

# Identifying priorities and developing collaborative action plans to improve accessible housing practice, policy, and research in Canada

## Research Summary

Access to appropriate and affordable housing is a human right and is critical for a person's dignity, wellbeing and ability to meaningfully participate in their community. Unfortunately, for people with disabilities or persons with accessible housing needs, finding appropriate housing is challenging.

**The St. John's Rehab Research Program (Sunnybrook Research Institute)** worked collaboratively with real-estate developers, advocacy groups, accessibility experts, researchers, and persons with lived experience of requiring accessible housing to identify key priorities to improve the current state of practice, policy and research for accessible housing in Canada.

This research identified 21 accessible housing priorities by interviewing 59 people from various housing and disability sectors, including people with lived experience, on what was needed to improve accessible housing in Canada.

These priorities were shared with an expert panel, who reflected on the 21 priorities, and worked to obtain consensus on which ones should be mobilized into action over the next 3 years (see page 2 for details).

## Why is this research important?

- There are 8 million people, or 27% of the Canadian population, that have one or more disabilities. People living with disability are at high risk of not having their housing needs met due to many intersecting factors (i.e. higher rates of lower income, discrimination etc.). The growing rates of disability, along with Canada's aging population, are making the need for accessible and affordable housing a high priority.
- There is a lack of cohesion among different groups (i.e., advocacy groups, real-estate developers, researchers, etc.) across Canada advocating for accessible housing. Consequently, there are silos of activity in accessible housing, which hampers the ability to make significant changes to attitudes, practices, and policies on accessible housing.



## Project Partners:

ULI Toronto (Urban Land Institute)

The Daniels Corporation

StopGap Foundation

Wellesley Institute

Spinal Cord Injury - Ontario



**Daniels**  
love where you live™

 Spinal Cord Injury Ontario | Lésions Médullaires Ontario

**Wellesley Institute**  
advancing urban health

**STOPGAP**  
FOUNDATION

**ULI** Toronto

**Sunnybrook**  
ST. JOHN'S REHAB

# Top Priorities

An expert panel comprised of 45 people (33% of whom had lived experience of requiring accessible housing) worked collaboratively at an in-person event in Toronto (Ontario) on February 2nd, 2024 to identify the top priorities for advancing accessible housing in Canada.

## Priority area #1

### Government Engagement

Panelists overwhelmingly agreed the highest priority was the need for higher levels of government engagement. For this priority, panelists....

- stressed the need to lobby for improved government funding to support the development of new accessible homes and accessibility related modifications of existing housing to combat the critically low stock of accessible homes in Canada.
- discussed how the creation of reliable and long-term funding opportunities would serve as a means to incentivize real-estate developers to provide accessible housing.
- outlined an urgent need to enforce higher accessibility standards in all new government funded housing, which included the need for regulations and policies, such that housing should be required to minimally have the most commonly needed accessibility features (i.e., widened doorways, barrier-free entrances etc.) or have more punitive measures to enforce better accessible housing standards (i.e., the closure of non-compliant development sites).
- suggested key interest groups in the accessible housing field should partner to educate and lobby all levels of the government (municipal, provincial, federal) to support accessible housing regulations and policies.



## Priority area #2

### Educational Resources & Services

The panelists noted the need to develop and share resources to fill knowledge gaps related accessible housing. To achieve this goal, there is a need to....

- create a central hub or portal of resources providing information related to support services, building, designing and funding within an accessible housing context. As well, there is a need to educate the general public on the universal benefits of accessible housing.
- have tailored resources directed at housing developers and within post-secondary and trade school's core curriculums.
- dismantle attitudinal barriers, suggesting the inclusion of a "why" component in the post-secondary and trade schools curriculums. This would emphasize the importance of building for the future to support aging in the right place and the inclusion of people of different abilities.
- create services that help match people with disability with available accessible housing. For people with lived experience of searching for accessible housing, this process was challenging because real estate listings do not have accessibility related information. As well, there are knowledge gaps by real estate professionals on accessibility, and real estate developers report difficulties in finding tenants suited for accessible units they built in their properties.

## Priority area #2 - continued

### Educational Resources & Services

- have the real estate development field meaningfully engage with end-users to help reduce attitudinal and societal barriers (i.e., showcasing aesthetic potential and opportunities for creative design of accessibility features).
- increase diversity and include the perspectives of people with disabilities within real estate development hiring practices, and in the development and delivery of curriculum related to accessible housing.

## Priority area #3

### Diversity, Inclusion & Engagement Strategies

There has been a lack of meaningful engagement of persons with lived experience about accessible housing, with some groups being more excluded than others. For instance, panelists discussed...

- how further work is needed to expand discussions on accessible housing beyond physical disabilities (i.e., wheelchair users), and to be more inclusive to other populations, such as the deaf, hard of hearing, deafblind, sight loss, and neurodivergent communities among many others.



