

Études de cas sur les initiatives du secteur visant à répondre aux besoins en matière de logement accessible

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est déterminée à réaliser son aspiration selon laquelle tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins. Les logements accessibles et adaptables permettent aux gens de tous âges et de toutes capacités de demeurer chez eux et dans leurs collectivités, dans la mesure du possible. La demande de logements abordables et accessibles augmente en raison du nombre croissant d'aînés et de personnes ayant une incapacité. Les promoteurs, les constructeurs et les architectes s'efforcent de créer des logements abordables partout au Canada en appliquant les concepts d'accessibilité, de visitabilité et de conception universelle. L'étude qui suit présente 11 immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) de partout au Canada dotés de caractéristiques novatrices qui répondent à un large éventail de besoins en matière de logement, et ce, avec certain coût comparable à celui des logements du marché traditionnel.

Aperçu du projet

Ce projet de recherche, mené pour le compte de la SCHL, à mettre en évidence un échantillon d'IRLM abordables réussis, situés dans diverses régions du Canada, dans le cadre desquels les constructeurs et les promoteurs ont intégré des caractéristiques de conception accessible, visitable ou universelle à des logements du marché et hors marché. Les études de cas fournissent de l'information sur le contexte du projet, le site, les caractéristiques d'accessibilité, les approches en matière de durabilité, les aspects novateurs, le financement, les avantages, les réussites et la réponse

du marché. Elles attirent l'attention sur un éventail de logements subventionnés et non subventionnés qui visent à soutenir les personnes en situation de vulnérabilité définies dans la Stratégie nationale sur le logement de la SCHL. Les logements sont destinés (mais non exclusivement) aux aînés à faible revenu, aux personnes à risque de se retrouver en situation d'itinérance, aux personnes qui se remettent d'une dépendance, aux personnes handicapées, aux personnes ayant des problèmes médicaux et de santé mentale et aux personnes à mobilité réduite. Bien que presque tous les ensembles offrent des logements locatifs, l'une des études de cas porte sur un ensemble de logements pour propriétaires-occupants, Axxess Condos.

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Principales caractéristiques des études de cas :

Les principales caractéristiques d'abordabilité et d'accessibilité, démontrées dans le rapport de recherche, sont identifiées ci-dessous.

Abordabilité

- Les degrés d'abordabilité atteints par les ensembles sélectionnés varient en fonction des populations cibles. Souvent, les ensembles de logements offrent une combinaison de types d'unités et un éventail de degrés d'abordabilité afin de renforcer la diversité. Par exemple, à Place La Charrette, à Winnipeg, 50 % des logements ont un loyer proportionné au revenu des locataires et 50 % ont un loyer fixé selon le loyer médian du marché.
- Afin d'accroître l'abordabilité pour des groupes particuliers, certains ensembles ont des loyers correspondant à un pourcentage du revenu (p. ex., 25 % du revenu), tandis que d'autres ciblent les personnes ou les ménages dont le revenu annuel est inférieur à un certain seuil, comme 49 500 \$. Dans d'autres cas, les loyers sont établis par rapport au marché de l'habitation local, comme 80 % du loyer médian du marché.

Caractéristiques de conception accessible, visitable et universelle

Les études de cas décrivent les diverses caractéristiques intégrées dans chacun des immeubles, comme les caractéristiques audio, tactiles et visuelles, ou des balcons et des terrasses/cours arrière accessibles. Les IRLM suivants sont conçus en tenant compte de l'accessibilité et de quelques autres caractéristiques clés :

- **Communauté de Carlington, Ottawa, Ontario :** Cet IRLM novateur de 42 unités offre 12 logements sans obstacles et 30 logements visitables et vise à soutenir les aînés grâce à des coûts énergétiques peu élevés, à un centre de santé au rez-de-chaussée, à un jardin sur le toit, à des salles pour activités sociales et à d'autres installations.
- **Résidence pour personnes âgées de la rue Front, Whitehorse, Yukon :** Cet IRLM de 48 logements destinés aux aînés à faible revenu est situé dans un emplacement central et près des transports en commun. Parmi les 48 logements, 38 sont des logements d'une chambre accessibles et 10 sont des logements sans obstacles.

