

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

Sander L. Hitzig^{1, 2¶}, Kirstin E. Yuzwa^{1¶}, Linda Weichel^{3¶}, Eva Cohen^{1¶}, Luke Anderson^{4¶}, Peter Athanasopoulos^{5¶}, Krista L. Best^{6¶}, Marco Chow^{7¶}, Anita Kaiser^{8¶}, Franca Tomasella^{9¶}, Sara J.T. Guilcher^{10¶}, Vanessa K. Noonan^{11¶}, Richard Joy^{12&}, Anika Abdullah^{13&}, Farah Bacchus-Misir^{2&}, Amy Chan^{14&}, Marnie Courage^{15&}, Nikoletta Erdelyi^{5¶}, Deborah Fletcher^{16&}, Siobhan Galeazzi-Stirling^{2&}, Gary Gladstone^{17&}, Jenn Green^{18&}, Monte Hardy^{19&}, Evelyn Harris^{20&}, Jeffrey Kerr^{21&}, Judi Lytle^{22&}, Kyla MacGinnis^{23&}, Gary Malkowski^{24&}, David Rosenbaum^{9&}, Julie Sawchuk^{25&}, Mikiko Terashima^{26&}, Yu-Ling Yin^{27, 28&}, Sue VanDeVelde-Coke^{29&}, Christine L. Sheppard^{27, 28¶}

¹St. John's Rehab Research Program, Sunnybrook Research Institute, Sunnybrook Health Sciences Centre, Toronto, Ontario, Canada

²Department of Occupational Science and Occupational Therapy, Temerty Faculty of Medicine, University of Toronto, Toronto, Ontario, Canada

³Weichel Consulting on behalf of the Urban Land Institute, Toronto, Ontario, Canada

⁴StopGap Foundation, Toronto, Ontario, Canada

⁵Spinal Cord Injury Ontario, Toronto, Ontario, Canada

⁶School of Rehabilitation Sciences, Universite Laval, Centre for interdisciplinary research in rehabilitation and social integration (Cirris), CIUSSS de la Capitale-Nationale Quebec City, QC, Canada

⁷The Daniels Corporation, Toronto, Ontario, Canada

⁸KITE Research Institute, Toronto Rehabilitation Institute-University Health Network, Toronto, ON, Canada

⁹Person with Lived Experience

Research Report

¹⁰Leslie Dan Faculty of Pharmacy, University of Toronto, Toronto, Ontario, Canada

¹¹Praxis Spinal Cord Institute, Vancouver, British Columbia, Canada

¹²Urban Land Institute – Toronto, Toronto, Ontario, Canada

¹³Parkin Architects Limited, Toronto, Ontario, Canada

¹⁴Choice Properties, Toronto, Ontario, Canada

¹⁵Incluzia, Winnipeg, Manitoba, Canada

¹⁶Royal LePage Estate Realty, Toronto, Ontario, Canada

¹⁷The Reena Foundation, Toronto, Ontario, Canada

¹⁸Greenwin Corporation, Toronto, Ontario, Canada

¹⁹Bob Rumball Canadian Centre of Excellence for the Deaf, Toronto, Ontario, Canada

²⁰EllisDon, Toronto, Ontario, Canada

²¹Barrier Free Real Estate - Re/Max, Toronto, Ontario, Canada

²²City of Burlington, Burlington, Ontario, Canada

²³BuildAble, Ottawa, Ontario, Canada

²⁴Sign Language Institute Canada | Canadian Cultural Society of the Deaf, Toronto, Ontario, Canada

²⁵Sawchuk Accessible Solutions, Blyth, Ontario, Canada

²⁶School of Planning, Department of Community Health and Epidemiology, Dalhousie University, Nova Scotia, Halifax, Canada

²⁷The Wellesley Institute, Toronto, Ontario, Canada

²⁸The Factor-Inwentash Faculty of Social Work, University of Toronto, Toronto, Ontario, Canada

²⁹Kerry's Place Autism Services, Toronto, Ontario, Canada

[†]These authors contributed equally to this manuscript

[&]These authors also contributed equally to this manuscript

Abstract

This article describes the development of priorities and actions to improve the state of research, policy, and practice related to accessible housing in Canada for persons with disability or with accessible housing needs. A modified Delphi approach with an expert cross-sectoral panel was used to gain convergence on a set of priorities for advancing the accessible housing field in Canada. This included circulating an anonymous pre-meeting survey (N=49) followed by an in-person planning meeting (N=45). The expert panel at the in-person meeting identified three clusters of priorities from an initial list of 21 priorities, which included: 1) engaging with all levels of government to support accessible housing efforts; 2) developing educational resources to raise awareness about accessible housing, and creating services to facilitate locating and acquiring accessible housing; and 3) fostering meaningful engagement across key interest groups and sectors to find solutions to enact positive change in this space. The findings provide an initial roadmap for bringing greater cohesion to the accessible housing field, which will enable cross-sectoral partnerships and collective action towards informing the next generation of accessible housing standards, regulations and practices for people with accessible housing needs.

Introduction

Access to appropriate and affordable housing is a human right and is critical for promoting health, dignity, safety, inclusion, and community participation [1]. In Canada, people with disability and others with accessible housing needs, such as those in the Deaf, Hard of Hearing, Deafblind, Sight-loss, and Neurodivergent communities, whose members do not necessarily identify with having a disability or being disabled, struggle with housing [2], and this issue is expected to grow over time. The number of people in Canada with one or more disabilities limiting participation in daily activities has increased by 5% over the past 5 years, such that it is now 27% of the population, or 8 million people [2]. As defined in Canadian legislation, a disability is any impairment that is permanent, temporary, or episodic, which leads to a significant limit on an individual's ability to carry out some of life's important functions or activities [3]. According to the social model of disability, a person's disability can be considered to arise from societal barriers, rather than their physical or mental impairments [4]. For example, a home that is inaccessible may be considered disabling since it can prevent a person from being able to move throughout their environment and from being able to complete self-care (using the bathroom, bathing or showering), or home-care (house cleaning, cooking, laundry) activities, which are tasks they may otherwise be able to do or could perform with acceptable efficiency and independence in an accessible home. This inaccessibility can worsen a person's health and wellbeing and the home environment itself may be considered to "entrench" the disability [5].

Canadians with a disability have been identified as a vulnerable group for not having their core housing needs met [6]. Core housing needs include whether a household is affordable (paying less than 30% of income on shelter costs), suitable (enough space for the household composition), and adequate (housing in good repair). The difficulties experienced by the disability community in finding appropriate housing is not surprising given the high rates of low-income reported in people with disabilities, long-standing issues of discrimination, and added

expenses associated with having a disability, such as accessibility-related home modifications [2, 7-9]. Consequently, many people with disabilities have unmet housing needs (i.e., need for widened doors, lack of a roll-in shower, ramps), which results in them living inaccessible homes [10]. In extreme cases where accessible housing cannot be found, some people with a disability end up living within very limited areas in their home, living with their family (e.g., parents, adult children), or in institutional settings (i.e., long-term care), which are often considered as last options [11-13].

The prioritization of accessible housing in Canada is hampered by a weak evidence base, due to both a lack of studies and poor to moderate quality evidence [9, 14], in addition to a national disconnect across sectors (i.e., academia, practitioners, policy-makers, etc.). However, there are emerging pockets of legislative, academic, disability advocacy and housing industry silos of activity, which are starting to converge towards collective action. Some evidence of this activity includes the release of the CSA/ASC B652:23 Accessible dwellings standard [15], recent academic research reviewing accessible housing and related national policies [16, 17], and the formation of cross-sectoral and cross-disability coalitions focused on advancing accessible housing [18].

Recognizing the increasing need for accessible housing to support Canada's growing number of persons with disabilities and aging population, our team organized a planning event to collaboratively identify and obtain consensus on a set of priorities in accessible housing. The intended outcomes of this event were to build greater cohesion in the field, stimulate collective action, and inform the next generation of accessible housing standards, regulations and practices for people with accessible housing needs.

Material and Methods

Our team used a modified Delphi approach to establish Canadian accessible housing priorities. A Delphi method is a "structured group communication method for soliciting expert

opinion about complex problems or novel ideas, through a series of surveys and controlled feedback” [19]. The Delphi approach traditionally does not have participants interact with one another, rather, it use a series of surveys to obtain anonymous feedback from participants to achieve consensus [20]. For this accessible housing meeting, we modified the approach by using an anonymous survey followed by non-anonymous face-to-face interactions via an expert panel, which is an approach our team has successfully used in the past to co-create shared priorities from diverse key interest groups [21, 22].

In the first round of discussion at the in-person planning meeting, a more divergent tone was apparent while panelists critically reflected on results of the anonymous voting on the broad list of potential priorities. The second round used a two-step convergent process to select the top priorities (**see Figure 1**). Our team used a neutral facilitator to manage these rounds. All phases and activities undertaken for this event received approval from the research ethics board at the Sunnybrook Health Sciences Centre (REB# 5775).

Figure 1. Modified Delphi approach and consensus workshop structure used to generate the top priorities for improving accessible housing

Expert Panel Identification and Accessibility Considerations

An essential phase of a Delphi process is the selection of an expert panel given the input provided by participating members will have a direct impact on the quality of the produced results [20]. To achieve this goal, our team undertook an environmental scan of persons working in the field across Canada and leveraged our existing networks of professionals across the housing, disability, and healthcare sectors to enable diverse perspectives on accessible housing. We also worked with our network to identify persons with lived experience of having accessible housing needs and advocates for various end-user groups to participate in this process, which included persons with physical disabilities, persons from the Deaf and Sight-loss

communities, and community representatives for persons with neurodivergence including autism, developmental, and intellectual disabilities.

To support participation and engagement at the meeting for panelists, our team undertook efforts to provide a physically accessible space, meeting materials in a digitally accessible format in advance, and we requested our invited speakers to describe clearly visually materials shown in their presentations. Further, we provided American Sign Language interpretation, communication access real-time translation, and personal support worker services at the event.

