises, 2019.

entretien inadéquat et l'absence de réparations opportunes. Une mère célibataire handicapée a déclaré qu'il fallait se battre pour obtenir un entretien régulier, pour faire effectuer des réparations visant à remédier à des situations potentiellement dangereuses pour la santé. « C'est une lutte constante », a-t-elle déclaré. De même, une jeune femme handicapée nous a dit ce qui suit : « [TRADUCTION] J'habite au 4^e étage et l'ascenseur est hors service probablement deux fois par mois pour des raisons de maintenance et d'emménagement. Ces jours-là, je suis obligée de monter et descendre quatre étages à pied, car je n'ai pas d'autre choix. Comme je souffre d'une dysplasie bilatérale sévère de la hanche, cela m'est difficile. Je dois faire une pause à chaque étage pour me ressaisir, reprendre mon souffle, récupérer physiquement et me préparer à la prochaine envolée de marches. Pour moi, c'est plus épuisant mentalement qu'aucune autre chose. C'est tout simplement extrêmement frustrant. Je franchis ma porte et je hurle tellement cette situation me met en colère. »

Certaines femmes handicapées affirment que les propriétaires ne règlent pas les problèmes d'entretien ou de sécurité

parce qu'ils savent que leurs locataires n'ont pas d'autres options de logement. Une mère célibataire souffrant de problèmes de santé mentale a déclaré que « [traduction] si vous ne vous sentez même pas la possibilité d'une relation d'égalité dans vos choix de logement, cela aura un effet domino sur votre santé mentale et votre handicap ». Notons que le manque d'options de logement l'a amenée à accepter des conditions de logement inadéquates et dangereuses qui ont aggravé ses handicaps.

À l'heure actuelle, les femmes et les personnes de diverses identités de genre en situation de handicap doivent souvent

FINANCIARISATION DES SOINS DE LONGUE DURÉE

Des investisseurs détiennent de 20 à 50 % des maisons de retraite au Canada. Selon Brown (2022), les entreprises privées fournissent une qualité de soins inférieure à celle qu'on trouve dans les logements pour personnes âgées publics et à but non lucratif. Comme les femmes représentent 69,8 % de la population des établissements de soins de longue durée et des résidences pour personnes âgées et que nombre d'entre elles ont un handicap, les femmes handicapées sont touchées de manière disproportionnée par la baisse des niveaux de vie et de soins causée par la financiarisation des logements pour personnes âgées.

choisir entre l'abordabilité et l'accessibilité. S'il y a peu de mécanismes, si ce n'est aucun, pour freiner les investissements financiers dans le logement et pour en contrôler les activités, les investissements privés dans le logement continueront de croître. Si le gouvernement fédéral souhaite développer le marché du logement abordable, comme en témoigne la Stratégie nationale sur le logement, il doit l'accompagner de mécanismes de responsabilisation visant à garantir l'abordabilité du logement. Aucun mécanisme de responsabilisation ne permet actuellement de garantir que le parc de logements investi par les grandes sociétés de logement fera partie du parc de « logements abordables ». Cela va à l'encontre de la mission du gouvernement fédéral qui consiste justement à augmenter le parc de logements abordables³⁹. Le recours aux mesures fiscales peut être une solution rapide pour réduire la financiarisation du logement. Il doit toutefois s'accompagner en permanence de dépenses publiques dans

le secteur pour éviter une pénurie accrue de logements.

LE LOGEMENT, UNE QUESTION DE VIE OU DE MORT

La pandémie a mis en évidence le fait que la recherche de profits dans les établissements privés de soins de longue durée a entraîné une surmortalité des résidents, dont beaucoup étaient des personnes handicapées, ainsi que l'isolement, la négligence et la violence à l'égard de nombreux autres résidents. La recherche canadienne a bien établi que les établissements de soins de longue durée à but lucratif avaient les taux de mortalité les plus élevés (par rapport aux établissements à but non lucratif ou financés par l'État), en partie à cause de la surpopulation, du manque de personnel, d'une formation et de protocoles de sécurité inadéquats⁴⁰.

Une femme de 31 ans de Toronto, souffrant de handicaps multiples, a décidé d'avoir recours à l'aide médicale à mourir en raison du manque de logements adéquats, accessibles et

³⁹ SCHL. À propos du logement abordable au Canada : Programmes et investissements aidant les Canadiens à accéder à un logement abordable de qualité, 31 mars 2018. Sur Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>

⁴⁰ Akhtar-Danesh, N., A. Baumann, M. Crea-Arsenio et V. Antonipillai. « COVID-19 excess mortality among long-term care residents in Ontario, Canada », *PLoS One*, vol. 17, n° 1 (2022), e0262807.

abordables. Elle dépend exclusivement du Programme d'aide aux personnes handicapées de l'Ontario pour répondre à ses besoins, ce qui représente 1169 dollars par mois, plus 50 dollars pour un régime alimentaire spécial. Elle affirme avoir demandé l'aide médicale à mourir essentiellement en raison de sa « misère affreuse »⁴¹. Elle explique qu'il a été plus facile de faire cette demande que d'obtenir une aide au relogement ou au financement de la part des agences de logement de Toronto.

Comme le prévoit la CDPH (article 10), le gouvernement canadien doit protéger le droit à la vie de toutes les personnes handicapées en prenant toutes les mesures nécessaires pour s'assurer qu'elles peuvent répondre à leurs besoins fondamentaux, y compris un logement accessible.

