

Mise à l'échelle de l'innovation en matière de logement
abordable au Canada

Livret électronique Pleins feux sur l'innovation en matière de logement



Convoqué par:



Avec le financement de:

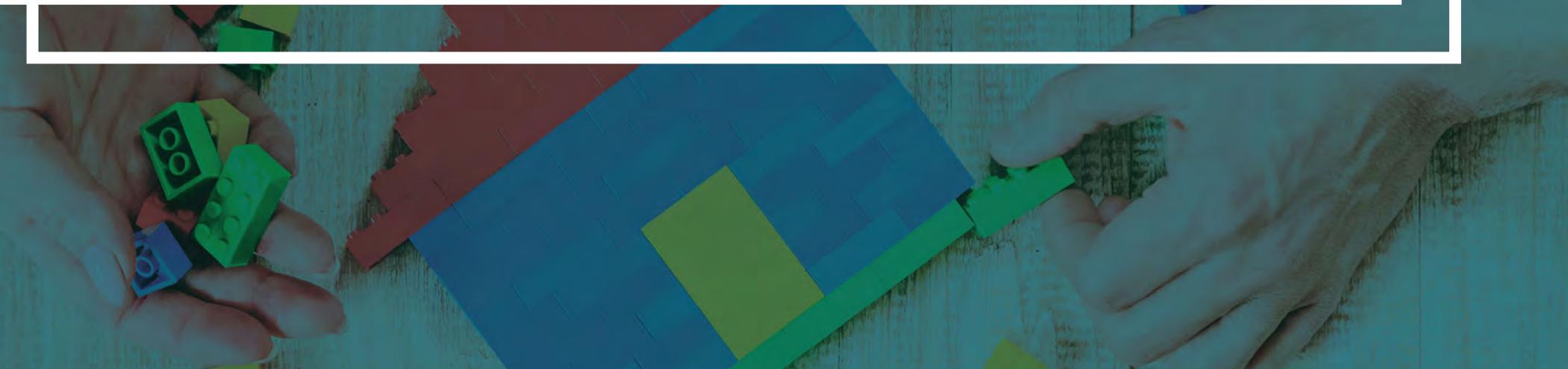


Table des matières

03	Introduction
07	Présentation de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement
10	Biindigen, Two Row Architect
13	Projet d'immeubles d'habitation sains, P&R Developments Inc.
15	HousingNOWTO.com, HousingNOWTO
18	Love the Laneways, The Laneway Project
21	Initiative de logements modulaires, Ville de Toronto
23	Solution de construction complète, NEXII Building Solutions, Inc.
25	Parcel, École d'urbanisme, Université de Toronto
27	Projet de maisons de chambres, Dixon Hall

30	Certification mesurable en conception résidentielle universelle, SAFERhome Society
33	SHINE, Seniors Society of BC
36	Tower Renewal Partnership, Centre for Urban Growth and Renewal
38	Usine de peinture Bètonal, Brique par Brique
41	Stratégies de mise à l'échelle de l'innovation
47	Occasions de mise à l'échelle de l'innovation en matière de logement abordable
51	Conclusion
53	L'appendice
53	Participants et contributeurs de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement
55	Références

Introduction

Présentation de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement

L'accès à un logement sûr, stable et abordable est essentiel à l'inclusion socioéconomique ainsi qu'au maintien de la croissance économique et de la compétitivité du Canada.

Dans le cadre de son initiative sur les solutions inattendues, Villes d'avenir Canada a mis sur pied Pleins feux sur l'innovation en matière de logement, une série d'événements et d'études visant à faciliter la mise à l'échelle de l'innovation et de l'impact dans le secteur du logement abordable.

Pleins feux sur l'innovation en matière de logement a mis en lumière des contributions exceptionnelles à l'innovation en matière de logement abordable au pays. Les participants retenus ont fait connaître leurs solutions innovantes à l'occasion d'une

présentation virtuelle de mises à l'échelle réussies, d'un atelier de mise à l'échelle immersif animé par des experts intersectoriels des quatre coins du pays ainsi que de webinaires sur la mise à l'échelle de l'innovation, afin d'élargir les réseaux et les perspectives de partenariat.

Ce livret électronique a pour but de faire découvrir les innovations des participants et des contributeurs du programme qui ont été couronnées de succès. Il s'agit également d'un rapport qui décrit les idées, les défis et les occasions à saisir pour étendre l'impact de l'innovation dans le secteur du logement abordable.



Le rapport se divise en trois sections :

01. Pleins feux sur les initiatives innovantes en matière de logement

Présentation des projets des 12 participants et contributeurs. Ces portraits décrivent l'innovation particulière de chaque projet ainsi que la façon dont elle a été mise à l'échelle.

02. Stratégies de mise à l'échelle de l'innovation

Aperçu des stratégies déployées par les participants pour diffuser leurs travaux à grande échelle.

03. Occasions de mise à l'échelle de l'innovation en matière de logement abordable

Présentation de nouvelles idées de programme qui pourraient faciliter la mise à l'échelle des projets et approfondir l'impact de l'innovation sur le logement abordable et dans d'autres domaines.

Mise à l'échelle de l'innovation

Selon le [glossaire de l'aménagement urbain d'Evergreen](#), la capacité de mise à l'échelle est la capacité d'une organisation, d'un système, d'un projet ou d'un processus à s'adapter, à évoluer ou à mobiliser des ressources afin d'accroître son impact.

Si la stratégie adoptée pour chaque innovation dépend du contexte qui la caractérise, le succès d'une mise à l'échelle repose toujours sur les mêmes facteurs : une compréhension de la différenciation de l'initiative au sein du marché, une solide compréhension de l'impact généré et de la façon dont il est généré, ainsi que la démonstration qu'il est possible de transposer la solution tout en approfondissant son impact.¹

C'est sur les bases de cette vision qu'un processus a été élaboré pour soutenir les participants à l'atelier sur la mise à l'échelle des solutions en matière de logement abordable. Ce processus est ensuite devenu la pierre angulaire des quatre événements de Pleins feux sur l'innovation en

matière de logement organisés entre novembre 2020 et février 2021.

Le processus a été élaboré en tenant compte des obstacles à la mise à l'échelle de l'impact soulignés dans les dossiers de candidature, mis au jour par la recherche documentaire ou mentionnés par nos conseillers et collaborateurs spécialistes.

Constatations

Cette série d'événements a révélé toute l'ampleur des efforts déployés au pays en matière d'innovation, mais aussi le peu d'attention et de soutien accordés à la diffusion de cette innovation.

Les discussions de groupe, les consultations individuelles, les présentations et les entrevues ont permis d'établir que la mise à l'échelle de l'innovation repose essentiellement sur l'instauration de partenariats intersectoriels et à long terme. Les relations et les ressources des partenaires sont indispensables à toutes les stratégies de

¹ DEES, Gregory, et Beth BATTLE ANDERSON. « Scaling Social Impact: Strategies for spreading social innovations », [En ligne], Stanford Social Innovation Review, printemps 2004, [https://ssir.org/articles/entry/scaling_social_impact].

mise à l'échelle proposées. Les participants et les contributeurs de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement ont montré qu'un projet bien monté peut être réalisé à grande échelle, déployé et pleinement intégré grâce à des partenariats actifs qui peuvent favoriser la diversité des modes de propriété foncière ou le zonage créatif.

C'est donc en créant des liens stratégiques entre les personnes, les ressources et les projets qu'il sera possible de poursuivre la mise à l'échelle de l'innovation dans le domaine du logement abordable.

Des enregistrements des événements de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement peuvent être visionnés sur le [Portail de solutions pour les communautés](#).

Le livret électronique Pleins feux sur l'innovation en matière de logement a été produit grâce à la contribution financière de la Stratégie nationale sur le logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans le cadre de l'Initiative de démonstrations. La SCHL décline cependant toute responsabilité relativement aux opinions qui y sont exprimées.

Biindigen

Two Row Architect

Carrefour autochtone de logement abordable mû par les fournisseurs de services et construit dans la partie nord-est de Hamilton, en Ontario, en tenant compte du rapport à la nature, à la santé et au bien-être de la communauté.

Projet d'immeubles d'habitation sains

P&R Developments Inc.

Ensemble multilogement à l'extrémité est de Toronto sur un terrain pour maison unifamiliale, rendu possible grâce aux nouvelles dispositions réglementaires municipales sur les ruelles.

HousingNOWTO.com

HousingNOWTO

Plateforme Web ouverte administrée par des bénévoles où sont recensés et décrits les projets de construction de logements abordables de la Ville de Toronto.

Love the Laneways

The Laneway Project

Initiative de transformation de ruelles urbaines négligées en lieux de rassemblement animés qui élargissent l'espace public mobilisable pour la vie communautaire dans des quartiers en cours de densification résidentielle.



10



13



15



18

Initiative de logements modulaires

Ville de Toronto

Modèle novateur et économique de construction de petites habitations intercalaires permettant d'aider des sans-abris rapidement et avec considération en leur offrant un logement et le soutien nécessaire à la stabilité.



21

Solution de construction complète

NEXII Building Solutions, Inc.

Solution globale de construction qui améliore l'efficacité énergétique et réduit les effets des bâtiments (nouveaux et existants) sur le climat, contribuant ainsi au respect de l'engagement du Canada à atteindre la carboneutralité d'ici 2050.

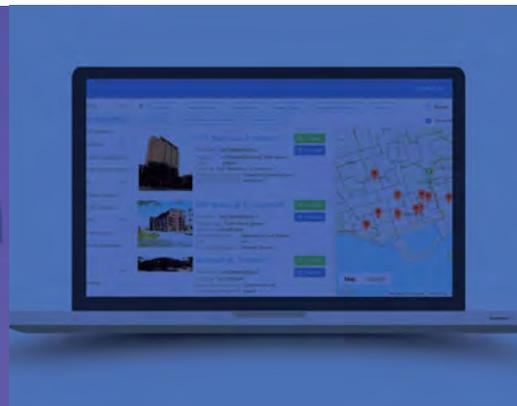


23

Parcel

École d'urbanisme, Université de Toronto

Plateforme numérique qui associe des projets d'habitations à usage mixte avec des parties intéressées pour encourager les partenariats public-privé sans but lucratif visant à offrir des logements abordables et des installations de soins pour personnes âgées.



25

Projet de maisons de chambres

Dixon Hall

Projet de restauration de quatre maisons de chambres dans le quartier Cabbagetown de Toronto. Un bel exemple de transformation de biens patrimoniaux sous-utilisés en logements respectueux de l'environnement intégrant des services de soutien social.



27

Certification mesurable en conception résidentielle universelle

SAFERhome Society

Norme de certification visant à encourager l'accessibilité et la modification des habitations pour permettre aux personnes âgées de vieillir chez elles ou faciliter la vie des résidents handicapés.

SHINE

Seniors Services Society of BC

Modèle intégré provincial d'information et d'aide en matière de logement, de santé mentale et de dépendance pour les personnes âgées.

Tower Renewal Partnership

Centre for Urban Growth & Renewal

Initiative sans but lucratif qui, par la recherche, la sensibilisation et la démonstration, vise à transformer les tours d'après-guerre et les quartiers environnants en lieux durables, résilients et sains, pleinement intégrés à leur ville en expansion.