Stage 1 – Identification of Priorities

The initial set of priorities used for the anonymous round were generated by reviewing interview and focus group data with 59 individuals on accessible housing issues obtained by the core study team [23]. Interview data were collected from 21 persons with accessible housing needs and concerns (e.g., physical disability(ies), deafness, sight-loss), as well as from 25 professionals working across different sectors relevant to accessible housing, including for-profit and not-for-profit real estate builders, accessible housing consultants, advocacy groups, healthcare professionals, and legal professionals. Recruitment and interview data were collected between July 1, 2023 until November 1, 2023. Thirteen participants were a person with lived experience of requiring accessible housing who also worked in a professional capacity related to disability or housing. Participants in the qualitative interviews were primarily residents of Ontario, Canada (n=58) with one being a resident of Manitoba, Canada (n=1).

A qualitative descriptive inductive approach [24] was used to collect data from participants about their experiences of obtaining or providing accessible housing, which included questions related to existing building codes, regulations and laws that impeded or facilitated accessible housing, and to obtain perspectives on what was needed to inform the next generation of accessible housing standards. Interview data was coded by members of the

core team (SLH, KY, SGS, FBM, EC). Four coders independently coded identical transcripts from each participant group to assess inter-coder reliability. Conflicts were resolved through team dialogue focusing on shared meaning. This iterative process resulted in coding framework, which all coders applied when independently analyzing the remaining transcripts. This process yielded a list of 21 priorities (see **Table 1**), which broadly encompassed issues on: 1) legislation and regulation; 2) policy and financial incentives; 3) marketing and communication; and 4) education, resources and capacity building. The topics and generated priorities were reviewed by the full study team (LW, MC, CLS, FT, LA), which included members with expertise in real estate development, accessible housing, research, and lived experience of disability. A full report on the qualitative data will be reported elsewhere.

Table 1 – List of Priorities and Rankings

Priority Description	Ranking
Strategically engage with all levels of government to improve awareness of needs and cooperation across levels of government	22
Increase efforts to strategically engage with the real estate developers to help support creation of more adaptable housing	22
Lobby government to improve regulation and enforcement a higher accessibility standards for housing	20
Improve the quality and quantity of information on the availability of accessible homes in the current housing stock through multiple listing service (MSL) and other similar platforms or services	17
Increase efforts to improve public awareness of the benefits and universal need for accessible homes	16
Map and disseminate currently available funding and financing resources for building and modifying accessible homes	15
Create and disseminate an inventory of accessible housing needs and priorities not captured by technical documents	14
Develop and advocate for a set of standard terminology and definitions on accessible housing	12
Create a strategy to support and enable meaningful engagement of people with disability(ies) with real estate developers	11
Increase efforts to create materials and resources that support capacity-building on accessibility for existing housing professionals	11
Increase efforts towards enhancing the availability, quality and access to supportive housing services	11

Work to improve resident safety through incorporation of accessibility features in common spaces in multi-unit buildings	10
Increase capacity-building efforts geared towards the next generation of accessible housing professionals	9
Develop materials to support the need for creation of new accessible homes as opposed to retro-fitting existing homes	9
Enhance research efforts to improve knowledge about accessible housing and demonstrate impact of accessible housing	8
Enhance efforts to support inclusivity and diversity when engaging people in collective efforts to improve accessible housing	6
Increase efforts to support the availability and access for people with disability(ies) to have supportive in-home technologies	5
Improve marketing efforts to the broader public that focus on aesthetic appeal and desirability of accessible design features	4
Map international policies, programs related to accessible housing to help to inform potential changes in Canada	4
Develop a strategy on how to capture and disseminate data on the total accessible housing stock in Canada	3
Increase awareness and availability of resources on the rights and legal protections around accessible housing in Canada	2
Additional Priorities	
Create and promote housing designs with built-in closets, shelving, and storage to ease affordability and independence when moving homes	
Create and promote housing designs that prioritize autonomy, safety, and independent living via ease of cleaning and hazard reduction	
Increase lobbying efforts to government for improved funding of new accessible housing and accessibility related home modifications	

Pre-Meeting Activities and Expert Speakers

It is important the expert panel is provided with sufficient context and background information to move through the Delphi rounds [25]. To achieve this goal, our team created an online survey using the LIME Surveys platform to request invited event panelists to review and select their top five priorities. Invitees were also encouraged to add their own priorities if those listed did not capture what they felt was important to improve accessible housing in Canada. This survey also contained optional self-identification questions to track and assess the diversity and inclusion of historically under-represented communities in our research sample. The survey data was collected between December 12, 2024 until January 15, 2024. Five days prior to the meeting, which was held on February 2, 2024, we provided invitees a meeting booklet

summarizing the intended objectives of the consensus event, the pre-meeting survey results, and a high-level summary of the qualitative interview findings that informed the generation of the initial 21 priorities.

At the consensus event, we invited three expert speakers to present on their perspectives on accessible housing. This included the perspectives of two persons with lived experience of a disability, with one who focused their presentation on advocacy and policy, and another who was a certified accessibility consultant who discussed the impacts of accessible and inaccessible housing on health and wellbeing. The third speaker worked in real estate development and offered a market housing industry perspective on the topic. As well, the pre-meeting survey voting results and additional priorities added by participants in the first Delphi round were presented to the expert panel.

Results and Discussion

Pre-meeting survey results

Ninety-six people received an invitation to participate, of whom 49 anonymously completed the pre-meeting survey and round 1 voting (see **Table 1**). Survey respondents represented a variety of sectors and professional roles, and 37% of respondents identified as a person with a disability (see **Table 2**). With further respect to diversity and inclusion, 33% of respondents identified being from an equity-deserving racial or ethnic group, 18% identified as someone from the 2SLGBTQIA+ community, and 65% identified as women.

Table 2 – Pre-Meeting Survey Respondents’ Profiles (N=49)

Role – some respondents identified having more than one role	(n)
Housing professional (e.g., developer, architect, realtor, designer, contractor, accessibility consultant, etc.)	22
Person with lived experience of disability(ies)	18
Advocacy or non-governmental agency professional	10

Researcher (e.g., university faculty or staff, research institute scientist or staff, etc.)	10
Healthcare professional (e.g. social worker, occupational therapist, physician etc.)	5
Gender Identity	(n)
Woman	31
Man	16
Intersex, Transgender man or woman, Non-binary, Gender-fluid, Two-spirit or other	1
Not reported	1
Sexual Orientation	(n)
Heterosexual	37
2SLGBTQIA+ (Asexual, Bisexual, Gay, Lesbian, Pansexual, Queer, Two-spirit, or other)	8
Not reported	4
Ethnic or Racial Heritage	(n)
White/Caucasian (North American or European)	32
Other race and ethnicities (East Asian, South Asian, Black, Jewish, Mixed heritage)	16
Not reported	1

The top priorities from the Round 1 voting (**Table 1**) were: 1) creating a strategy to engage with government to and improve awareness of needs, and improve cooperation across all levels of government with respect to advancing accessible housing outcomes, and 2) creating a strategy to facilitate the real estate development industry to build more housing that is adaptable. Adaptable housing is built in such a way that can more easily and affordably be modified to incorporate accessible or universal design features in the future (e.g., widened doorframes and corridors, wall reinforcements to support grab bar installation, and plumbing rough-ins that allow knee clearance for wheelchair users, etc.) [17]. The priority receiving the third highest number of votes was, increasing efforts to engage with the government to improve enforcement and regulation of higher accessibility standards for new housing developments, particularly when government financing is used to support the development. Survey respondents added three new priorities in addition to the original 21 generated from the qualitative interviews.

Consensus-workshop results

Forty-five people attended the in-person consensus event in Toronto (Ontario), including the eight core study team members (see **Table 3**). A majority of panelists were from across Ontario with panelists also attending from other major Canadian cities in the provinces of British Columbia (n=1), Manitoba (n=1), Quebec (n=1) and Nova Scotia (n=1). A neutral facilitator led the meeting, whose role was to provide direction and mediation during the small group discussions, synthesize group feedback, and guide panelists towards consensus of priority areas. To help further minimize bias, members of the core study team were pre-assigned to one of the nine round table groups, each comprised of four to six panelists from different sectors and backgrounds (ex. a market housing developer, NGO accessible housing service provider, researcher, real estate agent, and end-user with relevant lived experience, etc.). Each of the nine round tables had a pre-assigned facilitator who took notes on a large visible notepad used to help guide the discussions.

Table 3 – Consensus Meeting Attendee Roles (N=45)

Role – some respondents identified having more than one role; eight were core study team members	Total
Housing professional (e.g., developer, architect, realtor, designer, contractor, accessibility consultant, etc.)	17
Person with lived experience of disability(ies)	15
Advocacy or non-governmental agency professional	11
Researcher (e.g., university faculty or staff, research institute scientist or staff, etc.)	9
Healthcare professional (e.g. social worker, occupational therapist, physician etc.)	3
Policy-maker (e.g., municipal, provincial or federal government employee or elected official)	2
Family caregiver for a person with disability(ies)	1
Gender Identity	Total
Woman	25
Man	19
Intersex, Transgender man or woman, Non-binary, Gender-fluid, Two-spirit or other	1

Round 1 - Identified accessible housing priorities

After the pre-meeting survey voting results were presented, panelists were asked to critically reflect on the priorities, revise or merge priorities where they felt it was necessary, and to discuss which priorities were the most important to pursue action on over the next 1-3 years. During this process, panelists wrote down their top priorities, which in some cases included merging priorities from the original list and modifying existing priorities to offer a more nuanced focus on the topic. Each of the nine groups then provided a high level summary to the larger group of panelists about which priorities their table felt were the most important to pursue.

Once completed, the neutral facilitator and the core study team worked to organize the small group priorities into clusters based on their commonalities. Any original priorities from the full list that were not discussed or that were identified as important in the small group sessions were removed and archived. The revised and clustered priorities were then posted around the physical space, and panelists were provided five stickers to vote on their preferred priority. Panelists were informed they could spread their five votes in any way they desired, which could include putting one or more votes on any given priority.