RECOMMANDATIONS

1. Comme le prévoit la Convention relative aux droits des personnes handicapées (articles 9 et 28), **le**

⁴¹ Favaro, A. « Woman with disabilities nearly medically assisted death after futile bid for affordable housing », *CTV News*, 4 mai 2022. Sur Internet : <https://www.ctvnews.ca/health/woman-with-disabilities-nears-medically-assisted-death-after-futile-bid-for-affordable-housing-1.5882202>

gouvernement fédéral doit s'engager à surveiller et à signaler les violations du droit au logement

des femmes et des personnes de diverses identités de genre en situation de handicap, en particulier celles qui présentent des facteurs identitaires depuis longtemps marginalisés.

2. Exiger que tous les nouveaux logements **intègrent les principes de la conception universelle**. Le financement public devrait être lié à l'intégration de cette règle.
 - a. **Légiférer sur la mise en œuvre obligatoire d'un code défini sur l'accessibilité** des logements résidentiels à plusieurs unités. Ce code devrait s'inspirer de la norme CSA/ASC B652, Logements accessibles de l'Association canadienne de normalisation et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
 - b. Élargir la norme CSA/ASC B652 pour inclure qu'à tout le moins, tous les rez-de-chaussée devraient

avoir des espaces privés entièrement accessibles et que les services municipaux d'urbanisme qui délivrent les permis de construire devraient appliquer cette règle.

3. Fournir à la fois **des subventions à la demande** (attachées à l'individu) et **des subventions à l'offre** (au niveau de l'investissement, par exemple) pour permettre des options plus accessibles, abordables et adéquates pour les personnes handicapées⁴².
4. Mettre en œuvre des lois uniformes pour **réglementer les établissements de soins de longue durée** et les résidences pour personnes âgées.
5. **Soutenir et favoriser la reprise de nombreux logements privés pour personnes âgées** par des organisations publiques et à but non lucratif afin de garantir une bonne qualité de soins pour les personnes âgées et pour les jeunes en situation de handicap dans les établissements de soins de longue durée et les résidences pour personnes âgées⁴³.
6. Mettre en place un **quota obligatoire de logements accessibles** dans chaque immeuble collectif financé par la SCHL.
7. Établir des transferts aux municipalités pour **contrôler les coûts des logements locatifs privés**, par exemple en réglementant les rénovictions et d'autres types d'expulsions, et en protégeant les maisons de chambres⁴⁴.
8. **Investir dans le développement de logements sociaux et abordables**, y compris des logements permanents, accessibles aux personnes souffrant d'un large éventail de handicaps, qui soient sécuritaires et situés à proximité des services essentiels, des écoles, des transports publics, des organisations communautaires et des entreprises.
 - a. Une partie de ces logements devrait être réservée aux femmes handicapées de divers horizons et à d'autres groupes marginalisés, tels que

⁴² Winters, S., et K. Van den Broeck, 2023.

⁴³ Brown, 2022.

⁴⁴ Bennis. K., et coll., 2022.

les Autochtones, les Noirs et les personnes racisées. Le financement devrait être lié à cette condition⁴⁵.

- b. Des ressources devraient être allouées pour répondre aux besoins en matière de soins et à la pleine intégration des personnes souffrant de divers handicaps, là où elles vivent.

9. **Mettre en place des mécanismes de coordination** entre les aides au logement et au handicap, ainsi que des aides respectueuses de la culture des populations autochtones, noires et racisées, des immigrants et des réfugiés, et d'autres aides communautaires destinées aux groupes depuis longtemps marginalisés.

10. S'engager à fournir un financement et un soutien durables et adéquats aux organisations de la société civile des secteurs du logement et du handicap **qui planifient, construisent ou gèrent des projets de logement social et communautaire.**

11. S'engager à fournir un financement adéquat et durable aux organisations de la société civile des secteurs du logement et du handicap **qui accompagnent et surveillent les promoteurs immobiliers et négocient avec eux** et les municipalités pour la mise en œuvre de politiques d'accessibilité dans la construction et la gestion des projets de logement.

12. Mettre en œuvre des mécanismes de **collecte de données** concernant le nombre et la qualité des unités de logement accessibles et abordables.

- a. Contrôler les tendances en matière de discrimination exercée par les grandes sociétés de gestion de logements.

13. Créer des **mécanismes de responsabilité** pour s'assurer que les fonds approuvés pour chaque promoteur sont utilisés comme proposé dans les demandes de financement.

- a. Au nombre de ces mécanismes de responsabilité, notons des

⁴⁵ *Ibid.*

rapports obligatoires des bénéficiaires de fonds, des examens/évaluations ciblés du rendement des bénéficiaires de fonds, une participation significative du gouvernement fédéral dans les grandes sociétés de développement du logement, la participation du gouvernement fédéral, des organisations de la société civile actives dans le domaine du handicap et des personnes ayant une expérience vécue aux conseils d'administration des grandes sociétés de développement du logement, et l'annulation du financement lorsque des éléments proposés dans la demande de financement ne sont pas respectés⁴⁶.

14. **Soutenir l'orientation au sein du système** et la coordination entre le logement, les soins et les autres besoins fondamentaux des personnes handicapées.

15. Développer, avec la collaboration active de personnes handicapées de divers horizons, des campagnes de **sensibilisation du public** pour lutter contre les stéréotypes à l'endroit des personnes handicapées en général, et des locataires handicapés en particulier.

⁴⁶ SCHL. Conception universelle pour les immeubles collectifs neufs – La conception universelle est la conception d'un environnement accessible, compréhensible et utilisable par toute personne, peu importe son âge, sa taille, ses capacités ou ses handicaps. La conception universelle reconnaît aussi que les besoins des gens peuvent changer au fil du temps, 23 février 2023. Sur Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-accessibles-et-adaptables/conception-universelle-immeubles-collectifs-neufs>