Usine de peinture Bétonel

Brique par Brique

Projet de conversion d'une ancienne usine de peinture en coopérative de 30 logements abordables et adaptés aux fauteuils roulants, dans l'est du quartier Parc-Extension, à Montréal. Les résidents auront accès à divers services communautaires : garde d'enfants, traduction, formation en gestion de coopérative, etc.



30



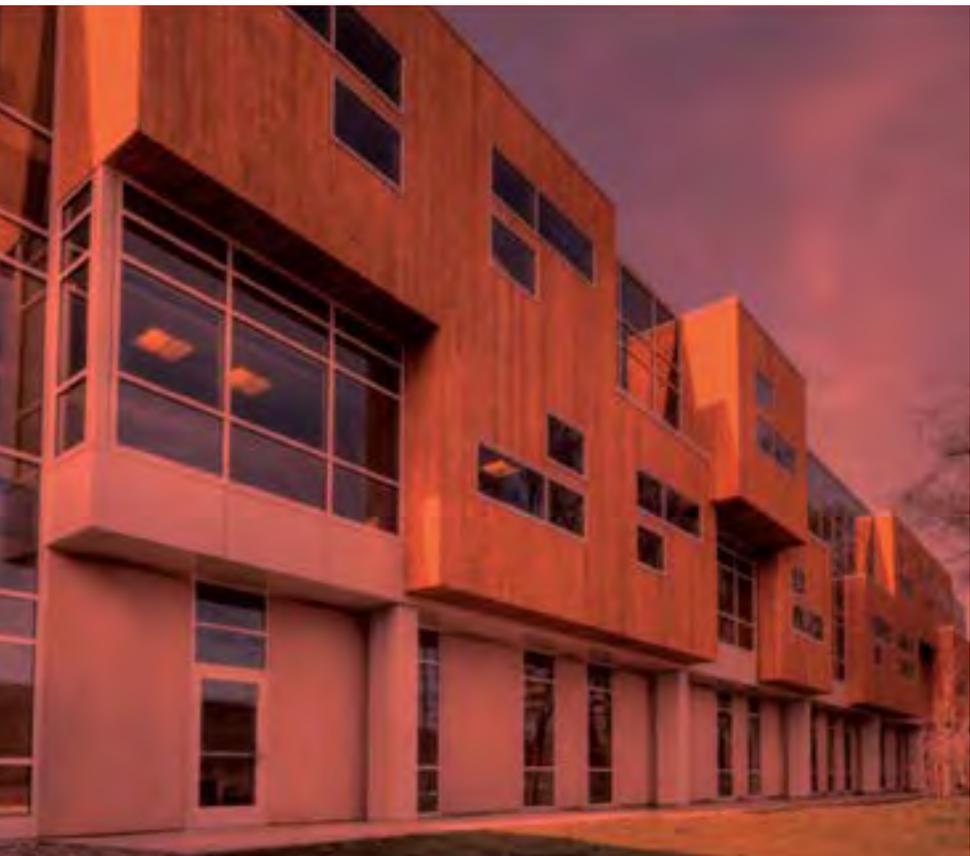
33



36



38



Biindigen

Two Row Architect et KPMB Architects

Biindigen est un carrefour résidentiel construit dans la partie nord-est de Hamilton, en Ontario, en collaboration avec des fournisseurs de services locaux dans l'intention de constituer une communauté suivant les modes de pensée, de connaissance et de vie autochtones.

Biindigen, qui signifie « bienvenue! » en ojibwé, intègre le logement à d'autres éléments essentiels à l'épanouissement des résidents, dont le rapport à la nature, à la santé et au bien-être de la communauté.

Innovation en matière de logement abordable

La conception de Biindigen s'appuie sur une vision universelle et inclusive de l'abordabilité du logement. Les logements sont offerts à un prix relativement abordable pour cette partie de la ville, où la valeur des propriétés et le prix des logements locatifs ont fortement augmenté. Le caractère innovant de Biindigen repose sur l'idée que l'abordabilité du logement est plus facilement atteinte lorsqu'on l'intègre à l'ensemble des besoins liés au bien-être de la communauté, comme les services de garde abordables, les soins de santé et la proximité de la nature.



[Apprenez-en davantage au sujet de Two Row Architect](#)



Le projet comprend trois parties aménagées autour d'un cercle de rassemblement, soit une partie résidentielle, une partie consacrée aux soins de santé et une partie utilisée pour la garde d'enfants ou comme centre communautaire. [Cette approche universelle et inclusive s'inscrit dans un processus de décolonisation.](#) Ainsi, Biindigen est configuré de façon à honorer le territoire et les relations dont nous dépendons tous, et il fait du territoire, de la santé et du bien-être des questions centrales pour la communauté.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Biindigen est un projet d'aménagement collaboratif dirigé par les fournisseurs de services² plutôt que les promoteurs. Ce modèle permet à plusieurs intervenants du milieu communautaire de participer aux décisions et de tirer parti des ressources et des services à l'échelle locale.

Par exemple, le terrain sur lequel Biindigen est construit appartenait à la Ville de Hamilton. Ce terrain a été la contribution de la Ville au projet. L'emplacement est idéal, se trouvant à proximité de sentiers, d'un réseau fluvial et d'une ferme urbaine. Il se situe aussi dans une zone mal desservie de la ville, où il est impossible de trouver de la nourriture ou d'obtenir des soins ou d'autres services à moins de 15 minutes de marche.

Biindigen est guidé par les connaissances et les impératifs de la communauté et repose sur un modèle de partenariat qui donne accès à des ressources et à des services ciblés. Ce modèle orienté vers la collaboration avec les propriétaires fonciers (municipalités ou autres) et la mise en relation de fournisseurs de services de logement avec d'autres fournisseurs peut être reproduit et mis à l'échelle ailleurs.

² Les fournisseurs de services collaboratifs de Biindigen comprennent Niwasa Kendaaswin Teg, De Dwa Da Dehs Nye>s Aboriginal Health Centre, et Ontario Aboriginal Housing Services, avec le soutien de McMaster University Health Sciences, City of Hamilton, Sacajawea Non-Profit Housing, McQuesten Urban Farm, and Nepaame



Karen Pitre

conseillère spéciale en matière
de carrefours communautaires,
gouvernement de l'Ontario

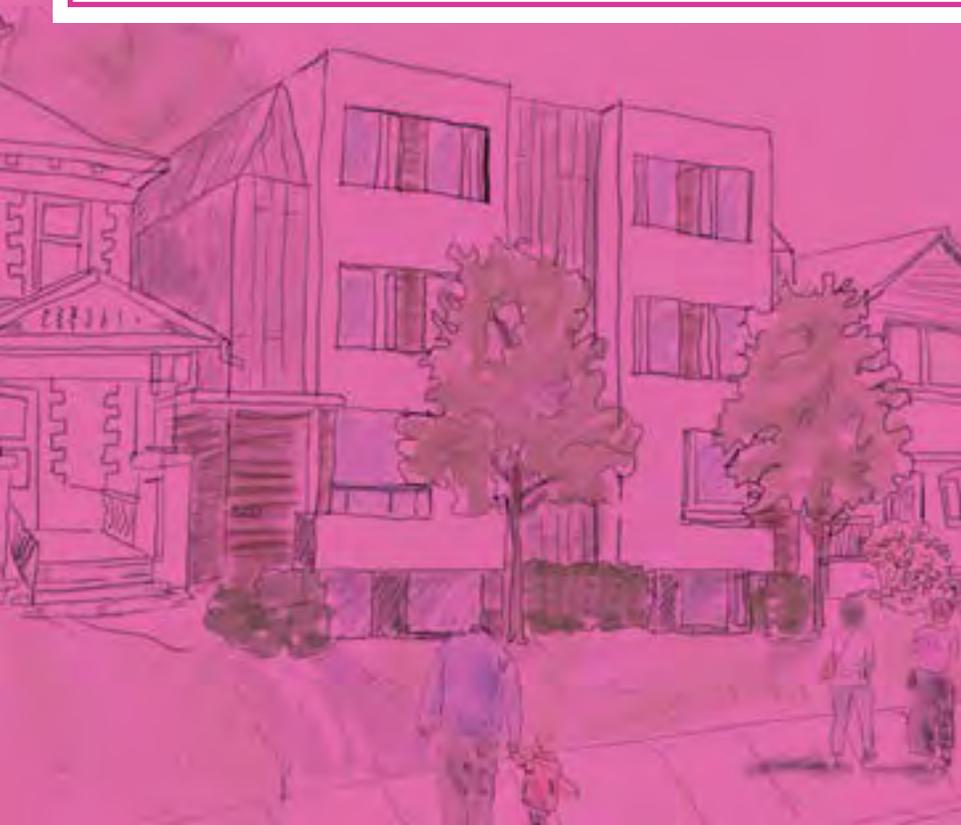
« Nous savons qu'il faut du temps pour planifier de robustes carrefours communautaires. L'Initiative de transition visant les propriétés excédentaires a été conçue pour aborder ce défi de front. Pour créer ces dynamiques carrefours communautaires et favoriser une meilleure utilisation des espaces publics pour le bien de tous les Ontariens, il est essentiel de fournir les programmes et les ressources qui conviennent. »³

.....
³ GOUVERNEMENT DE L'ONTARIO, « L'Ontario favorise l'essor des carrefours communautaires partout dans la province », [En ligne], Salle de presse, 30 janvier 2018, [<https://news.ontario.ca/fr/release/48015/lontario-favorise-lessor-des-carrefours-communautaires-partout-dans-la-province>].

Projet d'immeubles d'habitation sains

P&R Developments Inc.

Projet de logements intermédiaires sur un terrain pour maison unifamiliale situé à l'extrémité est de Toronto, rendu possible notamment grâce à de nouvelles dispositions réglementaires sur les bâtiments d'habitation côté ruelle.



Innovation en matière de logement abordable

Grâce à la modification récente du règlement de zonage de Toronto, il est maintenant possible de repenser le logement unifamilial.

Le projet d'immeubles d'habitation sains du 2165, rue Gerrard Est, dans l'est de Toronto, prévoit le remplacement d'une maison unifamiliale sur un terrain traditionnel d'une cinquantaine de pieds par deux quadruplex jumelés avec bâtiments d'habitation côté ruelle, tous certifiés passifs. L'ajout de logements grâce aux investissements dans les bâtiments d'habitation côté ruelle pourrait faire baisser le prix moyen pour les acheteurs et les locataires.

Ce modèle de densification légère permet de contourner les deux obstacles que constituent la propriété foncière et la disponibilité des terrains.



[Apprenez-en davantage au sujet de P&R Developments](#)



Il ne nécessite aucune modification du zonage, aucune approbation du plan de situation ni aucun processus officiel de modification des plans. L'augmentation légère de l'offre de logements par des projets comme celui-ci permet de densifier les quartiers disposant déjà d'infrastructures de transport en commun, de cyclisme et autres et de maintenir une empreinte carbone faible.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Les immeubles d'habitation sains du 2165, rue Gerrard Est sont un projet original qui combine des mesures de densification ingénieuses à l'expertise en aménagement. Bien que ce ne soient pas tous les quartiers ou toutes les municipalités qui disposent d'un réseau de ruelles structuré, ce type de projet peut être reproduit à l'échelle du milieu.