The resulting five clustered priorities (see **Figure 1**) were: 1) increase efforts to lobby the government to create mechanisms for enforcement of higher accessibility standards for housing; 2) create a strategy on how to engage all levels of government – improve cooperation, raise awareness of needs and priorities, and improve funding; 3) create and disseminate educational materials and resources to fill knowledge gaps, and to improve efficiency of matching people with available accessible properties; 4) create a strategy of inclusivity and engagement that supports people from different disability groups, ages, and lived experiences to be included in efforts to improve accessible housing, and ways to support improving end-user satisfaction with the process and result of having accessible home needs met; and 5) create a strategy, resources, and materials to engage with the real estate development industry to support and increase their efforts towards building more new accessible and adaptable homes.

Generation of these five priorities for the second round of voting in the Delphi process was challenging given the complexity of the topic area as well as the intersectional and interdependent nature of the priorities. Despite this challenge, there was general support amongst panelists of the resulting identified priorities presented for Round 2 voting, and no expert panel members objected to focusing discussions on these five top domains for further development.

Round 2 - Prioritized areas for advancement and identifying strategies

Following the second round of voting, each of the top identified priorities were assigned to one or two round tables, and panelists were invited to choose a priority they wished to further discuss. The second round of small group discussions focused on strategic action planning for advancement of the priority area. Each table had a designated note-taker who helped focus and track the discussion using guiding questions centered on creating strategies for priority advancement over the next one year.

Identified priority: government engagement

For this report, we collated the two top priority clusters related to government engagement since they both overlapped with respect to: 1) lobbying for increased and improved funding programs to support building new accessible homes and accessibility related modification of existing homes; and 2) the enforcement of higher accessibility standards (Figure 1). To achieve this goal, panelists stressed the need to raise awareness about the importance of accessible housing across all levels of government (municipal, provincial, federal) as well as to develop a strategy to improve coordination across all levels to advance outcomes.

To increase the critically low stock of accessible homes in Canada, an identified need was for funding programs that target both new housing developments (market and non-market housing, supportive housing) and accessibility related modifications of existing single residency

homes and multi-unit residential buildings. In some instances, financial incentives and funding programs for housing that encourage development of accessible housing were suggested as an avenue to pursue, including the accessibility requirements currently offered through funding programs within Canada's National Housing Strategy [6], adding minimum occupancy period based funding, and increasing and expanding tax rebate programs. Panelists identified that given changing and inconsistent programs with different provisions for housing (e.g., programs being closed, new ones launched, etc.), developers struggle to identify and obtain funds. Hence, a suggested strategy to incentivize developers to provide accessible housing was to create a long-term reliable funding model to provide accessible housing. As well, there is a need for programs that could support the ability of people with accessible housing needs to obtain accessible housing.

In particular, panelists generally considered developing policies that support subsidized procurement of building materials needed to create accessible home features to have the potential to motivate developers and the public to build or modify homes to support accessibility. Panelists also frequently cited increased costs associated with purchasing construction materials as a major barrier limiting accessible housing development.

A theme frequently considered by panelists was the urgent need for the inclusion and enforcement of higher accessibility standards in all new housing supported by government funds, particularly given current initiatives to rapidly increase the housing stock in Canada through programs such as the federal National Housing Strategy Housing Accelerator Fund [26]. Panelists discussed the need for policy and regulation that prioritizes accessibility in government funded housing, such that all new housing development projects supported by government funds should minimally have the most commonly needed key accessibility features, such as barrier-free entrances, widened doorways and corridors, and plywood reinforcement on bathroom walls to support the addition of grab bars. Overall, panelists expressed that the current Canadian system was overly reliant on incentives and goodwill rather than enforcement.

To mobilize meaningful change in how policies, regulations, and standards are applied in Canada to promote accessible housing, the key strategy suggested by panelists was to form more robust national level cross-sectoral partnerships among key interest groups focused on improving accessible housing to create a unified mechanism to educate and lobby all levels of government on this issue. One suggested approach was to obtain academic funding to bring diverse groups together to support action planning. As a short-term goal, this would include mapping and targeting existing regulations and policies, creating a collective statement with concrete recommendations, and then mobilizing this information into action through lobbying for immediate change given the urgency in need for action.

A long-term goal identified by panelists was to develop new and improved legislation that mandates higher levels of accessibility in all housing, including changes to the National Building Code of Canada. As well, panelists expressed there was need for greater cooperation across levels of governments to both incentivize accessible housing and institute stricter and improved enforcement. Strategies suggested by panelists to help achieve this goal were having provinces mandate that municipalities have an accessibility consultant whose role is to review housing development proposals and support the enforcement of accessibility standards, with punitive actions if required (e.g., shutting down a development). There were several insights, considerations and recommendations that all the panelists discussed related to engaging with the government, which are summarized in **S1**.

Identified priority: accessible housing educational resources and services

The expert panel highlighted the need to create and disseminate educational materials and resources to fill knowledge gaps on accessible housing. This included providing information related to available support services that focus on accessibility housing, processes for building and designing accessible homes, collating information on financing and funding programs, and general public awareness of the universal need for and benefits of accessible housing.

Research Report

Panelists felt the creation of a central hub or portal with educational resources and tool-kits to support a variety of end-users (e.g., real estate developers, non-governmental organization (NGOs), policy makers, etc.), where information and research on accessible housing could be found. To achieve this goal, some strategies put forth were to establish funding (e.g., academic) and sponsorship (e.g., industry), as well as to create a clear leadership structure regarding the management of this accessible housing knowledge portal. With the understanding that many services and some funding programs are offered at a municipal level, panelists was felt the short-term goal would be to pilot test this type of portal at a local level before engaging in a long-term goal of establishing a larger provincial and national directories of accessible housing portals.

With regard to content domains, panelists highlighted the importance of resources geared specifically towards housing developers and the need to create new core competencies and improved curriculums in post-secondary institutions for home building tradespeople, architects, engineers, etc. Panelists suggested that tailored resources could simplify design standards and regulations, provide options for funding and partnership, and dispel common misconceptions around the costs, aesthetics, and legality of building above current minimum building code standards to support improvements in accessibility. To change attitudes and beliefs regarding accessible housing, panelists suggested including a “why” component in curriculum and education efforts. Meaning, knowledge should be provided that stresses the importance of building for the future to support aging in the right place, which could be achieved by improving opportunities for inclusive social engagement, using participatory approaches that showcase enabling and disabling home environments for people, and the discussion of universal benefits of accessible housing for the general population.

In particular, panelists noted the importance of providing clarity on how building to minimum building code standards may fall short towards meeting individuals’ rights to housing as outlined in international, national and provincial human rights codes and legislation (e.g., UN

Convention on the Rights of Persons with Disabilities, the Canadian Charter of Rights and Freedoms). Therefore, finding ways to have real estate developers incorporate universal design principles, and at a minimum, visitable design standards, should become standard practice in all housing design and development projects.[15, 27, 28]. Visitable design denotes three accessibility features required for people with mobility impairments to be able to visit a home, 1) a zero-step level entry, 2) all main floor interior doors having a clear opening width of 32-36 in., and 3) at least one half-bathroom, but preferably a full bathroom on the main floor with a 60-in. turning circle [15].

Panelists also discussed the need to increase the availability of services and to improve marketing of accessible properties in the current housing stock, which could make it easier for people to find accessible properties. Panelists with disabilities identified this need, which emerged from their own experiences of being unable to find available accessible homes since the accessibility features in real estate listings typically lacked the necessary details regarding the home's accessibility features. As well, people with sight-loss expressed challenges with a lack of support services available to help them to search for and for on-site visiting of properties. Panelists noted that a single checkbox indicating a property is wheelchair accessible is not sufficient to determine the accessibility features present in the home, and that more detailed specifications are required to understand whether features of the property match an individual's accessibility related needs. Other valuable information required to make the determination of the suitability of the home includes, but is not limited to, the types and widths of entryways, exits, and doorways, specific bathroom and kitchen features, and floorplans. As well, panelists noted that developers or rental unit managers expressed difficulty with efficiently finding appropriate buyers or tenants to fill accessible property vacancies. In some cases, housing developers reported that their accessible units were being rented or sold to people without an accessible housing need due to time-based and financial pressures to fill a unit.

A strategy discussed to address this issue was to create better metrics, practices, and services that could help people with accessible housing needs to find homes that would match their needs. This could be modeled from existing services currently being offered in parts of Canada, such as The Right Fit in Vancouver (British Columbia), which is a multi-partner service designed to address the crisis in wheelchair accessible housing by matching affordable, accessible homes and independent living supports. Other suggested mechanisms by panelists to enhance the matching of appropriate homes included having a broad, government supported expansion of focused support services for matching individuals with available accessible properties in both urban and rural locations. To achieve this goal, panelists recommended exploring the use of innovative technologies to help with the matching process, and improved property marketing services for the general population that provide greater detail on accessible features within properties and needed services and features in surrounding neighborhoods (i.e., improving accessibility-related information on multiple listing services [MLS]).

Identified priority: diversity, inclusion, and engagement strategies

A cross-cutting issue when discussing priorities for advancing accessible housing was the need for meaningful engagement across sectors. This included finding ways to facilitate the inclusion and engagement of diverse people with lived experience who have accessible housing needs. Some panelists expressed that accessible housing has been typically conceptualized as being for wheelchair-users and that the voices and needs of other populations, such as those from the Deaf, Hard of Hearing, Deafblind, Sight-loss, and Neurodivergent communities, have been left out, resulting in safety, health, and well-being concerns. Some examples of reported needs for these populations (where applicable) were 1) entryway intercom, emergency announcement, and elevator communication systems that function well for people with deafness and/or sight-loss; 2) visual alerts on carbon monoxide detectors to support safety for people with deafness; 3) under-cabinet lighting, and improved electrical infrastructure to more support

lighting options for people with sight-loss, 4) interior sound-proofing to support neurodivergent people with auditory sensitivity; and 5) shortened paths of travel, low rise stairs and curbs, and increased access to seating for ambulatory people with decreased mobility, such many older adults. These are issues not commonly found in the literature, and further work is required to identify needs across communities that have been historically excluded from research to better inform future housing design standards and strategies.

