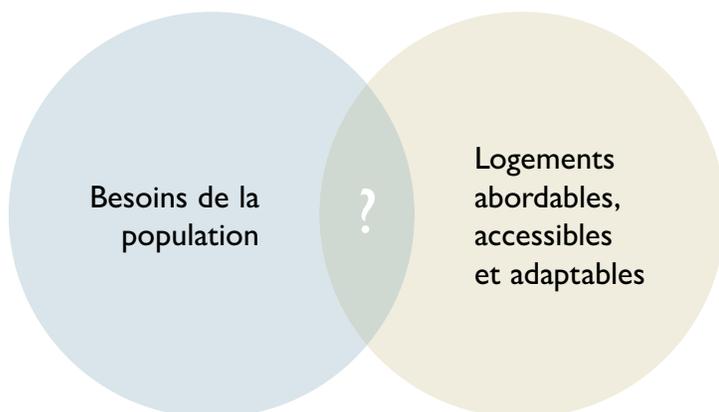


Évaluation des besoins et des solutions en matière de conception de logements abordables et adaptables – revue de la documentation

L'ÉTUDE

La SCHL a commandé une revue de la documentation afin d'analyser la demande potentielle de logements adaptables, accessibles et abordables en réponse à l'évolution des besoins des ménages et des tendances démographiques. L'autre objectif de l'étude consiste à explorer les solutions économiques, durables et flexibles dans le secteur du logement abordable en portant une attention particulière aux immeubles collectifs. Les travaux consistaient notamment à déterminer les lacunes dans le domaine de cette étude et à recommander des recherches supplémentaires ou la mise à jour d'études antérieures.



APERÇU DU PROJET

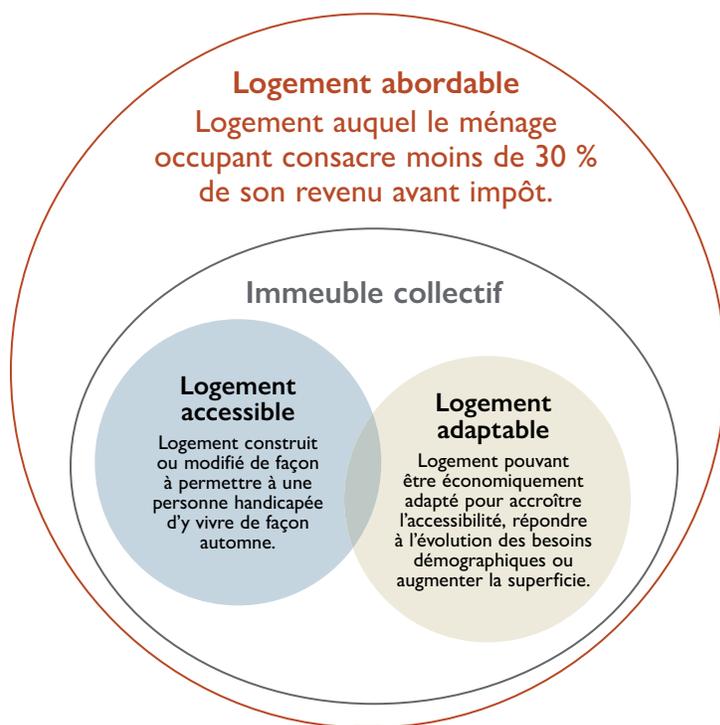
La recherche a été réalisée en étudiant, revoyant et enrichissant les ressources documentaires existantes afin de recueillir de l'information sur les besoins et les difficultés liés à la construction ou à la rénovation de logements adaptables et abordables compte tenu des changements démographiques et de l'évolution des besoins des utilisateurs. Une bibliographie annotée des résultats les plus utiles de l'étude contextuelle réalisée sur les recherches existantes a été créée à partir de sources canadiennes, américaines et internationales et de projets élaborés au cours des dix dernières années. La recherche documentaire a permis de dresser une liste des principales personnes-ressources, de formuler des questions et de mener des entrevues afin d'obtenir des renseignements qualitatifs auprès de fournisseurs de logements et d'experts.

PRINCIPALES CONSTATATIONS

Écarts entre le besoin et la demande

Cette étude montre que les changements sociodémographiques sont inévitables et semblent se produire plus rapidement que par le passé, ce qui a un effet marqué sur les types de besoins de logement, qu'il s'agisse d'immeubles existants ou futurs. Un large éventail de résidents – personnes âgées, jeunes, communautés autochtones, nouveaux arrivants – ont besoin de logements plus abordables et plus convenables.

De manière générale, la demande d'immeubles collectifs croît au Canada. Cette tendance devrait se poursuivre en raison du vieillissement des baby-boomers, de la préférence des ménages de nouveaux arrivants pour les logements collectifs et de l'urbanisation grandissante qui fait augmenter les frais de logement, en particulier dans le cas des maisons individuelles.