Il permettrait une légère densification des quartiers et le rezonage délibéré de terrains à vocation résidentielle, commerciale ou industrielle.



« Nous croyons qu'il est possible, grâce à un ensemble d'innovations et de pratiques, de créer des habitations écologiquement durables et étonnamment confortables. »

Jacob Rothberg

cofondateur, P&R Developments Inc.



HousingNowTO.com

HousingNowTO

Plateforme Web ouverte administrée gratuitement par des bénévoles, où sont recensés et décrits les projets de construction de logements abordables de la Ville de Toronto.

Mise sur pied en janvier 2019, cette initiative de technologie civique rassemble des bénévoles spécialistes de la planification, de l'architecture, des technologies et de l'analytique des médias sociaux qui mettent à jour et traduisent des renseignements importants aussi bien pour les résidents touchés par les projets d'aménagement que pour les activités et les processus municipaux.

Innovation en matière de logement abordable

HousingNowTO.com innove en comblant le fossé communicationnel et informationnel entre les professionnels de l'habitation (fonctionnaires, promoteurs, urbanistes, etc.) et les résidents. Les participants au projet ont remarqué que, malgré les sondages faisant état d'une opinion publique très favorable au logement abordable, des plaintes et des questions étaient régulièrement formulées par les résidents des quartiers visés par la construction de logements abordables.



[Apprenez-en davantage au sujet de HousingNOWTO](#)



Le recours à des outils courants comme Google Maps, des photos, des vidéos et la visualisation de données dispense HousingNowTO.com d'utiliser le jargon de l'industrie, ce qui réduit la mésinformation, renforce la transparence et ouvre la voie à une réelle mobilisation citoyenne.

Il a été démontré que cette mobilisation a une incidence favorable sur le logement abordable. Par exemple, 588 logements, dont 184 abordables, ont été ajoutés aux quatre premiers projets de construction en régime accéléré recensés sur la plateforme, une augmentation de 30 % par rapport à la proposition initiale de la Ville.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Le modèle de HousingNowTO.com est conçu pour être reproduit et mis à l'échelle. Cette stratégie axée sur la technologie civique et le gouvernement ouvert peut être reproduite par des équipes de l'administration publique numérique ou encore des équipes de bénévoles spécialistes de la technologie civique ou défenseurs de l'utilisation des données dans l'intérêt général.

Des groupes situés à Vancouver, à Calgary et à Ottawa ont contacté HousingNowTO afin d'élaborer eux-mêmes des méthodes et des projets à l'échelle locale. Leur travail constitue un excellent moyen de repenser les modèles de propriété foncière au pays, y compris en ce qui a trait aux biens appartenant aux municipalités, aux entreprises et à la Couronne.

Il offre aussi l'occasion de reconsidérer le partage d'expertise. Le détachement à temps partiel de fonctionnaires spécialisés dans la planification, la gestion du zonage et les projets d'aménagement pourrait soutenir ces efforts, même sans fonds supplémentaires disponibles.

La maintenance des données et la viabilité des opérations pourraient être assurées par un financement réservé et l'établissement de partenariats, lesquels permettraient d'embaucher du personnel à temps plein, de dresser un plan stratégique et de rendre l'expérience utilisateur la plus accessible possible.

Axé sur la collaboration entre les entreprises privées, les organismes sans but lucratif, les administrations publiques et les résidents, ce

modèle renforce le dialogue entre les parties et accroît l'impact de la mobilisation citoyenne et les retombées pour les résidents, rendant d'autant plus nécessaires les projets de logement abordable novateurs.

Mark Richardson

directeur technique,
HousingNOWTO

« L'information sur le logement abordable ne manque pas, mais elle est totalement cloisonnée, et souvent assez complexe... Il faut la simplifier de façon à la rendre accessible à tous en moins d'une minute. »

Love the Laneways

The Laneway Project

Initiative de transformation de ruelles urbaines négligées en lieux de rassemblement animés qui élargissent l'espace public mobilisable pour la vie communautaire dans des quartiers en cours de densification résidentielle.



Innovation en matière de logement abordable

En protégeant, en développant et en célébrant la culture et l'environnement de proximité, le projet Love the Laneways (Pour l'amour des ruelles) apporte aux quartiers en évolution des améliorations centrées sur la communauté, à fort impact et peu coûteuses qui dynamisent l'espace public.

Il peut favoriser l'aménagement d'espaces verts dans les lieux densément peuplés, la création de débouchés économiques locaux comme des terrasses ou des espaces pour commerces éphémères ou microentreprises, ou encore libérer de l'espace pour des événements publics, des manifestations artistiques, des festivals ou d'autres activités.

Lorsque les quartiers reçoivent des fonds génériques de sources externes pour les parcs, des projets d'embellissement ou des initiatives de quartier originales, l'effet d'entraînement peut mener à une



THE
LANEWAY
PROJECT

[Apprenez-en davantage au sujet de The Laneway Project](#)



hausse de la valeur marchande des propriétés locatives, des terrains commerciaux et des résidences et obliger des résidents à partir.

À l'inverse, une approche centrée sur la communauté célèbre la culture propre à chaque quartier telle que la définissent ses résidents. Non seulement une telle approche permet de maintenir la vitalité d'un quartier, mais elle crée aussi les espaces et les occasions dont les nouveaux résidents ont besoin pour en faire partie.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Par la production de [ressources, de cartes et de trousseaux d'outils](#) adaptables, The Laneway Project souhaite renforcer les capacités d'autres quartiers et villes au pays et favoriser l'amélioration de leurs espaces publics grâce à une démarche novatrice et centrée sur la communauté.

Suivant cette stratégie de mise à l'échelle par diffusion, Love the Laneways offre un ensemble de moyens et de mesures pour donner aux résidents, aux organisations et aux décideurs locaux

l'impulsion nécessaire à la création et au maintien d'espaces sécuritaires, pleins de vie et robustes dans les ruelles, les mini-parcs, les cours et les allées piétonnes lorsqu'il y a de l'intérêt pour de tels projets.

La mise à contribution des communautés, des décideurs et des services d'urbanisme municipaux ainsi que la mise en place de nouveaux cadres stratégiques favorisant ou exigeant l'injection de fonds pour renforcer la vitalité et la culture des quartiers lorsque de nouveaux aménagements sont envisagés pourraient être utiles à la mise à l'échelle de cette initiative.



Michelle Senayah

directrice générale,
The Laneway Project

« Nous en avons beaucoup appris sur les ruelles, mais aussi sur les espaces qui répondent aux besoins locaux tout en donnant accès aux différentes parties du milieu bâti. »



Initiative de logements modulaires

Ville de Toronto

Modèle novateur et économique de construction de petites habitations intercalaires permettant d'aider des sans-abris rapidement et avec considération en leur offrant un logement et le soutien nécessaire à la stabilité.

Innovation en matière de logement abordable

Après avoir lancé deux projets pilotes, la Ville de Toronto propose la création, d'ici la fin de 2022, de plus de 3 000 nouveaux logements avec services de soutien, dont 1 000 dans le cadre son initiative de logements modulaires.

Ce type de logement préfabriqué de haute qualité permet de réduire considérablement le temps de construction, accélérant la production des logements abordables dont ont besoin les personnes qui sont en situation d'itinérance ou qui risquent de l'être.

Ce modèle s'appuie sur une conception du logement comme déterminant de la santé et sur des partenariats avec des fournisseurs de services sans but lucratif pour répondre aux besoins des résidents, y compris en matière d'alimentation et de soins de santé.



[Apprenez-en davantage au sujet de l'initiative de logements modulaires](#)



Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Trois mesures déterminantes pourraient contribuer à la mise à l'échelle du modèle : la mise en valeur des terrains appartenant à la Ville, l'établissement de partenariats avec des fournisseurs de services sans but lucratif d'expérience et le recours à la préfabrication.

Il serait ainsi possible de produire des logements abordables plus rapidement tout en tenant compte du rôle déterminant du logement dans la santé et

en luttant contre la précarité grâce à des services aux résidents axés sur la santé et le bien-être.

Un autre avantage de cette approche est l'amélioration du rapport coût-efficacité. En effet, on estime que les gouvernements provincial et fédéral pourraient économiser de 60 à 180 millions de dollars en suivant ce modèle plutôt que celui des refuges. L'initiative pourrait être élargie pour inclure non plus seulement des studios, mais aussi des appartements accueillants pour les familles donnant accès aux mêmes services de soutien et d'intégration communautaire.

Abi Bond

directrice générale, Secrétariat du logement, Ville de Toronto

« Le logement est intimement lié à la santé. Il est impossible d'attaquer les problèmes de santé sans cette pierre d'assise... Le logement sauve des vies. »

Solution de construction complète

NEXII Building Solutions, Inc.

Solution globale de construction qui améliore l'efficacité énergétique et réduit les effets des bâtiments (nouveaux et existants) sur le climat, contribuant ainsi au respect de l'engagement du Canada à atteindre la carboneutralité d'ici 2050.

Innovation en matière de logement abordable

Pour répondre aux objectifs en matière de logement abordable, il faut une mise à l'échelle qui repose sur un plan d'utilisation des ressources et de développement durable.

NEXII combine les ressources, la production et les infrastructures existantes pour mettre à l'échelle des solutions de construction complètes rapidement et à moindre coût que les méthodes traditionnelles. Son modèle axé sur l'amélioration énergétique et la conception écologique permet d'améliorer les bâtiments résidentiels et commerciaux existants et de réduire l'empreinte des nouvelles constructions.

Il réduit également les frais de chauffage et de climatisation pour les locataires et les propriétaires, ainsi que les coûts de construction et les pertes pour les promoteurs et les investisseurs.

NEXII [Apprenez-en davantage au sujet de NEXII Building Solutions, Inc.](#)



Cette efficacité a un impact direct sur les dépenses d'investissement et d'entretien des municipalités, des promoteurs, des entreprises de construction, des établissements, des propriétaires et des locataires.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

NEXII a pris de l'ampleur rapidement ces dernières années. Sa stratégie de développement exige la conclusion de partenariats locaux, la mise en place ou la modification d'installations de fabrication à proximité ainsi que le recrutement et la formation de personnel dans la communauté, ce qui permet de stimuler l'économie locale tout en élargissant les perspectives en matière de logement abordable.

NEXII a recensé plusieurs occasions pour ce qui est du potentiel de partenariats ainsi que du paysage et de la capacité de production locaux. Avec l'expansion mondiale de NEXII, nombreuses sont les possibilités d'évaluer l'impact, bénéfique ou non, de la fabrication et des partenariats locaux ainsi que d'intégrer des chaînes logistiques mondiales pour maintenir l'abordabilité du logement.

