

# Création de logements abordables socialement inclusifs

## INTRODUCTION

Il existe de nombreuses façons grâce auxquelles les fournisseurs de logements pourraient améliorer la conception des logements afin de favoriser l'inclusion sociale. La conception revêt une importance cruciale, car elle peut offrir des moyens d'améliorer la participation sociale et, par le fait même, l'inclusion sociale. Le travail dans ce domaine couvre de nombreuses disciplines et de nombreux domaines d'études. Des études provenant d'autres pays dans un large éventail de domaines ont été examinées dans le cadre de cet examen, notamment dans les domaines de l'architecture, de la conception, de la planification, des sciences sociales et de la santé.

Mis à part le fait de veiller à ce que les habitations soient accessibles aux personnes ayant une incapacité physique, on en sait peu sur les moyens de concevoir des logements qui favorisent l'inclusion sociale pour de nombreux groupes vulnérables, comme ceux qui sont désignés dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL). De façon générale, ces groupes comprennent notamment les aînés, les personnes handicapées, les personnes ayant des problèmes de santé mentale et de dépendance, les personnes ayant des difficultés de développement, les anciens combattants, les jeunes, les femmes et les enfants fuyant une situation de violence familiale, les Autochtones, les sans-abri et les groupes connexes. Les besoins de ces groupes sont importants, car ils vont au-delà du logement et de l'abordabilité. Confrontées à de nombreuses limites, ces populations présentent souvent de multiples vulnérabilités qui limitent leur capacité à participer pleinement à la société.

## APERÇU

Compte tenu de l'importance de l'inclusion sociale dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL a mandaté SPR Associates Inc. en 2018 pour mener des recherches afin de déterminer, à chacune des étapes de la planification, de la conception, de la construction, de l'exploitation et de la rénovation, les facteurs clés, les principes directeurs ou les critères qui favorisent l'inclusion sociale dans le logement abordable. Les travaux de recherche comportaient une revue de la littérature visant à déterminer, en considérant le cycle de vie d'un bâtiment, des mesures d'inclusion sociale pour un éventail de besoins en matière de logement et de types de logements pour les populations vulnérables désignées dans la SNL. Un sondage en ligne auprès d'un groupe d'experts a permis d'obtenir des commentaires supplémentaires.

Le *Glossaire des termes courants de la SNL* (2018) définit l'**inclusion sociale** comme suit :

« Processus d'amélioration des conditions dans lesquelles les personnes et les groupes participent à la société – amélioration de la capacité, des possibilités et de la dignité des personnes défavorisées en raison de leur identité. Situation dans laquelle des personnes disposent des ressources et des occasions nécessaires pour participer à la société dans toute la mesure souhaitée. Travailler en vue de l'inclusion sociale signifie trouver et utiliser des moyens pour réduire les obstacles qui limitent les ressources et les occasions pour les groupes défavorisés. » (*Glossaire des termes courants de la SNL*, 2018, page 8)

## OBSERVATIONS

Selon la revue de la littérature, l'inclusion peut être examinée à cinq étapes : la planification, la conception, la construction, l'exploitation et la rénovation.

**La planification de logements inclusifs** comprend des pratiques souples qui favorisent les approches participatives et coopératives, comme la définition des logements en fonction des espaces partagés, des principes de conception universelle, etc. Une planification centrée sur les personnes et un apprentissage des processus locaux auprès des personnes ayant une expérience vécue en la matière devraient également être envisagés. La définition de l'ensemble comprend diverses mesures d'inclusion, dont la diversité dans les modes d'occupation et des types de logements et des mesures qui tiennent compte des besoins des populations vulnérables.