Panelists noted that to promote inclusivity, there is a need to find ways to meaningfully engage with the real estate development field, as with other sectors working in this space (e.g., policy, academia, etc.). Additionally discussed was a need to reduce attitudinal and societal barriers related to accessible housing across sectors, which was considered to include de-medicalizing accessibility and supporting efforts to showcase the possibilities for creative design and esthetic appeal of home accessibility features. One suggested approach was to encourage developers to increase diversity and representation of people with disabilities in their hiring practices. Panelists discussed that this would generate opportunities for meaningful engagement with the real estate development field, as well as other involved sectors, and would lead to the creation of educational content and training programs on accessible housing, and other inclusive practices (e.g., providing digital and print materials related to housing in accessible formats). Also discussed by panelists was the need for inclusion of accessible housing end-users in the development and delivery of curriculum for students at the post-secondary level who are pursuing careers in housing development, design, and construction (e.g., trade schools, architecture, interior design, etc.). Conversely panelists representing end-users expressed that gaining an understanding of the challenges that developers may be face in supporting accessible housing would also bring opportunities for dialogue and an exchange of ideas on how to create effective strategies to make accessible housing more attractive for developers to actively pursue.

In general, panelists identified there is a need to create opportunities for allyship, including the creation of leadership roles for accessible housing end-users. This may facilitate the use of inclusive language, advocacy for consumer protections, as well as changing perceptions such that accessible housing is viewed as a shared social responsibility.

Discussion

The present initiative describes efforts to establish consensus on accessible housing priorities in Canada from multi-disciplinary key interest groups (e.g., policy, practice, research, advocacy, lived experience, etc.). The outcomes of this process revealed several issues requiring attention to advance the accessible housing field, and that consensus on specific and well-defined priorities was challenging to achieve. Although the convened expert panel generally was supportive of the identified priorities at the in-person event, it appears our team obtained convergence, rather than consensus, on three broad priority areas with different sub-priorities requiring action. These included: 1) engagement with government to support accessible housing efforts; 2) developing educational resources to raise awareness about accessible housing, and to create services to make it easier for people to locate and acquire housing; and 3) fostering meaningful engagement across key interest groups and sectors to find solutions to enact positive change in this space.

From our perspective, a starting point for addressing the identified clusters of priorities is to clarify existing terminology and concepts used to describe accessible housing. In Canada, there are several different terms and standards used interchangeably across sectors for accessibility in housing, such as, barrier-free, visitable, adaptable, universal design, and accessible. These terms may refer to the degree to which a home is accessible, a concept or theory related to accessibility, or in some cases, a locally developed, municipal, provincial, or national building standards aimed at achieving these concepts or levels of accessibility in practice. The interchangeable use of terminology unfortunately creates problems with

miscommunication given the terms have quite different implicit meanings across the individuals and groups using them. Hence, one recommendation that could advance improvements related to the identified priorities is to promote the use of clear, consistent, and widely adopted language to describe accessible housing.

An enhanced consistency in interpretation, practice application, and enforcement of accessible housing standards across jurisdictions and levels of government would lead to improvements in: 1) communication between actors in key interest groups who work across the housing, healthcare, disability, and policy sectors; 2) clarity in interpretation and implementation of accessible housing research to improve study quality and knowledge translation into practice; and; 3) ease of interpretation of cross-jurisdictional law with respect to cases of discrimination and enforcement of human rights in relation to accessible housing [9, 29].

Other countries that have similar governance to Canada have created and adopted more robust and clear terminology, which is beginning to lead to advancements in policy and broad adoption of higher standards to improve accessible housing outcomes. For example, the United Kingdom has national design standards for three tiers of accessible housing designated as M4(1) Visible dwellings, M4(2) Accessible and adaptable dwellings, and M4(3) Wheelchair user dwellings[30], while the Australian government has nationally adopted the Silver, Gold, and Platinum levels of their Livable Design Standards [31]. Notably, the Silver standard (which is similar in scope to the visitable and adaptable concepts in Canada) was broadly adopted into the Australian National Building Code in 2023 [32]. Notably, the design standards in Australia, (silver, gold, platinum) do not include the name of a specific concept related to accessibility and in the United Kingdom, the design standards offer a name (i.e., M4-1, M4-2, M4-3) in addition to the accessibility concept which they are geared towards achieving. There is a need, however, to critically reflect on whether similarly structured hierarchical tiers of accessibility standards can adequately meet the need to recognize, support, and protect individuals' rights to adequate housing, and whether current terminologies used in Canada are sufficient or whether more

radical change is needed to drive advancements. Regardless, exploring how other similar countries to Canada have made larger strides in the field could inform ways to elevate the adoption (and mandating of) elements within Canada's voluntary standards (Accessible dwellings standard CSA/ASC B652)[15]) into current jurisdictional building codes used across our country, and into the future harmonized national building code of Canada.

The present initiative has established a broad roadmap to help bring greater cohesion across sectors working to improve accessible housing in Canada. However, we acknowledge there are limitations to how our team identified priorities. Although the use of a Delphi approach was appropriate, a challenge of our modified approach was the use of an in-person expert panel that was comprised of diverse key interest groups across sectors who were working in different professions (e.g. research vs. housing development vs. advocacy) and whom had unique perspectives on the topic due to their lived experience. As well, the opportunities for discussion on the priorities, along with the use of invited speakers, might have influenced the decision-making of the group, which tend to be minimized in more traditional forms of Delphi studies [20]. To manage group dynamics, as well as any potential power imbalances, our team used an initial anonymous pre-meeting survey for voting and a neutral meeting facilitator at the event. As well, the achieved convergence of identified priorities is a reflection of the group's opinions, and should be interpreted as such [33]. Finally, our team undertook efforts to engage individuals from outside of Ontario or who represented national organizations to attend the event, but we acknowledge our initiative was Ontario centric and further work is required to ensure the identified priorities align with other provinces and territories in the country. Notably, the identified priorities broadly align with the 2023 Report from the Chief Accessibility Officer (e.g., providing training to the private sector, working with people with lived experience to raise awareness about accessibility, and the need for enforcement) [34].

Despite these limitations, there is clearly a need for action in Canada to improve the ability of people to obtain housing that meets their respective needs. Accessible housing provides a wide range of benefits to physical, mental and social wellbeing for people with disabilities [16]. For instance, having adequate accessibility in a home reduces the likelihood of requiring caregiver assistance which could help provide an economic return on investments in accessible housing [35, 36], makes people more likely to perceive feeling safer when completing daily activities [35], and enables social and leisure participation [37]. Importantly, current policies and regulations are not sufficient in protecting people's rights to accessible housing. This is evident by the fact that disability (or those with accessible housing needs) often face barriers to obtaining housing and sustaining stable residency [1]. Many landlords discriminate on the basis of disability [38], which has included evicting people because of disability-related behaviours and failure to accommodate disability-related needs. For instance, people with sight loss face discrimination to renting apartments because of their guide dogs [39]. Similar discriminatory practices have been found to occur in people who are deaf, who are wheelchair users, or who have an intellectual disability [40, 41]. Hence, as the population ages and the rates of disability increase in Canada [2], there is a pressing need to ensure there will be sufficient affordable, adequate, and accessible housing for anyone who requires it. Doing so will reflect the values that Canada aspires to, which is a just and equitable society that acknowledges and applies practices that reflect housing as a human right [1, 42].

Conclusion

Accessible housing is a critical issue for the disability community and those with accessible housing needs. The Canadian field has several pockets of emerging multi-sector partnerships (e.g., Accelerating Accessibility Coalition supported by the Urban Land Institute (ULI) Toronto [18]), but requires a national structure that could support different respective agendas across key interest groups towards collective action. Through a qualitative exploration

Research Report

followed by a modified Delphi process, we developed a set of priorities to advance accessible housing practice, policy, and research. The outcomes of this work may provide the required foundation to support on-going dialogue towards achieving these advancements, and has likely served as an important catalyst of bringing greater cohesion in the accessible housing field.

Acknowledgements

We would like to thank Lorene Casiez from Human Space / BDP Quadrangle, Sarah McCarthy from the Rick Hansen Foundation, Brock Stevenson from the Daniels Corporation, Sean MacGinnis from BuildAble, and Rabia Munir from GWL Realty Advisors for their contributions to this initiative. The authors also would like to thank our staff and students from the St. John's Rehab Research Program for their support, including Yomna Ahmed, Jorge Rios, Zoe Li, and Sarmitha Sivakumaran. Finally we would like to thank Jerry E. Mings from the Desk Consulting Group for his facilitation of the planning event.