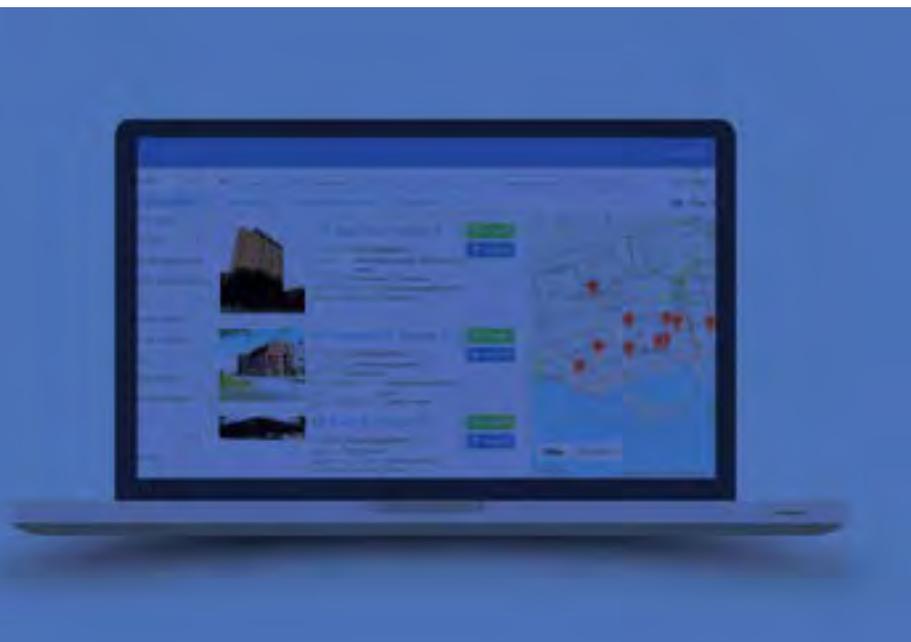


« Les coûts et les risques liés au lancement d'une nouvelle technologie de construction sont extrêmement élevés. Former une équipe solide, trouver les bons partenaires de distribution et faire participer tout le monde à la croissance sont des éléments décisifs dans la diffusion d'une nouvelle technologie. »

Colin Doyle

directeur des partenariats, NEXII Building Solutions, Inc.





Parcel

École d'urbanisme, Université de Toronto

Plateforme numérique qui associe des projets d'habitations à usage mixte avec des parties intéressées pour encourager les partenariats public-privé sans but lucratif visant à offrir des logements abordables et des installations de soins pour personnes âgées.

Liste d'études de cas de Parcel. L'image est une gracieuse de Parcel.

Innovation en matière de logement abordable

L'École d'urbanisme de l'Université de Toronto a lancé la plateforme Parcel pour favoriser le développement de partenariats dans différents secteurs relativement à l'offre de logements abordables et d'installations de soins pour personnes âgées dans des bâtiments à usage mixte. Cette plateforme numérique encourage les partenariats innovants en faisant le pont entre les ressources, les moyens et les services de divers réseaux publics, privés et sans but lucratif de manière à favoriser l'équité et la résilience dans la reprise post-pandémie.

Selon les recherches de l'École d'urbanisme, l'établissement de solides partenariats dialogiques et une combinaison judicieuse de ressources et de moyens sont essentiels à l'accélération de la production de logements abordables dans des bâtiments à usage mixte.



[Apprenez-en davantage au sujet de Parcel](#)

Plate-forme active au printemps 2021.



Parcel suscite et facilite la collaboration en associant les réseaux en fonction des besoins, des ressources et des contraintes. La première version de cette plateforme est prête et a été mise à l'épreuve auprès d'une quarantaine d'intervenants majeurs.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Le manque de liens avec les ressources recherchées est un obstacle persistant à la mise en échelle de l'innovation, tous secteurs confondus. Certains intervenants ont de la difficulté à nouer des partenariats (les parties intéressées ne sont pas toujours les bonnes), et la plupart d'entre eux ne sont pas en mesure de comprendre toutes les subtilités du logement abordable, y compris les politiques, les impératifs de construction et la dynamique du pouvoir.

Si elle est ancrée dans la justice sociale et la résilience, une plateforme de mise en correspondance peut conduire à des partenariats multisectoriels majeurs permettant le partage des ressources, des risques et du développement d'une manière qui n'aurait peut-être pas été possible autrement.

Compte tenu de sa nature numérique, le modèle de Parcel pourrait continuer d'être mis à l'échelle à mesure que croît le nombre de partenaires utilisateurs. De plus, les algorithmes pourraient être améliorés et multipliés avec le temps, et l'outil lui-même pourrait être utilisé par d'autres municipalités. Une adoption rapide de la plateforme par les principaux acteurs du secteur du logement, notamment les fonctionnaires et les décideurs, améliorerait son impact initial et susciterait une large adhésion dans divers champs d'activité cloisonnés.

Cecelia Pye

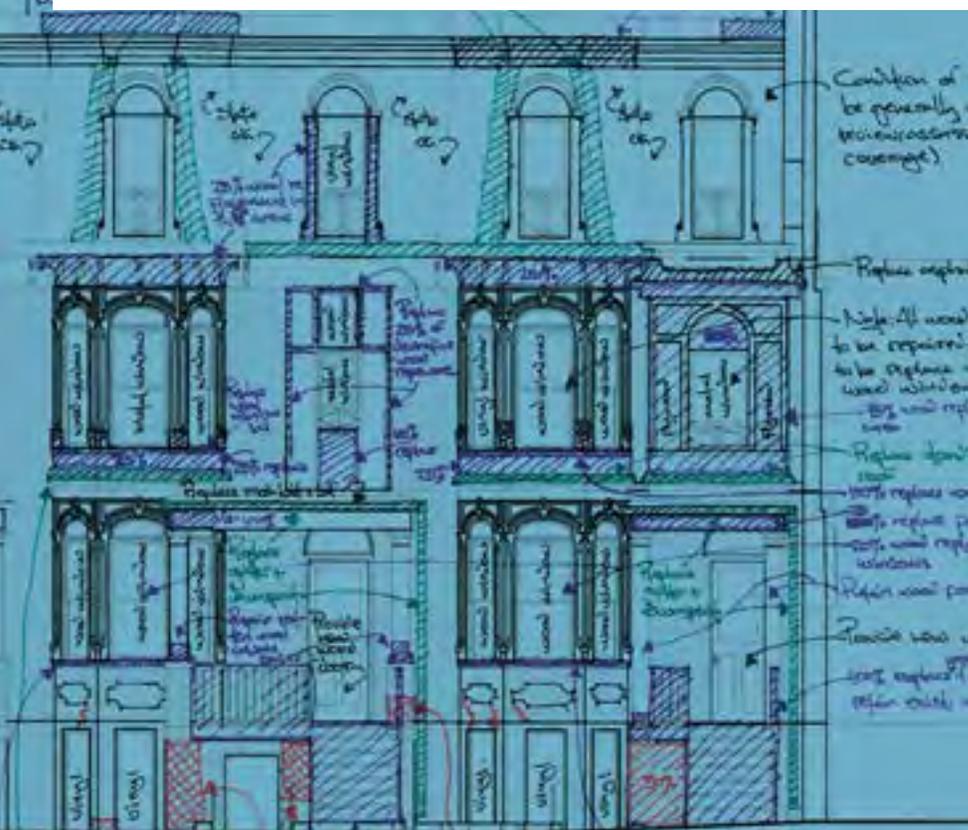
chef de projet, Initiative
d'habitations à usage mixte
novatrices, École d'urbanisme

« Le succès de notre méthode repose en grande partie sur l'importance accordée aux relations et au développement de partenariats. »

Projet de maisons de chambres

Dixon Hall

Projet de restauration de quatre maisons de chambres dans le quartier Cabbagetown de Toronto. Un bel exemple de transformation de biens patrimoniaux sous-utilisés en logements respectueux de l'environnement intégrant des services de soutien social.



Innovation en matière de logement abordable

Ce projet combine la restauration patrimoniale et la rénovation axée sur la durabilité avec des logements abordables et des services intégrés de soutien social. Non conçu pour concurrencer le secteur privé, ce type de projet permet aux organismes sans but lucratif qui comprennent bien les besoins des personnes à la recherche d'un logement stable de collaborer avec des partenaires municipaux disposant de terrains ou d'autres ressources.

Dans le présent cas, un propriétaire foncier (Toronto Community Housing) s'est associé à un bailleur de fonds (la Ville de Toronto) et à un fournisseur de services locaux reconnu (Dixon Hall). Le rôle de Dixon Hall dans le quartier a été crucial pour mettre en relation différentes communautés de Cabbagetown et favoriser l'intégration plutôt que la mentalité « pas dans ma cour » et la ségrégation socioéconomique.

DIXON THH

[Apprenez-en davantage au sujet de Dixon Hall Neighbourhood Services](#)



De nombreuses séances de discussion ouverte, de consultation et d'information ont été organisées pour guider le processus, et un groupe de travail composé de clients a été formé pour déterminer la meilleure façon d'aider les sans-abris.

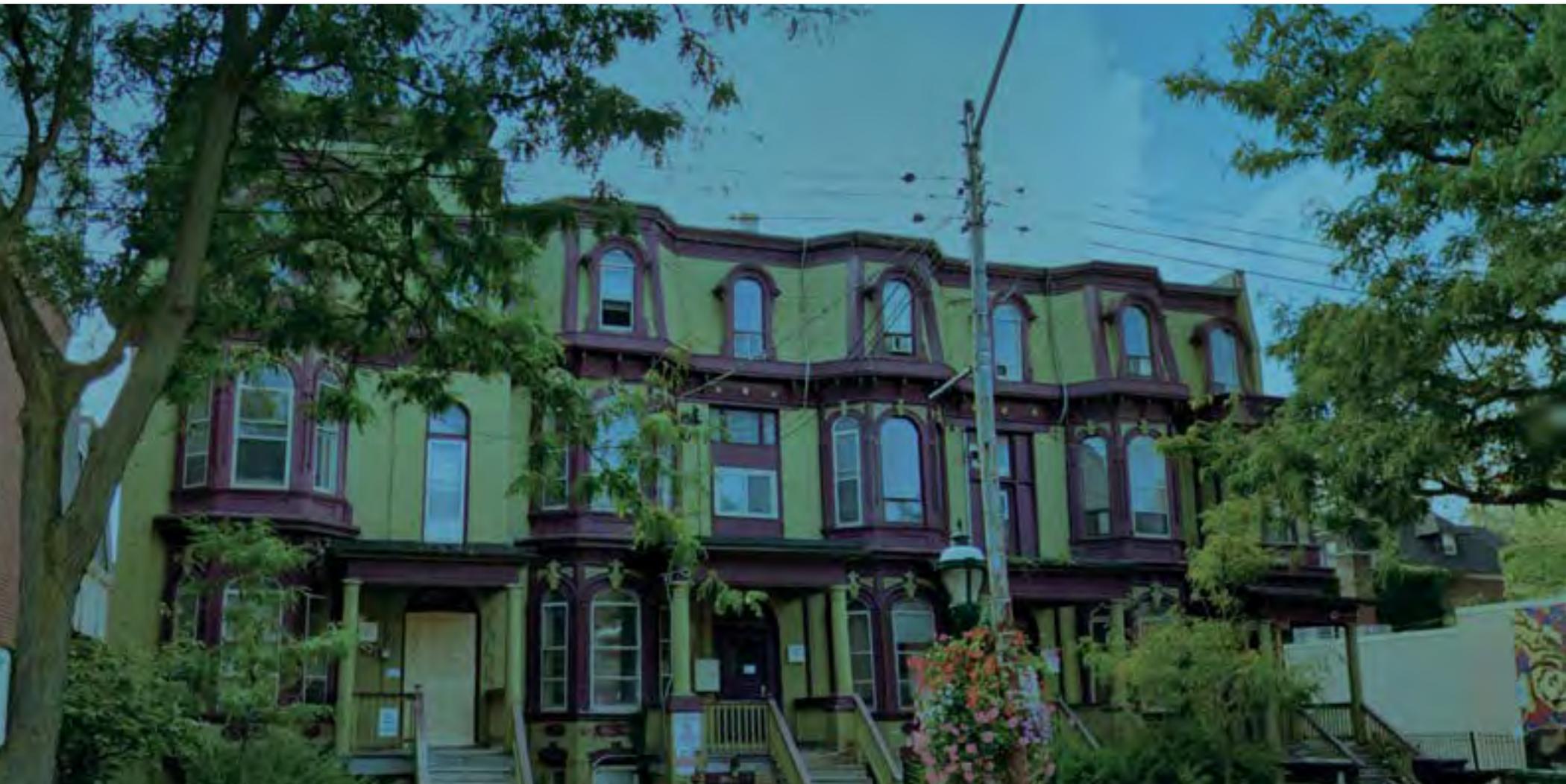
Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Les logements abordables dans des immeubles de faible hauteur se font rares au Canada. Le modèle proposé permet à des organismes communautaires sans but lucratif, grâce à des partenariats avec la municipalité et des bailleurs de fonds, de préserver les bâtiments, la culture et le patrimoine locaux et d'éviter l'exode forcé des gens à faible revenu habitant des quartiers en cours de transformation.