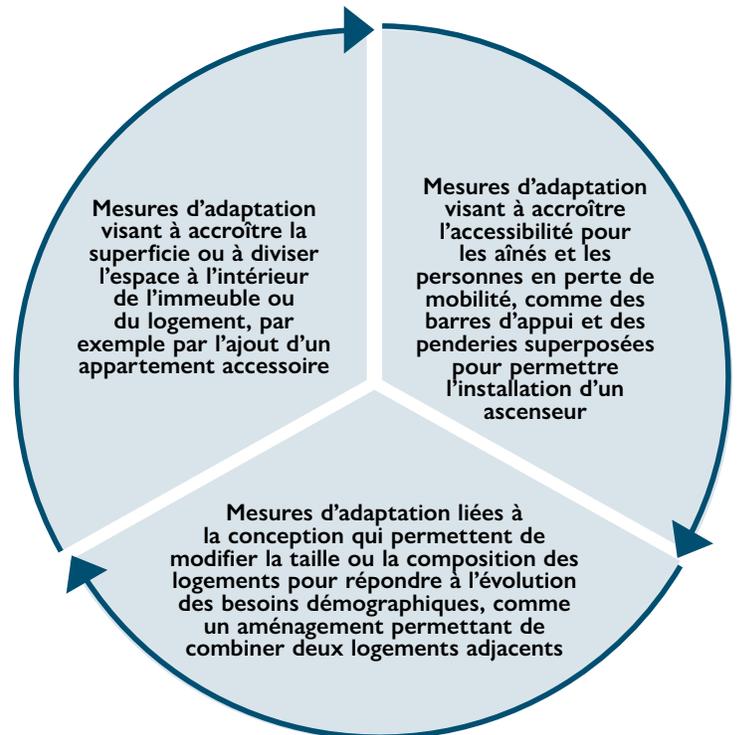
De façon générale, il y a un besoin à combler dans le secteur du logement adaptable et abordable en réponse aux changements démographiques, notamment pour les raisons suivantes :

- Les vieux immeubles comportent peu ou pas d'éléments accessibles.
- Les gens vivent plus longtemps et veulent vieillir chez eux.
- Les revenus diminuent, l'économie est instable et les coûts énergétiques augmentent.
- La taille et la composition des familles ont changé.
- Les familles de nouveaux arrivants ont besoin de logements plus grands et les célibataires, de logements plus petits, généralement dans un immeuble collectif en raison de son abordabilité.

Toutefois, l'adaptabilité ne figure pas parmi les besoins mentionnés par les fournisseurs de logements abordables qui ont participé aux entrevues. Ce concept ne fait pas partie non plus des stratégies de logement provinciales qui ont fait l'objet de recherches. Cependant, après avoir pris connaissance de ces constats, les fournisseurs ont reconnu qu'il serait bénéfique d'inclure les caractéristiques d'adaptabilité dans les nouveaux logements et les projets de remodelage lorsque c'est possible. Ils ont aussi indiqué qu'avant d'intégrer des caractéristiques d'adaptabilité, il faudrait examiner les avantages, analyser les coûts et avoir une meilleure vue d'ensemble des priorités à considérer dans la production de logements abordables.

Voici quelques-unes des difficultés que doivent surmonter les personnes qui essaient d'intégrer les concepts de flexibilité, d'accessibilité et d'adaptabilité : les contrôles réglementaires tels que les restrictions visant les logements accessoires, la nature rigide de la construction des immeubles collectifs existants et la disparité entre la dimension des logements et les besoins dans les immeubles collectifs existants. Les difficultés posées par les nouveaux immeubles collectifs comprennent la résistance aux nouvelles approches, le manque de données et d'information sur les coûts et les avantages, les exigences réglementaires minimales à respecter pour intégrer un aménagement sans obstacle et les caractéristiques favorisant le vieillissement chez soi, ainsi que les limitations budgétaires de la construction.

Trois grands types de mesures d'adaptation qu'il est possible d'intégrer à un logement abordable



Solutions et stratégies

Au Canada, les stratégies à l'appui des logements adaptables, accessibles et abordables comprennent des changements réglementaires afin de permettre les logements accessoires, le financement des améliorations à l'accessibilité et l'ajout d'éléments d'accessibilité dans les programmes de logement fédéraux, provinciaux et municipaux. Dans le secteur du marché des immeubles collectifs, certains promoteurs répondent à la demande des consommateurs en offrant une conception novatrice de logements adaptables. Les stratégies internationales comportent des cadres de référence nationaux pour le logement abordable qui renferment des caractéristiques adaptables obligatoires, et l'innovation en matière de conception et de construction des immeubles collectifs.

CONSÉQUENCES POUR LE SECTEUR DE L'HABITATION

La recherche démontre la nécessité de rendre adaptables les logements abordables. Les changements sociétaux et démographiques se produisent plus rapidement que par le passé et ont un effet marqué sur les besoins actuels et futurs en matière de logement. Les fournisseurs de logements abordables peuvent bénéficier d'une approche adaptable en mesure de réagir de

manière plus rentable et efficiente à l'évolution des besoins en matière de logement. Des caractéristiques telles que la flexibilité des plans d'étage et des éléments intégrés permettant d'améliorer l'accessibilité dans le futur font partie de la solution. Toutefois, cette étude indique aussi que l'on ne connaît pas suffisamment les coûts et les avantages liés aux solutions de logement adaptables, particulièrement dans le cas des logements abordables, et que l'expérience dans ce domaine est limitée. Il s'agit là d'un obstacle important qui limite la capacité de faire connaître et adopter les solutions adaptables. Il faut effectuer de la recherche et élaborer des approches pratiques et rentables, dont il faudra aussi faire la démonstration, pour les ensembles résidentiels neufs et existants afin de mieux comprendre l'ensemble des coûts et avantages associés aux solutions de logement adaptables.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet : *Évaluation des besoins et des solutions en matière de conception de logements abordables et adaptables – revue de la documentation* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/assessment_adaptable_housing_design_needs.pdf)

Gestionnaire de projet de la SCHL :

Thomas Green

Consultantes de recherche :

Paula Bowley et Anne Sinclair