REFERENCES

1. Alzheimer Society of Canada, ARCH Disability Law Centre, Canadian Association for Community Living, Canadian Mental Health Association – Toronto Branch, Council of Canadians with Disabilities, IRIS – Institute for Research and Development on Inclusion and Society, et al. Meeting Canada's Obligations to Affordable Housing and Supports for People with Disabilities to Live Independently in the Community: Under Articles 19 and 28, Convention on the Rights of Persons with Disabilities And under Articles 2 and 11, International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. [posted 2017 15 May 15; cited 2024 April 17]. Available from: <https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/Disabilities/CivilSociety/Canada-ARCHDisabilityLawCenter.pdf>
2. Statistics Canada. Canadian Survey on Disability, 2017 to 2022. [posted 2023 December 12; cited 2024 March 17]. Available from: <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/231201/dq231201b-eng.htm>
3. Government of Canada. Accessible Canada Act (S.C. 2019, c. 10). [posted 2024 April 16; cited 2024 March 17]. Available from: <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/a-0.6/>

Research Report

4. Goering S. Rethinking disability: the social model of disability and chronic disease. *Curr Rev Musculoskelet Med*, 2015;8(2):134-138. doi: 10.1007/s12178-015-9273-z
5. Wiesel I. Lived experience and social, health and economic impacts of inaccessible housing. Report submitted to the Australian Building Codes Board RIS. University of Melbourne. [posted 2020 August 31; cited 2024 March 18]. Available from: https://disability.unimelb.edu.au/_data/assets/pdf_file/0011/3492686/RIA-Report-Survey-Findings.pdf
6. Government of Canada. Canada's National Housing Strategy. 2018. [cited 2024 April 11]. Available from: <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/canada-national-housing-strategy.pdf?rev=5f39d264-0d43-4da4-a86a-725176ebc7af>
7. Gladman M, Dharamshi C, Zinman L. Economic burden of amyotrophic lateral sclerosis: a Canadian study of out-of-pocket expenses. *Amyotroph Lateral Scler Frontotemporal Degener*. 2014;15(5-6):426-432. doi: 10.3109/21678421.2014.932382
8. Mattie JL, Borisoff J, Leland D, Miller WC. Development of an integrated staircase lift for home access. *J Rehabil Assist Technol Eng*. 2015;2: 2055668315594076. doi: 10.1177/2055668315594076
9. Reid L. Issues for Persons with Disabilities: Security of Tenure in Canada. Report submitted to the Office of the Federal Housing Advocate (OFHA). Editor, Canadian Human Rights Commission. 2022:1-36. [cited 2024 March 19]. Available at: https://homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/Reid-issues_for_persons_with_disabilities-security_of_tenure.pdf
10. Giesbrecht EM, Smith EM, Mortenson WB, Miller WC. Needs for mobility devices, home modifications and personal assistance among Canadians with disabilities. *Health Rep*, 2017;28(8):9-15.

Research Report

11. Bergmark BA, Winograd CH, Koopman C. Residence and quality of life determinants for adults with tetraplegia of traumatic spinal cord injury etiology. *Spinal Cord*. 2008;46(10):684-689. doi: 10.1038/sc.2008.15
12. Wright CJ, Colley J, Knudsen K, Kendall E. Housing for People with an Acquired Brain or Spinal Injury: Mapping the Australian Funding Landscape. *Int J Environ Res Public Health*. 2019;16(16):2822. doi: 10.3390/ijerph16162822.
13. Roebuck, M. Housing for People with Intellectual Disabilities: A Scoping Review. *J Developmental Disabil*. 2021;26(2):1-25.
14. MacLachlan M, Cho HY, Clarke M, et al. Report of the systematic review on potential benefits of accessible home environments for people with functional impairments. In: WHO Housing and Health Guidelines. Geneva: World Health Organization; 2018. Web Annex F. [cited 2024 April 12]. Available from: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK535292/>
15. Canadian Standards Association. CSA/ASC B652:23, Accessible dwellings. 2023. [cited 2024 April 3]. Available from: <https://www.csagroup.org/wp-content/uploads/2430606.pdf>
16. Lindsay S, Fuentes K, Rangunathan S, Li Y, Ross T. Accessible independent housing for people with disabilities: A scoping review of promising practices, policies and interventions. *PLoS One*, 2024;19(1):e0291228. doi: 10.1371/journal.pone.0291228.
17. Gamey J, Terashima M. Accessible Housing in Canada: An overview of policy initiatives and the need for renewed action. *Can Plan Pol J*. 2023:160-186. doi:10.24908/cpp-apc.v2023i1.16687
18. Accelerating Accessibility Coalition. [cited 2024 April 4]. Available from: <https://toronto.uli.org/programs/the-accelerating-accessibility-coalition/>
19. Day J, Bobeva M. A generic toolkit for the successful management of Delphi Studies. *Elect J Bus Res Method*. 2005;3(2):103-117.

Research Report

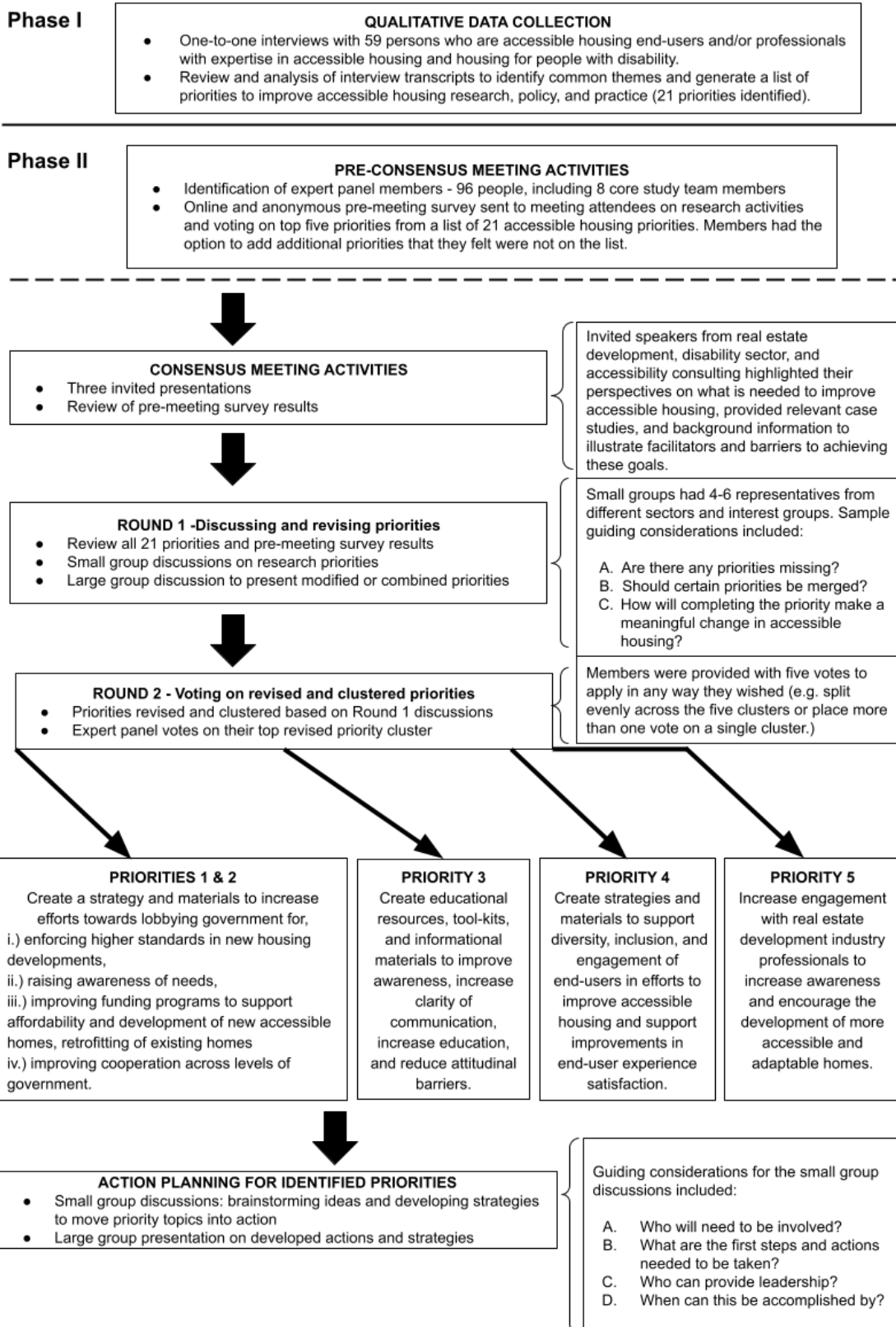
20. Sinha IP, Smyth RL, Williamson PR. Using the Delphi technique to determine which outcomes to measure in clinical trials: recommendations for the future based on a systematic review of existing studies. *PLoS Med*, 2011;8(1):e1000393. doi: 10.1371/journal.pmed.1000393
21. Hitzig SL, Hunter JP, Ballantyne EC, Katz J, Rapson L, Craven BC, et al. Outcomes and reflections on a consensus-building workshop for developing a spinal cord injury-related chronic pain research agenda. *J Spinal Cord Med*, 2017. 40(3):258-267. doi: 10.1080/10790268.2015.1136115
22. McDonald L, Hitzig SL, Pillemer KA, Lachs MS, Beaulieu M, Brownell P, et al. Developing a Research Agenda on Resident-to-Resident Aggression: Recommendations From a Consensus Conference. *J Elder Abuse Negl*, 2015;27(2):146-167. doi: 10.1080/08946566.2014.995869.
23. Hitzig SL, Yuzwa KE. Co-creating housing accessibility priorities for people with disabilities. Invited presentation to the Accelerating Accessibility Coalition. December 12, 2023.
24. Hsieh HF, Shannon SE. Three approaches to qualitative content analysis. *Qual Health Res*, 2005;15(9):1277-1288. doi: 10.1177/1049732305276687
25. Hsu CC, Sandford BA. The Delphi technique: Making sense of consensus. *Pract Assess Res Eval*. 2007;12(10):1-8. doi: <https://doi.org/10.7275/pdz9-th90>
26. Canada Mortgage and Housing Corporation. Housing Accelerator Fund. [cited 2024 April 11]. Available from: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/housing-accelerator-fund>.
27. Canada Mortgage and Housing Corporation. Universal Design Guide. [updated 2023 February 23; cited 2024 April 3]. Available from: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry->