De plus, il atténue la pression sur le réseau de refuges et fournit une solution de logement à long terme qui, d'une part, améliore le bien-être et la stabilité des résidents par la prestation de services sociaux et, d'autre part, renforce la communauté par la tenue de consultations et la préservation du patrimoine.

Parmi les autres avantages possibles, mentionnons le maintien de la location et la réduction générale des coûts à petite et à grande échelle. La mise à l'échelle de cette innovation nécessitera un engagement à long terme de la part des partenaires relativement aux terrains, aux bâtiments et au financement des services sociaux.

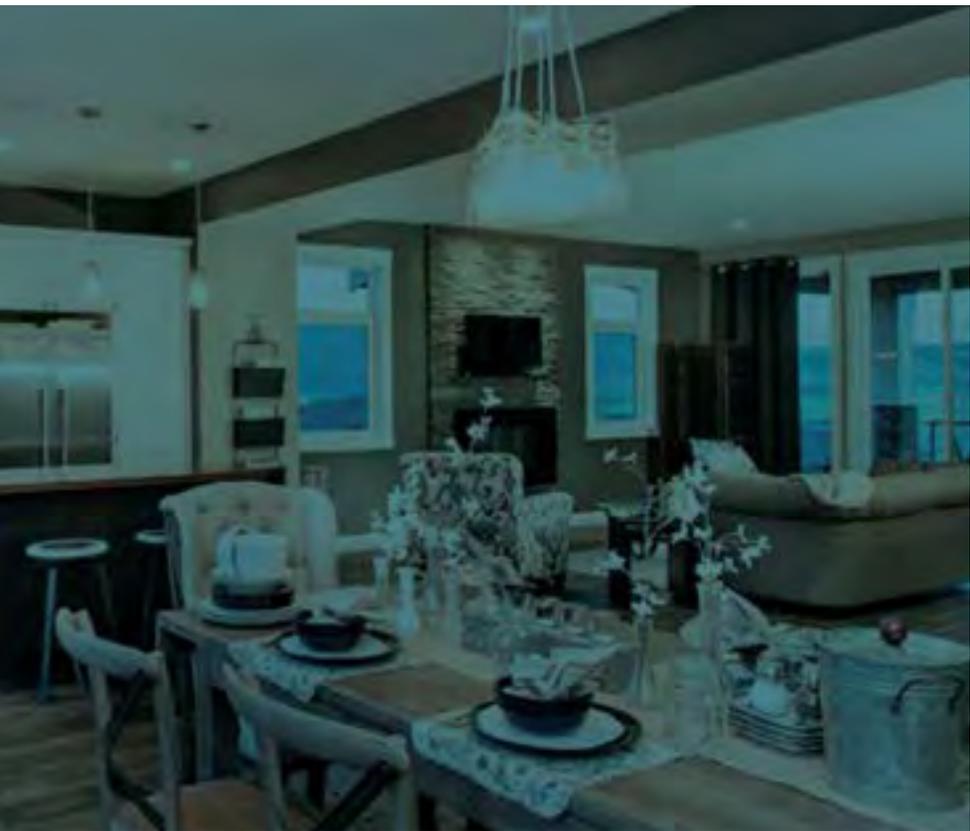
Cette approche permettrait éventuellement de réduire les risques et de répartir les responsabilités entre les intervenants en fonction de leurs ressources ou de leur expertise, de manière à éviter qu'une organisation assume seule le fardeau des rénovations durables, de l'entretien des terrains, de l'offre de services et de la planification stratégique.



Eric Philip

directeur de l'immobilier, Dixon Hall
Community Services

« En mobilisant les [intervenants communautaires] dès le départ, on peut partir du bon pied et ainsi renforcer la solidarité communautaire et créer des projets qui vont au-delà du simple logement de transition et érigent des ponts durables au sein de la communauté. »



Certification mesurable en conception résidentielle universelle

SAFERhome Society

Norme de certification visant à encourager l'accessibilité et la modification des habitations pour permettre aux personnes âgées de vieillir chez elles ou faciliter la vie des résidents handicapés.

L'adoption d'une norme augmente la durabilité du logement abordable pour les résidents ainsi que l'accessibilité pour la communauté en général.

Innovation en matière de logement abordable

L'élaboration d'une norme de sécurité est essentielle à l'innovation en matière de logement abordable pour répondre à l'ensemble des besoins de la communauté et assurer l'accessibilité pour la population vieillissante, les jeunes enfants et les résidents handicapés.

SAFERhome respecte le droit de demeurer chez soi : un logement doit être construit ou rénové de manière à rester abordable, accessible et sûr pour le résident, quelle que soit l'évolution de sa situation au fil du temps. Cette vision proactive et nuancée de la durabilité et de l'abordabilité du logement fait en sorte qu'un logement soit construit ou rénové de



[Apprenez-en davantage au sujet de SAFERhome Society](#)



manière à être adaptable, écoénergétique et sûr pour ses résidents. La mise en œuvre d'un processus de conception normalisé libère les propriétaires de logements et de terrains du fardeau de l'investissement.

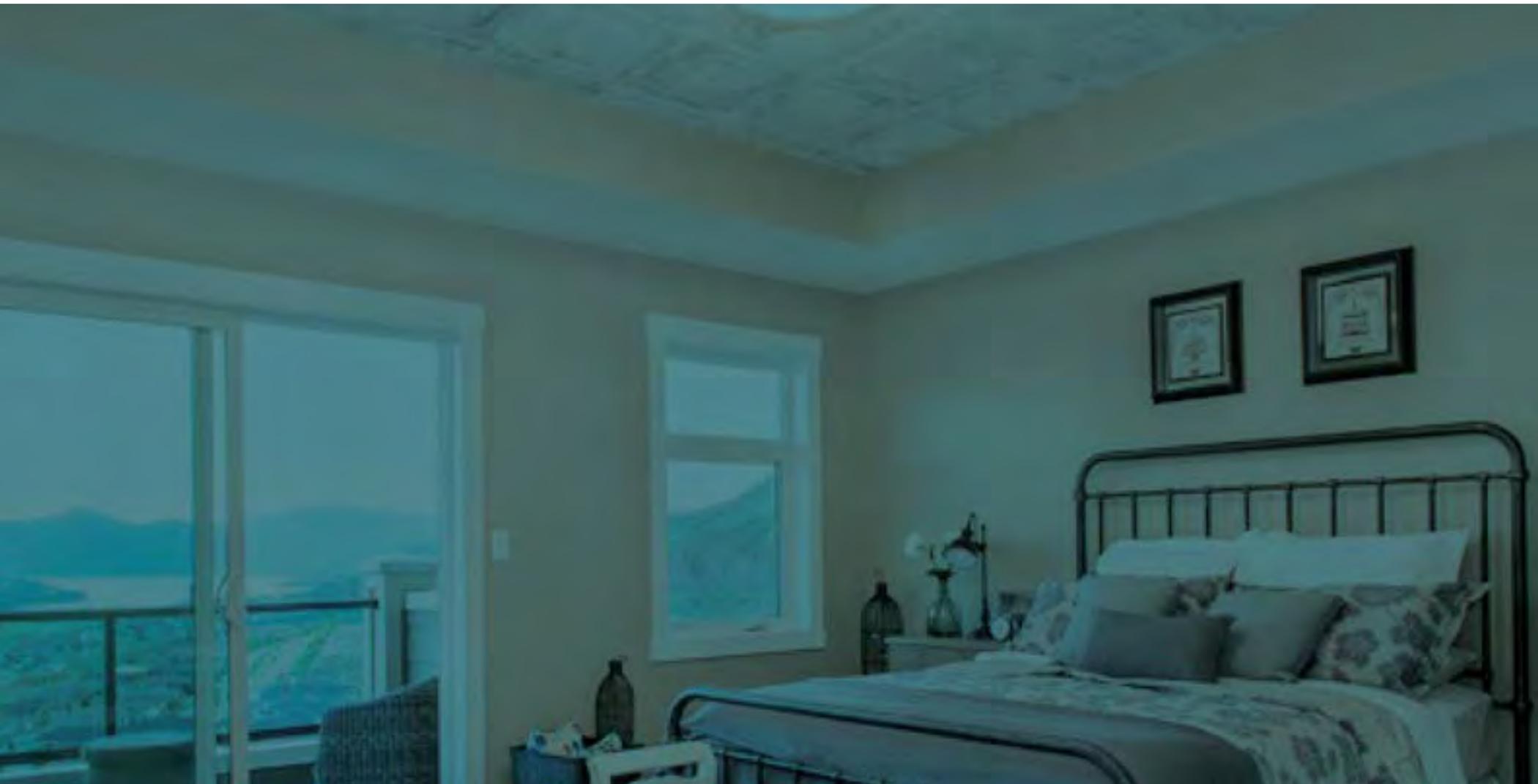
Étant donné le vieillissement de la population canadienne, la sensibilisation accrue à l'équité pour les personnes handicapées et les lacunes dans les soins de santé en résidence pendant la pandémie de COVID19, les solutions innovantes permettant de demeurer chez soi seront cruciales pour assurer l'abordabilité et l'accessibilité du logement.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

L'établissement d'une norme guidant les professionnels et les propriétaires dans la construction de logements sûrs et accessibles à long terme garantit la durabilité inclusive des habitations. Le défi réside dans la diffusion des connaissances et du savoir-faire, dans l'adoption et la généralisation de la norme ainsi que dans le financement des travaux de construction ou

de rénovation. Les fonds publics consacrés à la mise à niveau des infrastructures sur le plan de l'accessibilité ou aux rénovations écologiques bénéficieraient de la complémentarité d'une certification normalisée.

Les lignes directrices de 2019 en matière de conception et de construction de BC Housing couvrent tous les aspects des normes SAFERhome.