### Outcomes & Next Steps

The outcome of this research has led to greater cohesion in the accessible housing field in Canada, and serves as a catalyst for collective action towards making housing more accessible for persons with different needs and abilities.

Continued efforts are needed to support collaboration and communication among key interest groups across the housing, disability, policy, and research sectors to support improvements in accessible housing in Canada.

Efforts should be directed to create clear nationally adopted terminology for accessible housing. Doing so will facilitate communication and interpretation of accessibility related information for housing standards, policies, regulations, and research.

#### Principal Investigator

**Sander L. Hitzig, PhD**

**St. John's Rehab Research Program**

**Sunnybrook Research Institute**

View the full report here:

<https://toronto.uli.org/getinvolved/the-accelerating-accessibility-coalition/the-accessibility-toolbox/>



Funding for this research provided by:



Accessibility Standards  
Canada

Normes d'accessibilité  
Canada



# Une project pour identifier les priorités et développer des plans d'action collaboratifs pour améliorer les pratiques, les politiques et la recherche en matière de logement accessible au Canada

## Résumé de la Recherche

L'accès à un logement approprié et abordable est un droit humain et est essentiel à la dignité, au bien-être et à la capacité d'une personne à participer de manière significative à sa communauté. Malheureusement, pour les personnes handicapées ou celles qui ont besoin d'un logement accessible, il est difficile de trouver un logement approprié.

**Programme de recherche en réadaptation de St. John's (Sunnybrook Research Institute)** a travaillé en collaboration avec des promoteurs immobiliers, des groupes de défense, des experts en accessibilité, des chercheurs et des personnes ayant une expérience vécue du besoin de logements accessibles afin d'identifier les principales priorités pour améliorer l'état actuel de la pratique, de la politique et de la recherche en matière de logements accessibles au Canada.

Cette recherche a permis d'identifier 21 priorités en matière de logement accessible en interrogeant 59 personnes issues de différents secteurs du logement et du handicap, y compris des personnes ayant une expérience vécue, sur ce qui était nécessaire pour améliorer l'accessibilité des logements au Canada. Ces priorités ont été partagées avec un expert panel, qui a réfléchi sur les 21 priorités, et travaillé pour obtenir un consensus sur lesquels devraient être mobilisés

dans l'action au cours des 3 prochaines ans (voir page 2 pour plus de détails).

## Pourquoi cette recherche est-elle importante ?

- Huit millions de personnes, soit 27 % de la population canadienne, avaient au moins une forme d'incapacité qui les limitait dans leurs activités quotidiennes. Les personnes handicapées risquent fort de ne pas voir leurs besoins en matière de logement satisfaits en raison de nombreux facteurs qui se recoupent (taux plus élevé de faibles revenus, discrimination, etc.). L'augmentation du nombre de personnes handicapées et le vieillissement de la population canadienne font de la nécessité de disposer de logements accessibles et abordables une priorité absolue.
- Il existe un manque de cohésion entre les différents groupes (par exemple, groupes de défense, groupes immobiliers, développeurs, chercheurs, etc.) partout au Canada qui militant en faveur du logement accessible. Il existe donc des cloisonnements d'activité dans le domaine du logement accessible, qui entravent la capacité d'apporter des changements significatifs aux attitudes, pratiques et politiques en matière de logement accessible.

## Partenaires du Projet :

ULI Toronto (Urban Land Institute)  
The Daniels Corporation  
StopGap Foundation  
Wellesley Institute  
Lésions Médullaires Ontario



**Daniels**  
love where you live™

 Spinal Cord  
Injury Ontario

Lésions Médullaires  
Ontario

**Wellesley  
Institute**   
advancing urban health

**STOPGAP**  
FOUNDATION



Toronto



**Sunnybrook**  
ST. JOHN'S REHAB



# Principales priorités

Un groupe d'experts composé de 45 personnes (dont 33 % avaient l'expérience de la nécessité d'un logement accessible) a travaillé en collaboration lors d'un événement en personne à Toronto (Ontario) le 2 février 2024 afin de déterminer les principales priorités pour faire progresser l'accessibilité au logement au Canada.

## Domaine prioritaire #1

### Engagement du gouvernement

Les panélistes ont massivement convenu que la priorité la plus importante était la nécessité d'un engagement plus élevé de la part du gouvernement. Pour cette priorité, les panélistes...