- [expertise/accessible-adaptable-housing/universal-design-new-multi-unit-residential-buildings/universal-design-guide](#)
28. Canada Mortgage and Housing Corporation. Accessible housing by design. 2018 [cited 2024 April 3]. Available from: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/accessible-adaptable-housing/accessible-housing-by-design>.
 29. Canada Mortgage and Housing Corporation. Case Studies of Sector Initiatives to Meet Accessible Housing Needs. 2020; Ottawa. [cited 2024 April 3]. Available from: https://publications.gc.ca/collections/collection_2021/schl-cmhc/nh18-33/NH18-33-42-2021-eng.pdf
 30. Government of the United Kingdom. Access to and use of buildings - Approved document M. [updated 201 June 7; cited 2024 April 4]. Available from: <https://www.gov.uk/government/publications/access-to-and-use-of-buildings-approved-document-m>
 31. Livable Housing Australia. Livable Housing Design Guidelines, 4th Edition. 2017. [cited 2024 April 18]. Available from: https://livablehousingaustralia.org.au/wp-content/uploads/2021/02/SLLHA_GuidelinesJuly2017FINAL4.pdf
 32. Australian Building Codes Board. Livable Housing Design Standard. [posted 2023 November 15; cited 2024 April 11]. Available from: <https://ncc.abcb.gov.au/resource/standard/livable-housing-design-standard>
 33. Powell C. The Delphi technique: myths and realities. J Adv Nurs. 2003;41(4):376-382. doi:10.1046/j.1365-2648.2003.02537.x.
 34. Government of Canada. Everyone's business: Accessibility in Canada - Report from the Chief Accessibility Officer, 2023. [posted 2024 February 9; cited 2024 April 18]. Available from: <https://www.canada.ca/en/employment-social-development/corporate/reports/accessibility-disability/everyone-business.html>

Research Report

35. Allen S, Resnik L, Roy J. Promoting independence for wheelchair users: the role of home accommodations. *Gerontologist*. 2006;46(1):115-123.
doi:10.1093/geront/46.1.115.
36. Habinteg. Living not existing: The economic and social value of wheelchair user homes. 2023. [cited 2024 April 3]. Available from: <https://www.habinteg.org.uk/living-not-existing-the-economic-social-value-of-wheelchair-user-homes/>
37. Petersson I, Lilja M, Hammel J, Kottorp A. Impact of home modification services on ability in everyday life for people ageing with disabilities. *J Rehabil Med*. 2008;40(4):253-260. doi: 10.2340/16501977-0160
38. Ontario Human Rights Commission. Discrimination based on disability and the duty to accommodate: Information for housing providers. [cited 2023 December 7]; Available from: <https://www.ohrc.on.ca/en/discrimination-based-disability-and-duty-accommodate-information-housing-providers>
39. Fumarco L. Disability Discrimination in the Italian Rental Housing Market: A Field Experiment with Blind Tenants. *Land Economics*. 2017;93(4):567-584.
40. Aranda CL. Targeting Disability Discrimination: Findings and reflection from the national study on housing discrimination against people who are deaf and people who use wheelchairs. *Cityscape*. 2015;17(3):103-122.
41. Casson J, Hamdani Y, Dobranowski K, Lake J, McMorris C, Gonazles A, et al. Housing Design and Modifications for Individuals With Intellectual and Developmental Disabilities and Complex Behavioral Needs: Scoping Review. *J Policy Pract Intellectual Disabil*. 2021;18(3):217-228. Doi:<https://doi.org/10.1111/jppi.12377>
42. Government of Canada. Charter Statement - Bill C-81: An Act to ensure a barrier-free Canada. 2018. [posted 2018 June 20; updated 2023 June 11; cited 2024 April 11]. Available from: <https://www.justice.gc.ca/eng/csj-sjc/pl/charter-charte/c81.html>

Figure 1.



ALT TEXT FOR FIGURE 1:

This figure is a text-based flowchart describing the steps in this research project.

Phase I

QUALITATIVE DATA COLLECTION

One-to-one interviews with 59 persons who are accessible housing end-users and/or professionals with expertise in accessible housing and housing for people with disability. Review and analysis of interview transcripts to identify common themes and generate a list of priorities to improve accessible housing research, policy, and practice (21 priorities identified).

Phase II

1. PRE-CONSENSUS MEETING ACTIVITIES

Identification of expert panel members - 96 people, including 8 core study team members
Online and anonymous pre-meeting survey sent to meeting attendees on research activities and voting on top five priorities from a list of 21 accessible housing priorities. Members had the option to add additional priorities that they felt were not on the list.

2. CONSENSUS MEETING ACTIVITIES

Three invited presentations

Invited speakers from real estate development, disability sector, and accessibility consulting highlighted their perspectives on what is needed to improve accessible housing, provided relevant case studies, and background information to illustrate facilitators and barriers to achieving these goals.

a. ROUND 1 -Discussing and revising priorities

Review all 21 priorities and pre-meeting survey results

Small group discussions on research priorities

Large group discussion to present modified or combined priorities

Small groups had 4-6 representatives from different sectors and interest groups. Sample guiding considerations included:

- A. Are there any priorities missing?
- B. Should certain priorities be merged?
- C. How will completing the priority make a meaningful change in accessible housing?

b. ROUND 2 - Voting on revised and clustered priorities

Priorities revised and clustered based on Round 1 discussions. Expert panel votes on their top revised priority cluster. Members were provided with five votes to apply in any way they wished (e.g. split evenly across the five clusters or place more than one vote on a single cluster.)

PRIORITIES 1 & 2

Create a strategy and materials to increase efforts towards lobbying government for,

- i.) enforcing higher standards in new housing developments,
- ii.) raising awareness of needs,
- iii.) improving funding programs to support affordability and development of new accessible homes, retrofitting of existing homes
- iv.) improving cooperation across levels of government.

PRIORITY 3

Create educational resources, tool-kits, and informational materials to improve awareness, increase clarity of communication, increase education, and reduce attitudinal barriers.

PRIORITY 4

Create strategies and materials to support diversity, inclusion, and engagement of end-users in efforts to improve accessible housing and support improvements in end-user experience satisfaction.

PRIORITY 5

Increase engagement with real estate development industry professionals to increase awareness and encourage the development of more accessible and adaptable homes.

ACTION PLANNING FOR IDENTIFIED PRIORITIES

- Small group discussions: brainstorming ideas and developing strategies to move priority topics into action

Guiding considerations for the small group discussions included:

- Who will need to be involved?
 - What are the first steps and actions needed to be taken?
 - Who can provide leadership?
 - When can this be accomplished by?
-
- Large group presentation on developed actions and strategies

Supplemental 1 – Government Relations Issues, Proposed Action(s), and Potential Outcome(s)

Issues	Proposed Action(s)	Potential Outcome(s)
<p>There is a lack of clear and consistent operational terminology within and across government agency documents (i.e., building codes, national design guides, standards and policies) related to accessible housing.</p> <p>The length and complexity of existing standards (i.e., National Standard of Canada CSA/ASC B652:23 Accessible dwellings) creates challenges with interpretation and widespread utility amongst housing developers.</p>	<p>Work to obtain clarity and consensus on accessible housing terminology across levels of government as well as to standards and guides by providing specific references to what constitutes adaptable or universally designed dwellings.</p> <p>Enhance standards and guides by providing reasons why specific accessible home features are needed in within these documents.</p>	<p>Clearer terminology will reduce systemic barriers, confusion, and misinterpretation of policy and legislation that can limit the incorporation and enforcement of key accessibility features in homes.</p> <p>Providing a rationale for the need of specific accessible home features can serve to support proper implementation by home builders, and address negative attitudinal barriers towards accessible home design.</p> <p>Shorter documents with clear terminology and simplified standards that align with building code regulations and funding policies would support housing developers to implement the standards in practice with greater ease, consistency, timeliness, and cost-effectiveness. For dwellers, this may lead to homes that are designed to better suit to their accessible housing needs.</p>
<p>Failing to expertly review if initial design, permits, and subsequent inspections of homes are in compliance with accessibility standards can lead to a home that does not meet the end-user needs.</p> <p>Similarly, if public policies and municipal bylaws are not carefully aligned with the economy of market housing, such as financial penalties</p>	<p>Federal level actions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Acknowledge and take responsible action towards advancement of baseline accessibility in the National Building Code of Canada to reduce discrimination faced by people with disabilities in their right to adequate housing, and improve alignment of Canada’s model building code with the National Housing Strategy Act, the UN Convention on the Rights of Persons with Disabilities, and Canadian human rights codes. 	<p>All levels of government would benefit from implementing processes to improve the transfer of information related to accessible housing programs, initiatives, and policies, which could lead to greater incentives and enforcement of regulations and standards related to accessible housing.</p> <p>Programs that integrate information sharing between the social, health and economic ministries regarding the current lack of availability of accessible housing can lead to a better understanding of its’ importance (e.g., impact or association of inaccessible housing with healthcare unit costs, such as length of hospital</p>

<p>that too small and provincial or federal funding that is insufficient, market housing developers will have little motivation to comply with government initiatives, and will choose to pay fines over reducing profits.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2) Improve data collection on the accessible housing needs for people with disabilities, neurodiversity, older adults, and those in the Deaf and Sight-loss communities, including the use of longitudinal surveys. 3) Improve support of the business supply chain for accessibility related products. 4) Consider implementation of a federal funding program to improve and provide equitable support across the country for accessibility-related modifications, and work to find ways to improve the motivation of property owners and landlords to retro-fit and modify existing homes to meet the accessibility needs of tenants. <p>Provincial level actions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Hold municipalities accountable for improving the enforcement for developers to build accessible housing, and to find strategies to increase their development. 2) Improve and increase access to funding programs for accessibility-related home modifications, including removing life-time funding caps, increasing funding access to middle-income earners, and expanding available products and features eligible for funding. 3) Provide tax rebate programs for home accessibility related products to support business supply chain. 	<p>stays and alternate level of care provision, long term and residential care admissions, community support and community health care service utilization, etc.</p> <p>Improved monitoring of the accessible housing stock, improved research and data collection, which could support transparency for responsible use of government funds.</p> <p>Improved supply chains could lower costs associated with the development of accessible housing for developers and consumers.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none">4) Acknowledge and take responsibility for advancement of accessible housing features in provincial building codes and adoption of new national standards as they arise.5) Create grants for preferred financing and leasing related to creation of accessible homes.6) Create cross-ministry programs to improve data collection efforts needed to support understanding of unit costs that impact accessible housing. <p>Municipal level actions:</p> <ul style="list-style-type: none">1) Hire permanent accessibility coordinator roles who are responsible for providing expertise on City councils in relation to decisions, processes, and policies for accessible housing.2) Provide city zoning organizational charts and processes to reduce inefficiencies and circular processes that impede the attainment of accessible housing needs to be met, particularly with respect to compliance of current building occupancy classifications and fire code3) Expedite building permits, zoning applications, and approvals for buildings that prioritize accessible design and retro-fits related to accessibility that are above minimum building code regulations.4) Create and improve processes for early stage enforcement and auditing	
--	---	--

	of building sites to better enforce accessibility compliance and execution of accessible design within building plans.	
--	--	--

This project is funded by Accessibility Standards Canada/the Government of Canada and The Canadian Institutes for Health Research.