Colin Doylend

président du conseil, SAFERHome
Society

« Dans toute communauté, le fondement de la durabilité repose sur le caractère durable des habitations pour les personnes qui y vivent. »

SHINE

Seniors Services Society of BC

Le programme Seniors Housing Information and Navigation Ease (SHINE) facilite l'accès des personnes âgées et de leurs fournisseurs de soins aux programmes, aux mesures d'aide et aux services destinés aux personnes âgées de la Colombie-Britannique en ce qui concerne le logement, la sécurité résidentielle, l'isolement et le bien-être mental.

Innovation en matière de logement abordable

Selon une étude réalisée en partenariat avec l'Université Simon-Fraser, le ministère de la Santé mentale et des Dépendances et le ministère de la Santé, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à avoir de la difficulté à naviguer sur les plateformes en ligne pour obtenir des services sociaux (logement, santé, santé mentale, emploi, assurance, etc.).

Grâce à une approche collaborative, SHINE facilite l'orientation en matière de logement, la mise en relation avec les services communautaires, la création de ressources ou de répertoires et la coopération communautaire.

Le programme offre des conseils sur les droits des locataires, de l'aide pour communiquer avec les organismes de location et remplir une demande de location, de la formation sur la médiation, la résolution de conflits et l'autoreprésentation,



[Apprenez-en davantage au sujet de Seniors Services Society of BC](#)



ainsi que la défense des intérêts des personnes âgées au sein des comités locaux. Le programme SHINE innove en créant un cadre propice au vieillissement chez soi, d'abord en approfondissant la compréhension des obstacles fondamentaux au vieillissement chez soi.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Le programme SHINE repose sur une démarche proactive qui consiste à s'attaquer à certaines causes profondes de l'inabondabilité du logement avant que les personnes âgées et les résidents vieillissants se retrouvent sans logement.

L'adoption d'un modèle en réseau permet d'étendre l'impact du programme grâce à une prestation de services adaptée au lieu et au contexte dans des régions de la Colombie-Britannique comme New Westminster, Vancouver, Nanaimo, Prince George et Kelowna.

L'approche en réseau permet de diffuser la recherche et les connaissances formant la base du modèle tout en atténuant et en partageant une

partie des responsabilités opérationnelles liées à la prestation de services à grande échelle.

L'élargissement du réseau pourrait s'avérer ardu, mais cette difficulté pourrait être atténuée par le recours à des outils de mise en relation nationaux et interdisciplinaires ainsi qu'à des dirigeants et à des réseaux du milieu.

Forte de la mise à l'échelle réussie en Colombie-Britannique, l'équipe de SHINE a créé un système qui, avec l'aide des bons partenaires de recherche et fournisseurs de services locaux, pourrait promouvoir le vieillissement chez soi partout au pays.



Alison Silgado

directrice générale, Senior Services Society

« Les personnes âgées ont besoin de beaucoup de soutien au moment de faire la transition vers une situation plus stable et permanente.

La pandémie de COVID19 a vraiment mis cela en lumière. »⁴

⁴ Theresa MCMANUS, « COVID-19 highlights need for homeless shelter for seniors », [En ligne], New Westminster Record, 4 mai 2020, [www.newwestrecord.ca/local-news/covid-19-highlights-need-for-homeless-shelter-for-seniors-3121945].



Tower Renewal Partnership (TRP)

Centre for Urban Growth and Renewal

Initiative sans but lucratif qui, par la recherche, la sensibilisation et la démonstration, vise à transformer les tours d'après-guerre et les quartiers environnants en lieux durables, résilients et sains, pleinement intégrés à leur ville en expansion.

L'image est une gracieuseté de Jesse Jackson.

Innovation en matière de logement abordable

Le Tower Renewal Partnership (TRP) a été mis sur pied en 2009 par le Centre for Urban Growth and Renewal (CUG+R), fondé par ERA Architects, pour créer un cadre d'investissement dans les quartiers où se trouvent les tours. United Way, la Maytree Foundation, Evergreen et DKGI comptent parmi les dizaines de contributeurs, tout comme la SCHL, des municipalités, des associations industrielles, des groupes de défense des locataires, des leaders de l'innovation technique et des résidents qui ont vécu dans ces quartiers.

Le TRP crée des cadres de référence pour rendre les quartiers des tours plus agréables, en améliorer l'accès et augmenter la qualité des logements abordables dans les communautés prioritaires. Il est axé sur d'importantes rénovations énergétiques qui améliorent la durabilité des logements offerts ainsi que la durabilité environnementale, économique et sociale de la communauté.



[Apprenez-en davantage au sujet de Tower Renewal Partnership](#)



En rénovant les tours d'après-guerre, le partenariat contribue à une offre de logements équilibrée et assure l'avenir des infrastructures vieillissantes, éléments essentiels de l'écosystème du logement au Canada.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Selon le TRP, au moins 740 000 ménages au pays occupent un logement qui doit être rénové. La rénovation des tours est l'occasion d'utiliser les infrastructures existantes de manière à assurer l'abordabilité des logements dans la communauté et la viabilité de la communauté.

Le TRP a connu une vague d'adoptions précoces, stimulées par des aides provinciales et fédérales comme la Stratégie nationale sur le logement et son fonds de co-investissement. Le déploiement et l'impact du modèle de rénovation des tours dépendront, d'une part, de la clarté et de l'observation des règlements et des lignes directrices et, d'autre part, des investissements et des progrès dans l'industrie.



« L'expression [anglaise] Tower Renewal est désormais omniprésente et représente une stratégie qui promeut et oriente l'amélioration et le réinvestissement dans les quartiers du Canada abritant des tours d'appartements abordables. »

Ya'el Santopinto

directrice de la recherche et des partenariats,
CUG +R

L'image est une gracieuseté de ERA.

Usine de peinture Bétonel

Brique par Brique

Projet de conversion d'une ancienne usine de peinture en coopérative de 30 logements abordables et adaptés aux fauteuils roulants, dans le quartier Parc-Extension de Montréal.



Engagement communautaire Brique par brique dans Parc-Extension (Montréal). L'image est une gracieuseté de Brique par Brique®.

Les résidents auront accès à divers services communautaires : garde d'enfants, traduction, formation en gestion de coopérative, etc.

Innovation en matière de logement abordable

Le projet de conversion de l'usine de peinture Bétonel repose sur deux innovations, la première étant son modèle de financement. Brique par brique a exploité le pouvoir des forces du marché et de l'immobilier lorsque les autres options de financement étaient trop limitées ou ne répondaient pas assez rapidement aux besoins de la communauté.

Le projet a d'abord été financé grâce à des obligations communautaires émises par un réseau de soutien au Canada et aux États-Unis. Le reste des fonds provenait des services d'immobilier, de génie, d'architecture et d'animation fournis par Brique



[Apprenez-en davantage au sujet de Brique par Brique](#)



par brique dans le cadre d'initiatives de logement collectif, comme des coopératives et des projets de rachat par les locataires.

La deuxième innovation réside dans la conception axée sur la communauté. En s'associant à des organisations établies dans la communauté de Parc-Extension et jouissant de la confiance des résidents, l'équipe du projet de l'usine de peinture de Bétonel a pu tenir compte des priorités signalées et intégrer des services sociaux essentiels dans son travail de conception.

Défis et occasions que représente la mise à l'échelle de l'innovation

Les obligations communautaires et le changement social sont des signes d'entraide. La solution des obligations communautaires peut être mise à l'échelle, mais elle doit être complétée par des objectifs axés sur la communauté, comme l'a démontré le projet l'usine de peinture de Bétonel.

La mise à l'échelle de ce modèle de financement démocratise la propriété foncière et le logement tout en garantissant que les parties les plus

touchées par les décisions sur le logement abordable dirigent le processus décisionnel. L'impact permet de souder davantage la communauté, d'éviter les expulsions et de conserver la propriété des logements dans le quartier. Le financement créatif démontre que, même si un changement systémique est nécessaire, certains points de rupture et d'intervention dans nos modèles actuels d'immobilier et de financement peuvent être utilisés pour le bien social.

Il y a beaucoup à explorer dans la création de mécanismes de marché et de modèles financiers pour les projets dirigés par la communauté, y compris le financement international ou les obligations internationales.



Faiz Abhuani
directeur, Brique par Brique

« [Nous] avons tiré parti du pouvoir du marché pour canaliser les ressources au profit du logement social et de l'entraide dans notre quartier. »

Engagement communautaire Brique par brique dans Parc-Extension (Montréal). L'image est une gracieuseté de Brique par Brique©.

Stratégies de mise à l'échelle de l'innovation

La mise à l'échelle de solutions innovantes à des problèmes systémiques tels que l'inabordabilité du logement est essentielle pour réaliser pleinement les ambitions en matière d'innovation et maximiser l'impact.

Avant de pouvoir élaborer la stratégie de mise à l'échelle d'une innovation testée et éprouvée, il faut en explorer le potentiel de mise à l'échelle en ayant :⁵

- une bonne compréhension de l'unicité de l'offre et de sa différenciation au sein du marché;
- une notion approfondie de l'impact et de la manière dont il est généré;

- la démonstration qu'il est non seulement possible de transposer le modèle, mais aussi d'approfondir son impact une fois mis à l'échelle.

La première étape de la mise à l'échelle consiste à communiquer la solution et son impact réel et potentiel aux principales parties ciblées, en étudiant les façons de tirer parti des réseaux, des ressources et des objectifs communs. La communication peut se faire de plusieurs manières.

⁵ Gregory DEES et Beth BATTLE ANDERSON, « Scaling Social Impact: Strategies for spreading social innovations », [En ligne], Stanford Social Innovation Review, printemps 2004, [https://ssir.org/articles/entry/scaling_social_impact].

Darcy RIDDELL et MicheleLee MOORE, Accroître l'ampleur du champ d'action, de la portée et de l'enracinement : faire progresser l'innovation sociale systémique et les processus d'apprentissage qui la soutiennent, [En ligne], préparé pour la Fondation de la famille J.W. McConnell et le Tamarack Institute, octobre 2015, [https://mcconnellfoundation.ca/wp-content/uploads/2017/08/Accroitre_ampleur_portee_enracinement.pdf].

Les quatre méthodes ci-dessous se sont avérées particulièrement efficaces du point de vue de la mise à l'échelle.



Diffusion

Il s'agit de répandre une solution en transmettant des connaissances que d'autres pourront utiliser dans leur communauté ou leur travail, par exemple des ressources, des outils, des processus ou des leçons apprises. C'est une manière décentralisée d'élargir l'impact là où le défi se pose, parfois moyennant des coûts et des ressources moindres.

L'initiative **HousingNowTO**, par exemple, donne la priorité à une plateforme numérique ouverte administrée par des bénévoles. Ce modèle peut être diffusé et adopté par des groupes provenant d'autres municipalités.

L'équipe du projet **Love The Laneways** a commencé à explorer la création de trousse d'outils destinées aux communautés canadiennes qui cherchent à transformer leurs ruelles ou espaces publics, faisant ainsi connaître l'ensemble de ses opérations,

processus et mécanismes d'une manière qui permet aux leaders communautaires de les adapter à leurs propres besoins et priorités en matière d'abordabilité.