- La consultation ou la participation des résidents est un élément clé de l'étape de la planification et peut se poursuivre jusqu'à l'étape de la conception détaillée. Dans le cadre des réaménagements, les processus font intervenir à la fois les résidents existants et les gens des environs. La participation de certains groupes vulnérables peut être plus difficile et nécessiter des approches différentes (comme l'apport de membres de la famille ou de fournisseurs de services).
- De nombreux exemples désignent comme éléments clés la flexibilité et la diversité de taille des logements afin de répondre aux divers besoins au fil du temps. La conception universelle est souvent présentée comme étant plus inclusive.
- La planification axée sur la connexion entre les résidents au sein d'un ensemble et avec les secteurs avoisinants requiert des aires communes variées.
- Aucun « modèle unique » ne peut répondre aux divers besoins. Faire preuve de créativité pour des ensembles et des groupes particuliers peut améliorer l'inclusion.

**La conception de logements inclusifs** porte généralement sur l'infrastructure physique de l'espace et de l'environnement bâti, comme des caractéristiques permettant de rendre l'espace accessible à tous. Cependant, la conception en vue de l'inclusion présente également d'autres aspects. Voici quelques-uns des principaux thèmes relevés :

- Pour que l'espace soit utilisé de manière inclusive, il faut combiner des espaces publics (aires communes) et privés avec des lieux qui favorisent (plutôt que de décourager) l'interaction sociale.
- Le contrôle de l'accès et des espaces est lié aux préoccupations concernant la sécurité et le respect de la vie privée. Ces problèmes peuvent être plus importants dans les développements mixtes ou diversifiés. La conception des aires communes est un élément important de la création de logements inclusifs.
- L'utilisation de la nature, de l'aménagement paysager, de la lumière naturelle et de conceptions novatrices est encouragée dans la conception de certains environnements bâtis. La créativité peut être encore plus importante dans les logements destinés à certains groupes vulnérables. Par exemple, la création d'un environnement familier ou d'un environnement ressemblant à un chez-soi peut aider les aînés à se sentir plus à l'aise. L'intégration d'éléments culturels peut contribuer à améliorer le bien-être des personnes d'origines différentes.

**La construction de logements inclusifs** comprend des principes, des pratiques et des technologies dans l'environnement bâti qui tiennent compte des étapes de la planification et de la conception. Par exemple, à l'échelle du bâtiment, il peut s'agir de la structure de logement, d'un sous-groupe au sein de l'ensemble, d'aires de rassemblement ou d'espaces privés ou partagés, de la durabilité sur le plan environnemental, de l'accès aux services communautaires et à d'autres installations qui répondent aux besoins des résidents, de la facilité d'entrer dans les bâtiments et d'en sortir, des caractéristiques de sécurité, des éléments qui célèbrent l'identité et les valeurs culturelles ou des ressources physiques et sociales dans les aires communes.

- À l'échelle de la communauté, il peut s'agir de passages offrant un accès au quartier (écoles, services, parcs, jardins) et d'autres caractéristiques physiques permettant des rencontres à différentes échelles.
- À l'occasion, des changements ou des modifications ont été apportés pendant la construction, ce qui peut avoir eu une incidence sur la réalisation des conceptions et des objectifs initiaux.

Parmi les éléments soulignés, on comptait notamment le fait de construire des bâtiments accessibles et de veiller à ce qu'ils soient construits à l'endroit approprié. Veiller à ce que les nouveaux bâtiments s'harmonisent aux bâtiments avoisinants peut aider à créer des collectivités plus intégrées.

- Travailler avec des promoteurs expérimentés qui ont déjà réalisé des développements inclusifs est un atout.
- La qualité et l'apparence des bâtiments et l'utilisation des meilleurs matériaux de construction disponibles peuvent favoriser l'adéquation et l'acceptation des bâtiments dans la communauté locale.
- Les efforts visant à assurer la flexibilité des espaces et à éviter la création d'obstacles doivent être maintenus pendant tout le processus de construction, dans la mesure permise par les codes et les réglementations.

**L'exploitation de logements inclusifs** comprend des initiatives et des pratiques visant à promouvoir les mesures d'inclusion sociale à divers niveaux. Au niveau du bâtiment, les logements devraient favoriser la mixité des revenus et la mixité sociale tout en encourageant un sentiment d'appartenance qui reflète les besoins des populations vulnérables. Il faut envisager des initiatives communautaires pour recevoir des invités ou rencontrer les membres de la communauté.