Accessibility Standards
Canada

Normes d'accessibilité
Canada



CIHR
IRSC

Canadian Institutes of
Health Research
Instituts de recherche
en santé du 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

Sander L. Hitzig^{1, 2¶}, Kirstin E. Yuzwa^{1¶}, Linda Weichel^{3¶}, Eva Cohen^{1¶}, Luke Anderson^{4¶}, Peter Athanasopoulos^{5¶}, Krista L. Best^{6¶}, Marco Chow^{7¶}, Anita Kaiser^{8¶}, Franca Tomasella^{9¶}, Sara J.T. Guilcher^{10¶}, Vanessa K. Noonan^{11¶}, Richard Joy^{12&}, Anika Abdullah^{13&}, Farah Bacchus-Misir^{2&}, Amy Chan^{14&}, Marnie Courage^{15&}, Nikoletta Erdelyi^{5¶}, Deborah Fletcher^{16&}, Siobhan Galeazzi-Stirling^{2&}, Gary Gladstone^{17&}, Jenn Green^{18&}, Monte Hardy^{19&}, Evelyn Harris^{20&}, Jeffrey Kerr^{21&}, Judi Lytle^{22&}, Kyla MacGinnis^{23&}, Gary Malkowski^{24&}, David Rosenbaum^{9&}, Julie Sawchuk^{25&}, Mikiko Terashima^{26&}, Yu-Ling Yin^{27,28&}, Sue VanDeVelde-Coke^{29&}, Christine L. Sheppard^{27, 28¶}

¹John's Rehab Research Program, Sunnybrook Research Institute, Sunnybrook Health Sciences Centre, Toronto, Ontario, Canada

²Département des sciences du travail et de l'ergothérapie, Faculté de médecine Temerty, Université de Toronto, Toronto, Ontario, Canada

³Weichel Consulting au nom de l'Urban Land Institute, Toronto, Ontario, Canada

⁴Fondation StopGap, Toronto, Ontario, Canada

⁵Spinal Cord Injury Ontario, Toronto, Ontario, Canada

Rapport de Recherche

⁶École des sciences de la réadaptation, Université Laval, Centre de recherche interdisciplinaire en réadaptation et intégration sociale (Cirris), CIUSSS de la Capitale-Nationale Québec, QC, Canada

⁷The Daniels Corporation, Toronto, Ontario, Canada

⁸Institut de recherche KITE, Institut de réadaptation de Toronto-Réseau de santé universitaire, Toronto, ON, Canada

⁹Personne ayant une expérience vécue

¹⁰Leslie Dan Faculté de pharmacie, Université de Toronto, Toronto, Ontario, Canada

¹¹Praxis Spinal Cord Institute, Vancouver, Colombie-Britannique, Canada

¹²Urban Land Institute - Toronto, Toronto, Ontario, Canada

¹³Parkin Architects Limited, Toronto, Ontario, Canada

¹⁴Choice Properties, Toronto, Ontario, Canada

¹⁵Incluzia, Winnipeg, Manitoba, Canada

¹⁶Royal LePage Estate Realty, Toronto, Ontario, Canada

¹⁷La Fondation Reena, Toronto, Ontario, Canada

¹⁸Greenwin Corporation, Toronto, Ontario, Canada

¹⁹Bob Rumball Centre canadien d'excellence pour les sourds, Toronto, Ontario, Canada

²⁰EllisDon, Toronto, Ontario, Canada

²¹Immobilier sans obstacle - Re/Max, Toronto, Ontario, Canada

Rapport de Recherche

²²Ville de Burlington, Burlington, Ontario, Canada

²³BuildAble, Ottawa, Ontario, Canada

²⁴Sign Language Institute Canada | Société culturelle canadienne des sourds, Toronto, Ontario, Canada

²⁵Sawchuk Accessible Solutions, Blyth, Ontario, Canada

²⁶École de planification, Département de santé communautaire et d'épidémiologie, Université Dalhousie, Nouvelle-Écosse, Halifax, Canada

²⁷Institut Wellesley, Toronto, Ontario, Canada

²⁸Faculté de travail social The Factor-Inwentash, Université de Toronto, Toronto, Ontario, Canada

²⁹Kerry's Place Autism Services, Toronto, Ontario, Canada

[¶]Ces auteurs ont contribué à parts égales à ce manuscrit

[&]Ces auteurs ont également contribué à parts égales à ce manuscrit

Résumé

Cet article décrit l'élaboration de priorités et d'actions visant à améliorer l'état de la recherche, de la politique et de la pratique en matière de logement accessible au Canada pour les personnes avec handicapées ou ayant des besoins en matière de logement accessible. Une approche Delphi modifiée avec un panel d'experts intersectoriels a été utilisée pour obtenir une convergence sur un ensemble de priorités visant à faire progresser le domaine du logement accessible au Canada. Pour ce faire, une enquête anonyme a été diffusée avant la réunion (N=49), suivie d'une réunion de planification en personne (N=45). Le groupe d'experts présents à la réunion en personne a identifié trois groupes de priorités à partir d'une liste initiale de 21 priorités, à savoir 1) s'engager avec tous les niveaux de gouvernement pour soutenir les efforts en matière de logement accessible ; 2) développer des ressources éducatives pour sensibiliser au logement accessible et créer des services pour faciliter la localisation et l'acquisition de logements accessibles ; et 3) favoriser un engagement significatif entre les principaux groupes d'intérêt et secteurs pour trouver des solutions afin de mettre en œuvre des changements positifs dans ce domaine. Les résultats fournissent une première feuille de route pour renforcer la cohésion dans le domaine du logement accessible, ce qui permettra des partenariats intersectoriels et une action collective pour informer la prochaine génération de normes, de réglementations et de pratiques en matière de logement accessible pour les personnes qui ont des besoins en la matière.

Introduction

L'accès à un logement approprié et abordable est un droit de l'homme et est essentiel pour promouvoir la santé, la dignité, la sécurité, l'inclusion et la participation à la vie de la communauté[1]. Au Canada, les personnes avec handicapées et les autres personnes ayant besoin d'un logement accessible, telles que les personnes sourdes, malentendantes, sourdaveugles, malvoyantes et neurodivergentes, dont les membres ne s'identifient pas nécessairement comme ayant un handicap ou étant handicapés, ont du mal à se loger [2], et ce problème devrait s'aggraver au fil du temps. Au Canada, le nombre de personnes souffrant d'un ou de plusieurs handicaps limitant leur participation aux activités quotidiennes a augmenté de 5 % au cours des cinq dernières années, de sorte qu'il représente aujourd'hui 27 % de la population, soit 8 millions de personnes [2]. Selon la définition de la législation canadienne, un handicap est une déficience permanente, temporaire ou épisodique qui limite de manière significative la capacité d'un individu à accomplir certaines fonctions ou activités importantes de la vie [3]. Selon le modèle social du handicap, le handicap d'une personne peut être considéré comme résultant de barrières sociétales plutôt que de ses déficiences physiques ou mentales [4]. Par exemple, une maison inaccessible peut être considérée comme handicapante car elle peut empêcher une personne de se déplacer dans son environnement et de prendre soin d'elle-même (utiliser la salle de bains, prendre un bain ou une douche) ou de son domicile (nettoyage, cuisine, lessive), des tâches qu'elle pourrait autrement accomplir ou qu'elle pourrait accomplir avec une efficacité et une indépendance acceptables dans une maison accessible. Cette inaccessibilité peut aggraver la santé et le bien-être d'une personne et l'environnement domestique lui-même peut être considéré comme un "enracinement" du handicap[5].

Rapport de Recherche

Les Canadiens avec handicapés ont été identifiés comme un groupe vulnérable dont les besoins impérieux en matière de logement ne sont pas satisfaits[6]. Les besoins essentiels en matière de logement comprennent le fait de savoir si un ménage est abordable (consacre moins de 30 % de ses revenus aux frais de logement), convenable (suffisamment d'espace pour la composition du ménage) et adéquat (le logement est en bon état). Les difficultés rencontrées par la communauté des personnes handicapées pour trouver un logement approprié ne sont pas surprenantes étant donné les taux élevés de faible revenu signalés chez les personnes handicapées, les problèmes de discrimination de longue date et les dépenses supplémentaires liées au handicap, telles que les modifications de l'accessibilité au domicile [2, 7-9] En conséquence, de nombreuses personnes avec handicapées ont des besoins de logement non satisfaits (portes élargies, manque de douches accessibles en fauteuil roulant, rampes), les conduisant à vivre dans des logements inaccessibles[10]. Dans les cas extrêmes où il est impossible de trouver un logement accessible, certaines personnes avec handicapées finissent par vivre dans des zones très limitées de leur domicile, avec leur famille (parents, enfants adultes) ou en institution (soins de longue durée), ce qui est souvent considéré comme la dernière solution [11-13].

La priorité accordée à l'accessibilité des logements au Canada est entravée par une base de données probantes insuffisante, due à la fois à un manque d'études et à des données de qualité médiocre à moyenne [9, 14]. En outre, il n'y a pas de lien entre les différents secteurs (milieu universitaire, praticiens, décideurs, etc.) à l'échelle nationale. Toutefois, on observe l'émergence de poches d'activités législatives, universitaires, de défense des personnes handicapées et de l'industrie du logement, qui commencent à converger vers une action collective. Parmi les preuves de cette activité, on peut citer la publication de la norme CSA/ASC B652:23 sur les

logements accessibles [15], des recherches universitaires récentes sur l'accessibilité des logements et les politiques nationales en la matière [16, 17] et la formation de coalitions intersectorielles et inter-handicaps axées sur la promotion de l'accessibilité au logement [18].