La certification mesurable **SAFERhome en conception résidentielle universelle** est également mise à l'échelle par la diffusion de ressources et de lignes directrices en conception accessible auprès des professionnels et des propriétaires. L'impact de la diffusion des connaissances est accru lorsque le public cible et les principaux décideurs sont connus et inclus dans le processus de diffusion.



Affiliation

L'élargissement de l'impact grâce aux relations et à la coopération peut prendre différentes formes. Par exemple, il peut s'agir d'un réseau d'entités affiliées centrées sur la transmission des meilleures pratiques et du savoir-faire, ou d'un groupe défini de projets semblables réunissant des acteurs de différents secteurs qui partagent le même objectif.

La mise à l'échelle réussie du programme SHINE dans toute la Colombie-Britannique est en grande partie due au soutien accordé aux organisations du réseau. La capacité et les activités de développement des organisations s'en trouvent renforcées, tout comme les services offerts dans la province.

La plateforme Parcel est aussi un modèle d'affiliation. En mettant en relation les bonnes parties prenantes avec les bonnes ressources, Parcel renforce l'impact collectif du réseau tout en accroissant l'impact de chacune des parties.

Le Tower Renewal Partnership a été mis à l'échelle grâce à l'association de partenaires intersectoriels de Toronto qui ont pu tirer parti de leurs contributions respectives et rénover un plus grand nombre de tours résidentielles. De même, l'initiative de logements modulaires, qui associe propriété foncière municipale et prestation de services sociaux, a été mise en œuvre à Toronto en s'inspirant de l'expérience de Vancouver et est en train de définir le modèle utilisé dans d'autres municipalités au pays.

Ramification

Si la cohésion dans la gouvernance, l'image de marque ou l'exécution est d'une grande importance pour maintenir l'impact, la qualité ou la légitimité, la ramification peut être une bonne stratégie de mise à l'échelle. Il peut s'agir d'une approche centralisée ou décentralisée, garantissant une expérience ou un impact semblable quel que soit le lieu ou favorisant l'autonomie locale et l'adaptation en fonction du lieu.

La ramification peut exiger énormément de ressources et d'argent. À titre d'exemple, la **solution de construction complète de NEXII** offre les infrastructures de ressources, de fabrication et d'emploi local nécessaires au développement de ses activités ailleurs.

Bien que le **projet d'immeubles d'habitation sains** en soit à son premier chantier, ses futurs travaux pourraient être mis à l'échelle par ramification en appliquant le modèle de densification légère sous la même marque et les mêmes opérations centralisées.



Dialogue

Le dialogue demande une réciprocité dans les échanges et une ouverture au changement d'opinions, de plans et de stratégies en fonction des réactions des communautés, des utilisateurs ou des personnes de l'extérieur du public cible. La mise à l'échelle suit un modèle non linéaire, l'objectif étant la production d'un impact et de résultats positifs pour la communauté (comme le demande cette dernière) plutôt que la mise à l'échelle en soi.

La méthode dialogique est non seulement un style de mise à l'échelle, mais aussi une stratégie à adopter pour tous les styles déjà mentionnés. Le **projet de maisons de chambres** est un bel exemple de haut niveau de gestion des divers points de vue, besoins et changements dans les communautés et chez les partenaires et les bailleurs de fonds. La consultation au-delà des limites de la communauté a été essentielle au succès de cette initiative.

Le projet de l'**usine de peinture** est un autre exemple de mise à l'échelle par le dialogue. Le projet réussit à garder au premier plan les besoins du quartier Parc-Extension par l'établissement de relations

étroites, tout en puisant dans les ressources à l'intérieur et à l'extérieur de la communauté pour trouver l'espace nécessaire.

Enfin, le projet **Biindigen** intègre une conception universelle de la méthode dialogique, en faisant en sorte que les besoins de la communauté en matière de logement et de bien-être soient directement pris en compte dans la planification, ainsi qu'en honorant et en protégeant la culture et la terre. L'exécution des travaux en fonction du lieu et l'établissement de relations solides et durables sont indispensables à la mise à l'échelle par le dialogue.

Résultats

Les résultats de ces méthodes et d'autres formes de communication appuient la mise à l'échelle des façons suivantes :

Ils augmentent la capacité collective

Harmonisation avec de plus grands réseaux, création de partenariats intrasectoriels et intersectoriels, détermination des priorités communes et élaboration de plans d'action communs.

Ils précisent clairement l'étendue des possibilités

Détermination des besoins et des occasions d'investissement, des modifications requises aux politiques et aux règlements ainsi que des plans d'action.

Ils définissent l'harmonisation stratégique

Détermination des leviers à exploiter pour s'aligner sur les plans et les stratégies fédéraux, provinciaux et municipaux en place.

Ils influencent les changements de paradigme

Remise en question des systèmes existants et création de possibilités de changer les points de vue, les façons de penser et les tendances.

Ils appuient une approche systémique

Travail au-delà des cloisons des industries pour ancrer l'innovation dans les secteurs et les systèmes et ainsi générer une plus grande valeur sociale.

Occasions de mise à l'échelle de l'innovation en matière de logement abordable

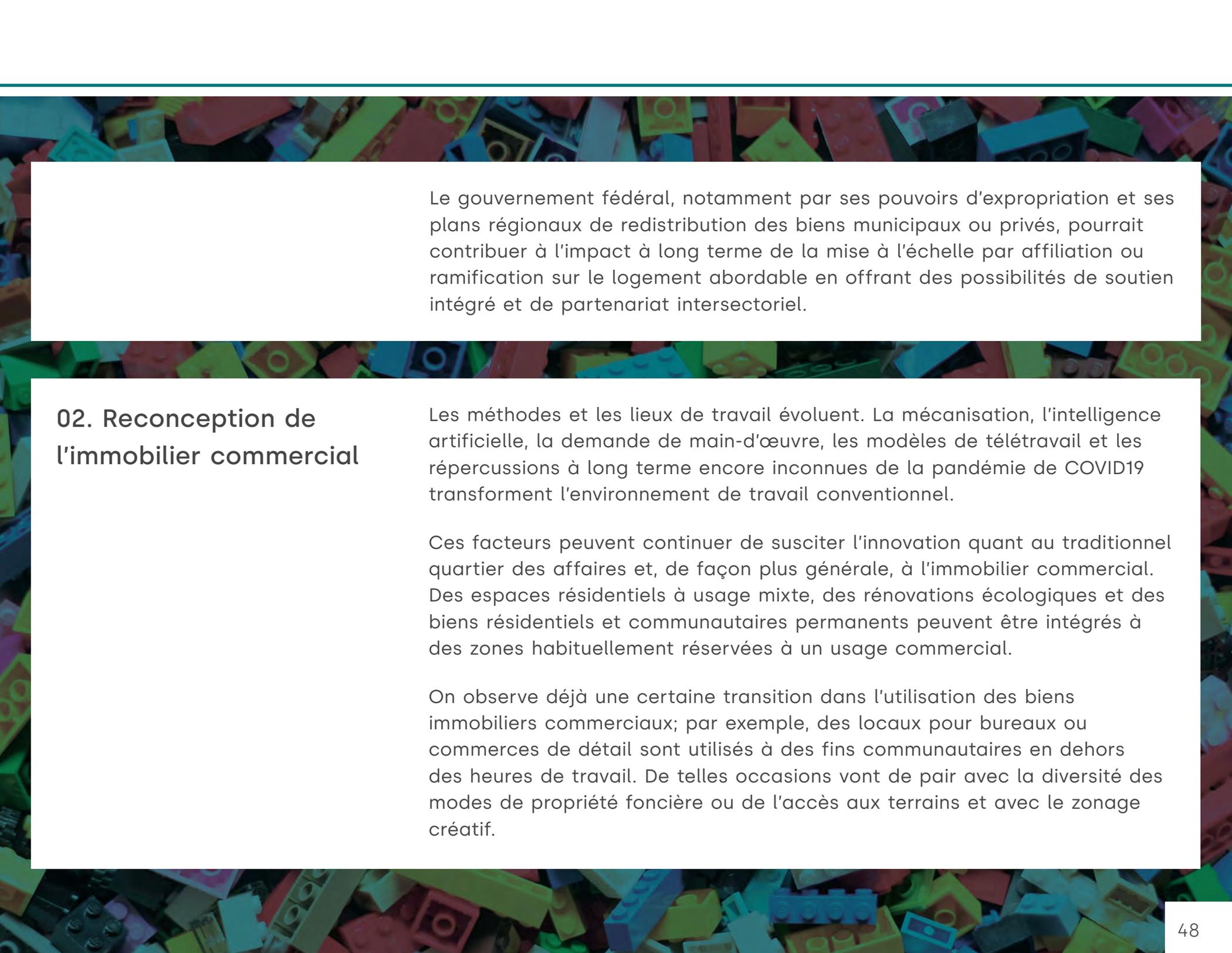
Plusieurs occasions de mise à l'échelle de l'innovation en matière de logement abordable se sont dégagées de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement.

Voici quelques-unes de ces occasions, suscitées par diverses perspectives provenant de l'ensemble de l'écosystème du logement et des industries connexes :

01. Diversification des modes de propriété foncière ou de l'accès aux terrains

La propriété foncière conventionnelle et l'aménagement de terrains réservés à un seul usage peuvent limiter le potentiel de densification légère axée sur la communauté et de solutions créatives, locales et polyvalentes.

Les terrains appartenant aux églises, aux conseils scolaires, à la Couronne et à d'autres institutions pourraient être explorés par la cartographie des actifs et l'évaluation des besoins locaux de manière à encourager les initiatives d'immeubles locatifs abordables et appartenant à la communauté et à créer davantage de terrains commerciaux ou résidentiels à usage mixte grâce à des modèles de propriété ou de location.



Le gouvernement fédéral, notamment par ses pouvoirs d'expropriation et ses plans régionaux de redistribution des biens municipaux ou privés, pourrait contribuer à l'impact à long terme de la mise à l'échelle par affiliation ou ramification sur le logement abordable en offrant des possibilités de soutien intégré et de partenariat intersectoriel.

02. Reconception de l'immobilier commercial

Les méthodes et les lieux de travail évoluent. La mécanisation, l'intelligence artificielle, la demande de main-d'œuvre, les modèles de télétravail et les répercussions à long terme encore inconnues de la pandémie de COVID19 transforment l'environnement de travail conventionnel.

Ces facteurs peuvent continuer de susciter l'innovation quant au traditionnel quartier des affaires et, de façon plus générale, à l'immobilier commercial. Des espaces résidentiels à usage mixte, des rénovations écologiques et des biens résidentiels et communautaires permanents peuvent être intégrés à des zones habituellement réservées à un usage commercial.

On observe déjà une certaine transition dans l'utilisation des biens immobiliers commerciaux; par exemple, des locaux pour bureaux ou commerces de détail sont utilisés à des fins communautaires en dehors des heures de travail. De telles occasions vont de pair avec la diversité des modes de propriété foncière ou de l'accès aux terrains et avec le zonage créatif.