- Dans l'ensemble, l'exploitation et l'ajout de caractéristiques et d'installations communes se sont montrés utiles pour faciliter l'interaction sociale des résidents et, par conséquent, l'inclusion sociale. Cela a été particulièrement observé dans le cas des ensembles plus anciens ou des ensembles en cours de rénovation (les ensembles dont la modernisation complète pourrait ne pas être rentable).
- Le développement de la communauté doit se poursuivre une fois que l'environnement bâti est en place, et des ressources doivent être offertes pour soutenir les activités communautaires. Certaines communautés mettent l'accent sur le partage de l'information et le développement des compétences dans la nouvelle communauté. Certains suggèrent l'utilisation des arts, de la culture et de la nature comme outils pour promouvoir les activités communautaires.
- Pour les groupes vulnérables, l'inclusion dépend des services de soutien au sein du logement et de la collectivité en général. L'inclusion, la participation et le bien-être peuvent varier selon les rapports de mixité.
- Un thème récurrent était le fait qu'une bonne conception ne suffit pas pour certains groupes ou certaines combinaisons de groupes. Fondamentalement, une bonne infrastructure sociale est tout aussi importante.

**La rénovation de parcs de logements pour le logement inclusif** comprend l'évaluation des mesures en fonction des extrants et des résultats souhaités en matière d'inclusion sociale et de bien-être. À partir des leçons apprises, il est nécessaire de déterminer quels programmes, initiatives et pratiques devraient être modifiés, éliminés ou encouragés pour atteindre les résultats souhaités (comme l'inclusion sociale et le bien-être).

- L'inclusion sociale repose sur des principes clés comme l'adoption de processus clairs pour la rénovation et l'utilisation de l'expertise en matière de relations avec les locataires. De plus, de nombreuses sources ont souligné la nécessité d'intégrer une variété de logements dans un même complexe plutôt que d'avoir des immeubles distincts pour chaque groupe.
- Des plans bien conçus sont nécessaires pour intégrer les combinaisons de modes d'occupation dans ces complexes et concilier les intérêts divergents. L'utilisation des aires communes fait souvent l'objet de conflits et cela crée des problèmes de sécurité.
- Des stratégies de mobilisation de la communauté bien planifiées sont essentielles tout au long du processus de rénovation ainsi qu'une fois la construction terminée.

Voici certaines pratiques prometteuses en matière d'inclusion sociale ainsi que les répercussions possibles sur les groupes vulnérables :

- De nombreux défis surviennent à toutes les étapes du cycle de vie du bâtiment. Par exemple, la planification pour les groupes vulnérables peut s'avérer plus difficile et nécessiter une coordination avec les fournisseurs de services en plus de tenir compte de divers niveaux de capacités.
- La conception visant certains groupes vulnérables peut nécessiter une plus grande attention aux questions de sécurité et de vie privée, mais sans créer d'obstacles à l'interaction sociale et à la participation.
- Sur le plan opérationnel, pour certains groupes vulnérables, l'inclusion dépend des services de soutien offerts dans l'immeuble ou dans la communauté locale.
- Certaines pratiques prometteuses ont été relevées, notamment la flexibilité des rapports de mixité, la conception en fonction des niveaux de capacités variables et idéalement pour tous les niveaux de capacités, la conception en vue de l'inclusion dès le début du projet plutôt que l'ajout de caractéristiques aux conceptions standards et l'aménagement d'espaces flexibles pour mieux s'adapter aux besoins.

Dans l'ensemble, les observations indiquent que la création d'environnements socialement inclusifs est un processus continu et qu'il reste du travail à faire pour élaborer des lignes directrices sur la gestion des aménagements socialement mixtes, en particulier lorsqu'il est question de l'« intégration » de personnes vulnérables.

De plus, les membres du groupe d'experts ont indiqué la nécessité d'une formation « plus approfondie » pour transformer les mentalités des promoteurs. En effet, certains membres du panel ont reproché aux promoteurs d'être « bloqués dans le passé » ou de « bâtir en mettant trop l'accent sur l'économie ».