- **Place La Charrette, Winnipeg, Manitoba :** Cet ensemble de 32 logements à Winnipeg comprend une combinaison d'appartements et de maisons de plain-pied fondés sur les principes de la conception universelle, ce qui permet aux résidents de demeurer chez eux si leurs besoins en matière d'accessibilité changent.
 - **Storeys, Richmond, Colombie-Britannique :** Lauréat d'un Prix d'excellence en urbanisme 2018 dans la catégorie « Planification sociale » de l'Institut canadien des urbanistes, cet ensemble propose 129 logements à des résidents à faible revenu. Il comprend également un café, des salles de classe, des bureaux, des cuisines commerciales et d'autres espaces polyvalents.
 - **Le Pélican, Montréal, Québec :** Les 179 logements et les espaces partagés sont adaptables et accessibles à tous. Cet ensemble à Montréal fournit des logements à des personnes dont les besoins en matière d'accessibilité varient et met l'accent sur le bien-être des personnes de 50 ans et plus.
 - **Inclusio, Calgary, Alberta :** De conception sans obstacles, cet IRLM comprend 45 logements et offre des cuisinettes et des salles de bain privées. Tous les logements possèdent des caractéristiques de conception qui améliorent l'autonomie. Par exemple, des iPhone et des tablettes servent à contrôler les couvre-fenêtres, l'ouverture des portes, l'éclairage et les téléviseurs.
 - **Axess Condos, Pickering, Ontario :** Cet ensemble de 336 unités favorise une fonctionnalité et une mobilité en situation réelle dans un environnement de copropriété, offrant des logements sans obstacles conçus expressément pour soutenir l'autonomie ainsi que des appartements traditionnels.
 - **Ches Penney Centre of Hope de l'Armée du Salut, St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador :** Cet ensemble de 20 logements en milieu de soutien offre des services globaux aux personnes à risque de se retrouver en situation d'itinérance. Deux logements sont entièrement accessibles, tandis que les autres logements peuvent facilement être modifiés pour devenir entièrement accessibles en fauteuil roulant, en fonction des besoins des locataires, moyennant des coûts minimes après la construction.
 - **Cornerstone Housing, Whitehorse, Yukon :** Cet ensemble de 53 logements abordables, accessibles et avec services de soutien a été aménagé afin de remédier à la pénurie de logements pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale et des handicaps modérés. Toutes les aires publiques seront accessibles.
 - **Veteran's House, Ottawa, Ontario :** Cet immeuble à trois étages compte 40 logements abordables répondant aux besoins du nombre croissant d'anciens combattants en situation d'itinérance vivant à Ottawa. Tous les logements sont conformes aux normes de conception universelle.
 - **Ambrose Place, Edmonton, Alberta :** Cet IRLM de 42 logements fournit des logements et des services de soutien dans un environnement adapté à la culture aux Autochtones qui risquent de se retrouver en situation d'itinérance. Les caractéristiques d'accessibilité dépassent les exigences de conception sans obstacles du code du bâtiment de l'Alberta (rampes, portes accessibles, corridors plus larges, etc.).
-
- Groupe consultatif sur l'accessibilité :** Un groupe consultatif sur l'accessibilité est composé de personnes ayant un éventail de handicaps qui passent en revue des idées et des conceptions et aident à cerner, à éliminer et à prévenir les obstacles à l'accessibilité.
- Le recours à un groupe consultatif sur l'accessibilité pendant les phases de planification, d'aménagement et de construction constitue une bonne pratique qui améliore la probabilité qu'un ensemble soit vraiment accessible et visitable. En effet, un tel groupe permet aux promoteurs et aux constructeurs de comprendre les besoins et les exigences particuliers des personnes handicapées et d'en tenir compte. De plus, la prise en compte dès le départ de la question de l'accessibilité fait en sorte que l'intégration de la rétroaction et des mesures requises est plus facile et plus abordable.
-

Conséquences pour le secteur de l'habitation

Les modèles de logements et les caractéristiques de conception présentés dans ces études de cas démontrent que les logements inclusifs, conçus pour soutenir les personnes de tous âges et de toutes capacités, peuvent être pratiques et réalisables, aussi bien dans le contexte des logements du marché que dans celui des logements hors marché. Les partenariats avec les programmes de soutien communautaire constituent des moyens efficaces d'offrir de meilleurs services aux locataires tout en innovant pour répondre aux besoins locaux en matière de logement. Tout au long du processus de recherche, les experts du secteur consultés ont soulevé plusieurs questions. Il a été suggéré que les résultats de cette recherche soient considérés dans le contexte des enjeux suivants :

- la nécessité de définitions uniformes de l'accessibilité, de la visitabilité, de la conception universelle, etc.;
- la variation des codes du bâtiment d'une administration à l'autre;
- l'importance d'obtenir de plus amples renseignements sur les coûts associés à la construction de logements accessibles, car ils pourraient permettre de répondre à des questions sur la faisabilité budgétaire.

Le secteur sans but lucratif semble être le plus actif dans la création de logements visitables, accessibles et de conception universelle, en tirant parti des partenariats et des subventions offertes. Son expérience contribue à ouvrir la voie à une acceptation et à une adoption plus vastes d'approches de conception qui rendent le logement accessible à tous.
Gestionnaire du projet

Gestionnaire du projet

Jorge Malisani
Chercheur
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Camille Farrag
Chercheuse
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant en recherche

DesignABLE Environments Inc.



Rapports complets

DesignABLE Environments Inc. (2020).
Études de cas sur les initiatives du secteur visant à répondre aux besoins en matière de logement accessible.
Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/case-studies-of-sector-initiatives-to-meet-accessible-housing-needs.pdf

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.