- Les panélistes ont souligné la nécessité de faire pression pour un meilleur financement gouvernemental pour soutenir la construction de nouveaux logements accessibles et les modifications d'accessibilité aux logements existants, et pour remédier au manque criant de logements accessibles au Canada.
- ont expliqué comment la création d'opportunités de financement fiables à long terme inciterait les promoteurs à proposer des logements accessibles.
- ont souligné le besoin urgent d'appliquer des normes d'accessibilité plus élevées dans tous les nouveaux logements financés par le gouvernement, ce qui inclut le besoin de réglementations et de politiques, de sorte que les logements devraient être tenus d'avoir au minimum les caractéristiques d'accessibilité les plus couramment nécessaires (c'est-à-dire des portes élargies, des entrées sans obstacles, etc.) ou d'avoir des mesures plus punitives pour appliquer de meilleures normes de logement accessible (par exemple, la fermeture des sites d'aménagement non conformes).

- Ils ont suggéré que les principaux groupes d'intérêt dans le domaine du logement accessible s'associent pour éduquer et faire pression sur tous les niveaux de gouvernement (municipal, provincial, fédéral) afin d'appuyer les règlements et les politiques en matière de logement accessible.



## Domaine prioritaire #2

### Ressources et services pédagogiques

Les panélistes ont souligné la nécessité de développer et de partager des ressources pour combler les lacunes dans les connaissances sur le logement accessible. Pour atteindre cet objectif, les panélistes ont décrit la nécessité de...

- créer un moyen ou portail de ressources fournissant des informations sur les services de soutien, la construction, la conception et le financement dans un contexte de logement accessible. Il est également nécessaire de sensibiliser le grand public aux avantages universels des logements accessibles.



## Domaine prioritaire #2 - suite

### Ressources et services pédagogiques

- ressources adaptées destinées aux promoteurs immobiliers et intégrées dans les programmes des établissements d'enseignement supérieur et des écoles de métiers.
- d'éliminer les barrières comportementales, suggérant l'inclusion d'un élément « pourquoi » dans les programmes d'études des établissements postsecondaires et des écoles professionnelles. Cela soulignerait l'importance de construire l'avenir pour soutenir le vieillissement au bon endroit et l'inclusion des personnes ayant des capacités différentes.
- créer des services qui aident les personnes handicapées à trouver un logement accessible. Pour les personnes ayant de l'expérience dans la recherche de logements accessibles, ce processus s'avère difficile car les listes de propriétés n'incluent pas d'informations sur l'accessibilité. De plus, les professionnels de l'immobilier manquent de connaissances en matière d'accessibilité et les promoteurs immobiliers signalent des difficultés à trouver des locataires adaptés aux maisons accessibles qu'ils ont construites.
- pour le secteur de la promotion immobilière de s'engager de manière significative auprès des utilisateurs finaux pour contribuer à réduire les obstacles comportementaux et sociétaux (par exemple en mettant en valeur le potentiel esthétique et les opportunités de conception créative d'éléments d'accessibilité).



- accroître la diversité et inclure les perspectives des personnes handicapées dans les pratiques de recrutement du secteur de la promotion immobilière, ainsi que dans l'élaboration et la mise en œuvre de programmes d'études sur l'accessibilité des logements.

## Domaine prioritaire #3

### Stratégies de diversité, d'inclusion et d'engagement

Il y a eu un manque d'engagement significatif des personnes ayant une expérience vécue en matière de logement accessible, certains groupes étant plus exclus que d'autres. Par exemple, les panélistes ont discuté...

- de la nécessité de poursuivre les travaux pour élargir les discussions sur l'accessibilité au logement au-delà des handicaps physiques (c'est-à-dire les utilisateurs de fauteuils roulants) et pour inclure d'autres populations, telles que celles issues des communautés sourdes, malentendantes, sourdes-aveugles, malvoyantes et neurodivergentes, parmi beaucoup d'autres.

## Résultats et prochaines étapes

Les résultats de cette recherche ont conduit à une plus grande cohésion dans le domaine du logement accessible au Canada et servent de catalyseur à une action collective visant à rendre le logement plus accessible aux personnes ayant des besoins et des capacités différents.

Des efforts continus sont nécessaires pour soutenir la collaboration et la communication entre les principaux groupes d'intérêt dans les secteurs du logement, des personnes handicapées, des politiques et de la recherche afin de soutenir une meilleure accessibilité au Canada.

Des efforts devraient être faits pour créer une terminologie claire et adoptée au niveau national pour le logement accessible. Cela facilitera la communication et l'interprétation des informations sur l'accessibilité pour les normes, les politiques, les réglementations et la recherche en matière de logement.

### Chercheur principal

**Sander L. Hitzig, PhD**

**St. John's Rehab Research Program**

**Sunnybrook Research Institute**

**Consultez le rapport complet ici :**

<https://toronto.uli.org/getinvolved/the-accelerating-accessibility-coalition/the-accessibility-toolbox/>

**Cette recherche a été financée par :**



Accessibility Standards  
Canada

Normes d'accessibilité  
Canada