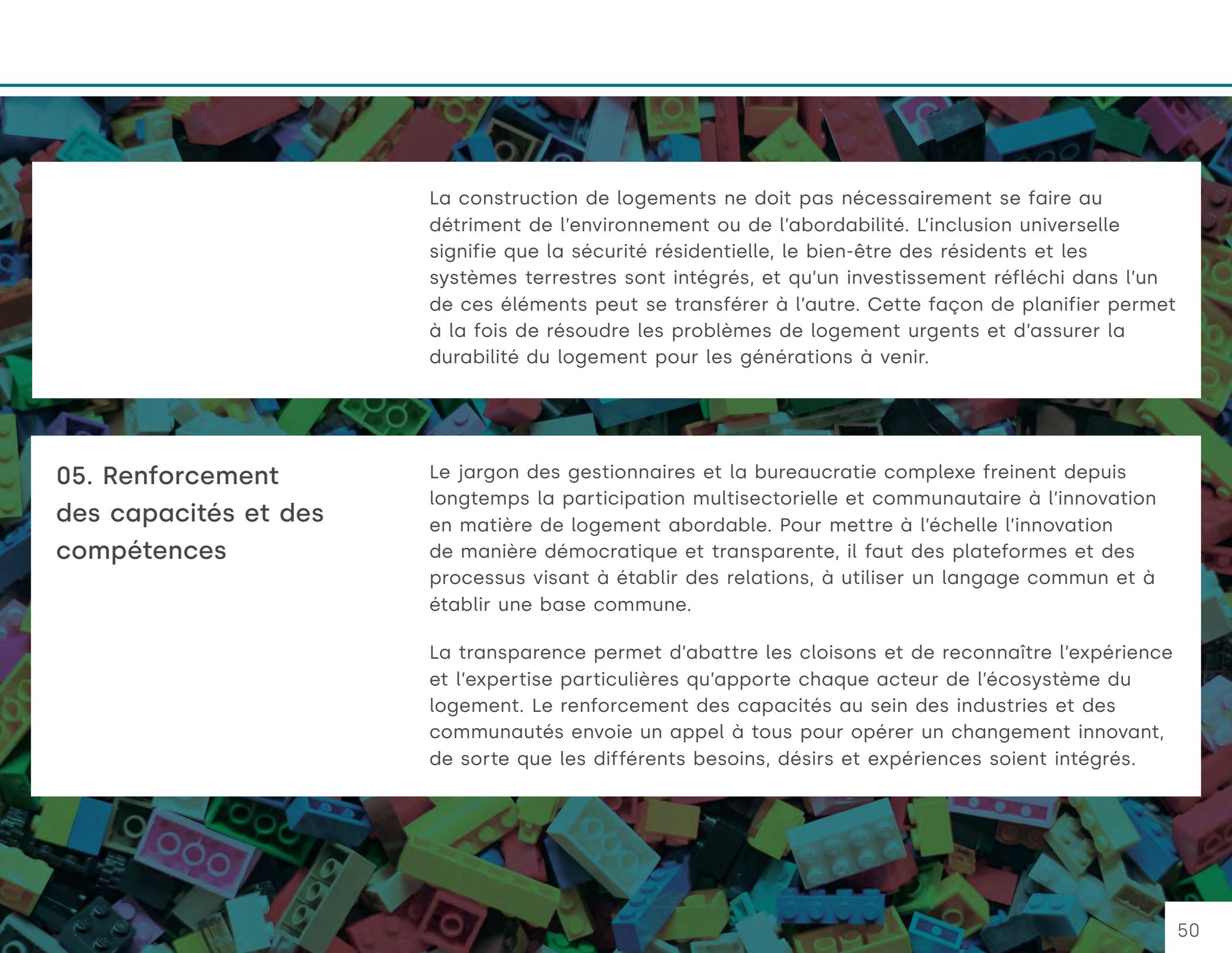
03. Zonage et mobilisation de ressources créatifs

Les politiques de zonage et l'innovation en matière de zonage de territoires polyvalents peuvent aider à adapter des projets pilotes locaux et à les mettre à l'échelle dans d'autres communautés, comme on peut le constater avec les nouvelles dispositions réglementaires permettant l'aménagement de bâtiments d'habitation côté ruelle et la construction rapide de logements modulaires avec services de soutien, de Vancouver à Toronto.

L'innovation joue un rôle de premier plan dans l'accès créatif à l'espace, aux infrastructures ou à l'approbation politique. Les plateformes qui font activement appel à la participation citoyenne ou qui proposent des partenariats peuvent également contribuer à cette mise à l'échelle de l'innovation. Lorsque le zonage créatif repose sur des garanties de sécurité et d'abordabilité, il devient nécessaire à la mise à l'échelle de l'innovation en matière d'infrastructures, d'initiatives communautaires et d'aménagement du territoire.

04. Conception inclusive universelle

La mise à l'échelle de solutions en matière de logement abordable demande une vision prospective, transitoire et systémique qui s'inscrit dans une visée plus large d'impact social et de bien-être collectif. Fondée sur les modes de connaissance et la sagesse autochtones, la conception inclusive universelle consiste à considérer le logement comme un déterminant de la prospérité d'une communauté.



La construction de logements ne doit pas nécessairement se faire au détriment de l'environnement ou de l'abordabilité. L'inclusion universelle signifie que la sécurité résidentielle, le bien-être des résidents et les systèmes terrestres sont intégrés, et qu'un investissement réfléchi dans l'un de ces éléments peut se transférer à l'autre. Cette façon de planifier permet à la fois de résoudre les problèmes de logement urgents et d'assurer la durabilité du logement pour les générations à venir.

05. Renforcement des capacités et des compétences

Le jargon des gestionnaires et la bureaucratie complexe freinent depuis longtemps la participation multisectorielle et communautaire à l'innovation en matière de logement abordable. Pour mettre à l'échelle l'innovation de manière démocratique et transparente, il faut des plateformes et des processus visant à établir des relations, à utiliser un langage commun et à établir une base commune.

La transparence permet d'abattre les cloisons et de reconnaître l'expérience et l'expertise particulières qu'apporte chaque acteur de l'écosystème du logement. Le renforcement des capacités au sein des industries et des communautés envoie un appel à tous pour opérer un changement innovant, de sorte que les différents besoins, désirs et expériences soient intégrés.

Conclusion

La valeur d'une plateforme permettant de mettre à l'honneur le leadership, d'échanger des idées et de faire connaître les occasions à saisir réside dans les connaissances, les processus et les relations qui en découlent.

L'innovation en matière de logement abordable est répandue au pays, contrairement aux mesures favorisant sa mise à l'échelle. Cette mise à l'échelle doit se fonder sur l'utilisation commune des ressources et de l'expertise, la créativité et

l'excellence opérationnelle. Il ressort clairement de l'initiative de démonstrations Pleins feux sur l'innovation en matière de logement que l'utilisation commune des ressources et de l'expertise en vue d'assurer l'abordabilité du logement pour tous est la voie à suivre pour mettre à l'échelle les initiatives novatrices à l'origine de ce travail.

Bien que chaque initiative présentée ait démontré sa stratégie unique de mise à l'échelle de l'innovation, le fil conducteur de l'expérience des participants

Rachel Watson

designer, Housing Action Lab
& directrice, Watson & Associates

« Il s'agit d'un problème collectif pour lequel nous allons trouver une solution collective. »

Graeme Stewart

directeur, ERA

« Les personnes et l'expertise de terrain, qui sont habituellement l'apanage d'entreprises motivées par le gain, se trouvent désormais aussi dans les entreprises motivées par les idées. »

Matti Siemiatycki

directeur par intérim, École
d'urbanisme, Université de
Toronto

« Il y a beaucoup d'intérêt et d'enthousiasme pour l'innovation dans l'offre de logements abordables [...] La solution a deux volets :
voir grand et régler ce problème urgent, et le faire de façon collaborative en établissant de solides partenariats et en écoutant ceux qui travaillent à construire nos villes. »

était la nécessité de conclure des partenariats intersectoriels à long terme pour élaborer des solutions en mettant à profit les forces, les compétences, l'expertise et l'accès de chacun.

Le pouvoir de l'innovation repose effectivement sur une énergie collaborative et cinétique qui brise le cloisonnement et assure un dialogue productif, une transparence et une responsabilité mutuelle. Jumelée au bon partenaire, aux bonnes ressources

et à l'excellence opérationnelle, cette combinaison d'espace, de moment opportun et de langage commun sera essentielle à la mise à l'échelle de l'innovation et de l'impact dans le secteur du logement abordable de même qu'à la mission de la Stratégie nationale du logement.

L'appendice

Participants et contributeurs de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement

Contributeurs à la présentation sur les logements novateurs

Faiz Abhuani, directeur, Brique par brique

Abi Bond, directrice générale, Secrétariat du logement, Ville de Toronto

Matthew Hickey, directeur, Two Row Architect

Graeme Stewart, directeur, ERA (modérateur)

Atelier sur la mise à l'échelle de solutions innovantes en matière de logement participants

Colin Doylend, Certification mesurable en conception résidentielle universelle, SAFERhome Society;
Solution de construction complète, NEXII Building Solutions Inc.

Eric Philip, Projet de maisons de chambres, Dixon Hall

Cecelia Pye et Matti Siemiatycki, Parcel, École d'urbanisme, Université de Toronto

Mark Richardson, HousingNowTO.com, HousingNowTO

Jacob Rothberg, Projet d'immeubles d'habitation sains,
P&R Developments Inc.

Michelle Senayah, Love the Laneways, The Laneway Project

Alison Silgado, SHINE, Seniors Services Society of BC

**Atelier sur la mise à
l'échelle de solutions
innovantes en matière de
logement experts**

Geoff Cape, directeur général, Evergreen

LoriAnn Girvan, consultante

Darnel Harris, gestionnaire des opérations, Parkdale Neighbourhood Land
Trust

Joe Mihevc, professeur, Université York

André Vashist, directeur, Innovation sociale, Pillar Nonprofit Network

Jason Verreault, cadre supérieur, Prêts, VanCity Community Investment Bank

Rachel Watson, designer, Housing Action Lab; directrice, Watson &
Associates

**Webinaire Pleins feux sur
l'innovation en matière
de logement**

Isabel Cascante, directrice, Recherche, politiques publiques et évaluation,
United Way Greater Toronto

Conseillers de Pleins feux sur l'innovation en matière de logement

Parkdale Neighbourhood Land Trust

Un merci tout spécial à Darnel Harris (Parkdale Neighbourhood Land Trust), à André Vashist (Pillar Nonprofit Network) et à Rachel Watson (Housing Action Lab, Australie) pour leur aide et leurs commentaires lors de la création de l'atelier sur la mise à l'échelle de solutions innovantes en matière de logement et du livret électronique Pleins feux sur l'innovation en matière de logement.

Références

DEES, Gregory, et Beth BATTLE ANDERSON. « Scaling Social Impact: Strategies for spreading social innovations », [En ligne], Stanford Social Innovation Review, printemps 2004, [https://ssir.org/articles/entry/scaling_social_impact].

RIDDELL, Darcy, et MicheleLee MOORE. Accroître l'ampleur du champ d'action, de la portée et de l'enracinement : faire progresser l'innovation sociale systémique et les processus d'apprentissage qui la soutiennent, [En ligne], préparé pour la Fondation de la famille J.W. McConnell et le Tamarack Institute, octobre 2015, [https://mcconnellfoundation.ca/wp-content/uploads/2017/08/Accroitre_ampleur_portee_enracinement.pdf].

Conception graphique réalisée par Rosemary Costelloe