Un certain nombre d'experts sondés se sont dits particulièrement préoccupés par le développement de l'inclusion sociale dans le parc de logements plus ancien, précisant que la plupart de ces logements ont été construits selon des exigences d'accessibilité moins strictes. De plus, ils ont souligné que des coûts plus élevés étaient attendus pour la modernisation d'ensembles plus anciens (ils ont toutefois souligné qu'une telle modernisation permettrait d'importantes économies pour le public, par exemple dans le domaine des soins de santé). Les chercheurs ont souligné que de telles améliorations des installations communes seraient un moyen très économique d'améliorer l'inclusion sociale. Voici les principales observations du groupe d'experts :

- **Besoin de meilleurs renseignements pour les promoteurs :** Le groupe d'experts a exprimé des préoccupations concernant l'efficacité avec laquelle les promoteurs sont informés et éduqués sur les façons de maximiser l'inclusion sociale à l'étape de la construction.
- **Apprendre des ensembles qui sont exemplaires en matière d'inclusion sociale :** Le fait de s'appuyer sur les réussites et les pratiques exemplaires du passé est considéré comme essentiel pour atteindre les objectifs d'amélioration de l'inclusion sociale dans le logement.

« [...] les promoteurs devraient être informés au moyen de conversations et de rétroactions de personnes ayant déjà été en situation de vulnérabilité ou ayant déjà eu des besoins en matière d'accessibilité, d'ergothérapeutes, de consultants en accessibilité, d'autres constructeurs spécialisés dans certains types de conception inclusive et d'autres organisations ou parties prenantes qui encouragent l'inclusion et l'accessibilité. »

#### **Un gestionnaire d'habitations**

« [...] de la formation ou des ressources sur les obstacles fréquents auxquels font face les populations vulnérables. Par exemple, des refuges pour femmes pourraient offrir une formation aux fournisseurs de logements sur les obstacles et les réalités auxquels font face les survivantes de violence familiale pour les aider à intégrer des principes de conception et des pratiques exemplaires. De plus, les fournisseurs de logements pourraient avoir accès à des ressources sur la façon dont ils peuvent collaborer avec les organismes locaux qui soutiennent ces populations afin de travailler conjointement pour fournir des logements et du soutien. »

#### **Un membre du personnel d'une société de maisons de transition**

## INCIDENCES FUTURES SUR LE LOGEMENT

La revue de la littérature a fait ressortir un certain nombre de conclusions précieuses, par exemple :

- la consultation des résidents attendus ou réels est utile pour assurer l'inclusion sociale à chaque étape du cycle de vie du bâtiment;
- les installations communes sont un élément essentiel pour rassembler les résidents et assurer ainsi leur participation sociale (garderies, jardins communautaires, cuisines);
- la mixité sociale ou la diversité de modes d'occupation des logements n'assurent pas en soi l'inclusion sociale;
- peu d'informations ou de preuves de réussite ont été trouvées sur l'inclusion sociale de nombreux groupes vulnérables désignés dans la Stratégie nationale sur le logement.

*Pour le futur, un examen approfondi de l'inclusion sociale représente un bon point de mire pour améliorer la qualité des logements abordables au Canada et répondre aux besoins en matière de logement des populations vulnérables. Cet effort peut aller au-delà des excellents efforts déployés par les fournisseurs de logements sans but lucratif du Canada afin de maximiser l'offre de logements abordables au cours des dernières décennies. Ultérieurement, en rendant le logement plus socialement inclusif, la qualité des logements abordables existants et neufs au Canada et la qualité de vie des personnes qui les utilisent seront presque assurément grandement améliorées.*

## POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Developing Socially Inclusive Affordable Housing* ([https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_5/hrr\\_developing\\_socially\\_inclusive\\_affordable\\_housing.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_5/hrr_developing_socially_inclusive_affordable_housing.pdf))\*

\*Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

### Gestionnaire de projet :

Josée Dion

Recherche sur les besoins en matière de logement  
Société canadienne d'hypothèques et de logement

### Consultant :

SPR Associates Inc.