Reconnaissant le besoin croissant de logements accessibles pour soutenir le nombre croissant de personnes avec handicapées et la population vieillissante du Canada, notre équipe a organisé un événement de planification pour identifier de manière collaborative et obtenir un consensus sur un ensemble de priorités en matière de logement accessible. Les résultats escomptés de cet événement étaient de renforcer la cohésion dans le domaine, de stimuler l'action collective et d'informer la prochaine génération de normes, de réglementations et de pratiques en matière de logement accessible pour les personnes ayant des besoins en la matière.

Matériel et méthodes

Notre équipe a utilisé une approche Delphi modifiée pour établir les priorités canadiennes en matière de logement accessible. La méthode Delphi est une "méthode structurée de communication de groupe pour solliciter l'opinion d'experts sur des problèmes complexes ou des idées nouvelles, par le biais d'une série d'enquêtes et d'un retour d'information contrôlé" [19]. Traditionnellement, l'approche Delphi ne fait pas interagir les participants entre eux, mais utilise une série d'enquêtes pour obtenir un retour d'information anonyme de la part des participants afin de parvenir à un consensus [20]. Pour cette réunion sur le logement accessible, nous avons modifié l'approche en utilisant une enquête anonyme suivie d'interactions non anonymes en face à face par l'intermédiaire d'un groupe d'experts, une approche que notre équipe a utilisée avec

succès dans le passé pour cocréer des priorités communes à partir de divers groupes d'intérêt clés [21, 22].

Lors du premier tour de table de la réunion de planification en personne, un ton plus divergent s'est manifesté pendant que les panélistes réfléchissaient de manière critique aux résultats du vote anonyme sur la liste générale des priorités potentielles. Le deuxième tour a utilisé un processus convergent en deux étapes pour sélectionner les principales priorités (**voir figure 1**). Notre équipe a fait appel à un facilitateur neutre pour gérer ces tours. Toutes les phases et activités entreprises dans le cadre de cet événement ont été approuvées par le comité d'éthique de la recherche du Sunnybrook Health Sciences Centre (REB# 5775).

Figure 1. Approche Delphi modifiée et structure de l'atelier de consensus utilisées pour générer les principales priorités en matière d'amélioration de l'accessibilité des logements.

Identification du groupe d'experts et considérations relatives à l'accessibilité

Une phase essentielle du processus Delphi est la sélection d'un panel d'experts, étant donné que les contributions fournies par les membres participants auront un impact direct sur la qualité des résultats produits [20]. Pour atteindre cet objectif, notre équipe a entrepris une analyse de l'environnement des personnes travaillant dans ce domaine au Canada et a tiré parti de nos réseaux existants de professionnels des secteurs du logement, des personnes handicapées et des soins de santé pour obtenir des points de vue diversifiés sur le logement accessible. Nous avons également travaillé avec notre réseau pour identifier des personnes ayant une expérience vécue des besoins en matière de logement accessible et des défenseurs de divers groupes

Rapport de Recherche

d'utilisateurs finaux pour participer à ce processus, notamment des personnes ayant des handicaps physiques, des personnes des communautés sourdes et malvoyantes, et des représentants communautaires de personnes atteintes de neurodivergence, y compris d'autisme, de troubles du développement et de déficiences intellectuelles.

Pour favoriser la participation et l'engagement des panélistes à la réunion, notre équipe s'est efforcée de mettre à leur disposition un espace physiquement accessible, des documents de réunion dans un format numérique accessible à l'avance, et nous avons demandé aux orateurs invités de décrire visuellement et clairement les documents montrés dans leurs présentations. De plus, nous avons fourni des services d'interprétation en langue des signes américaine, traduction en temps réel des communications (CART), et d'assistance personnelle lors de l'événement.

Étape 1 - Identification des priorités

L'ensemble initial de priorités utilisé pour le tour anonyme a été généré par l'examen des données des entretiens et des groupes de discussion avec 59 personnes sur les questions d'accessibilité au logement, obtenues par l'équipe principale de l'étude [23]. Les données des entretiens ont été recueillies auprès de 21 personnes ayant des besoins et des préoccupations en matière de logement accessible (par exemple, handicap(s) physique(s), surdité, perte de la vue), ainsi qu'auprès de 25 professionnels travaillant dans différents secteurs liés au logement accessible, notamment des constructeurs immobiliers à but lucratif et non lucratif, des consultants en matière de logement accessible, des groupes de défense, des professionnels de la santé et des professionnels du droit. Les données de recrutement et d'entretien ont été collectées entre le 1er juillet 2023 et le 1er novembre 2023. Treize participants étaient une personne ayant

Rapport de Recherche

une expérience vécue de besoin de logement accessible et qui travaillait également dans une capacité professionnelle liée au handicap ou au logement. Les participants aux entretiens qualitatifs étaient principalement des résidents de l'Ontario, au Canada (n=58), l'un d'entre eux étant un résident du Manitoba, au Canada (n=1).

Une approche qualitative descriptive et inductive [24] a été utilisée pour recueillir des données auprès des participants sur leurs expériences en matière d'obtention ou de fourniture de logements accessibles, y compris des questions relatives aux codes de construction existants, aux réglementations et aux lois qui entravent ou facilitent l'accessibilité des logements, et pour obtenir des perspectives sur ce qui est nécessaire pour informer la prochaine génération de normes d'accessibilité pour les logements. Les données des entretiens ont été codées par les membres de l'équipe centrale (SLH, KY, SGS, FBM, EC). Quatre codeurs ont codé indépendamment des transcriptions identiques de chaque groupe de participants afin d'évaluer la fiabilité inter-codeurs. Les conflits ont été résolus par un dialogue avec l'équipe. Ce processus itératif a abouti à un cadre de codage que tous les codeurs ont appliqué lors de l'analyse indépendante des transcriptions restantes. Ce processus a permis de dresser une liste de 21 priorités (voir **tableau 1**), qui englobent largement les questions relatives à : 1) la législation et la réglementation ; 2) la politique et les incitations financières ; 3) le marketing et la communication ; et 4) l'éducation, les ressources et le renforcement des capacités. Les sujets et les priorités générées ont été examinés par l'ensemble de l'équipe de l'étude (LW, MC, CLS, FT, LA), qui comprenait des membres spécialisés dans le développement immobilier, les logements accessibles, la recherche et l'expérience vécue du handicap. Un rapport complet sur les données qualitatives sera publié ailleurs.

Tableau 1 - Liste des priorités et des classements

Priorité Description	Classement
S'engager stratégiquement avec tous les niveaux de gouvernement pour améliorer la connaissance des besoins et la coopération entre les niveaux de gouvernement.	22
Intensifier les efforts pour s'engager stratégiquement avec les promoteurs immobiliers afin de soutenir la création de logements plus adaptables.	22
Faire pression sur le gouvernement pour qu'il améliore la réglementation et l'application de normes d'accessibilité plus strictes pour les logements	20
Améliorer la qualité et la quantité d'informations sur la disponibilité de logements accessibles dans le parc immobilier actuel par le biais du service de listes multiples (MSL) et d'autres plates-formes ou services similaires.	17
Intensifier les efforts pour sensibiliser le public aux avantages et au besoin universel de logements accessibles.	16
Répertorier et diffuser les ressources de financement actuellement disponibles pour la construction et la modification de logements accessibles	15
Créer et diffuser un inventaire des besoins et des priorités en matière de logement accessible qui n'ont pas été pris en compte dans les documents techniques.	14
Élaborer et défendre un ensemble de terminologies et de définitions normalisées sur le logement accessible.	12
Élaborer une stratégie visant à soutenir et à permettre un engagement significatif des personnes avec handicapées auprès des promoteurs immobiliers.	11
Intensifier les efforts pour créer du matériel et des ressources qui soutiennent le renforcement des capacités en matière d'accessibilité pour les professionnels du logement existants.	11
Accroître les efforts visant à améliorer la disponibilité, la qualité et l'accès aux services de logement accompagné	11
Améliorer la sécurité des résidents en intégrant des éléments d'accessibilité dans les espaces communs des immeubles.	10
Accroître les efforts de renforcement des capacités en direction de la prochaine génération de professionnels du logement accessible	9
Élaborer du matériel pour soutenir la nécessité de créer de nouveaux logements accessibles plutôt que de réaménager les logements existants.	9
Renforcer les efforts de recherche pour améliorer les connaissances sur les logements accessibles et démontrer l'impact de ces logements.	8
Renforcer les efforts pour soutenir l'inclusivité et la diversité lors de l'engagement des personnes dans des efforts collectifs pour améliorer l'accessibilité des logements.	6
Intensifier les efforts pour soutenir la disponibilité et l'accès des personnes avec handicapées aux technologies d'assistance à domicile.	5
Améliorer les efforts de marketing auprès du grand public en mettant l'accent sur l'attrait esthétique et l'intérêt des éléments de conception accessibles.	4
Cartographier les politiques et les programmes internationaux relatifs à l'accessibilité au logement afin d'éclairer les changements potentiels au Canada.	4
Élaborer une stratégie sur la manière de recueillir et de diffuser des données sur l'ensemble du parc de logements accessibles au Canada.	3
Accroître la sensibilisation et la disponibilité des ressources sur les droits et les protections juridiques en matière d'accessibilité au logement au Canada	2
Priorités supplémentaires	
Créer et promouvoir des modèles de logements équipés de placards, d'étagères et de rangements intégrés afin de faciliter l'accessibilité financière et l'indépendance lors des déménagements.	

Créer et promouvoir des modèles de logements qui privilégient l'autonomie, la sécurité et la vie indépendante en facilitant le nettoyage et en réduisant les risques.	
Intensifier les efforts de lobbying auprès du gouvernement pour améliorer le financement des nouveaux logements accessibles et des modifications des habitations liées à l'accessibilité.	

Activités préalables à la réunion et intervenants experts

Il est important que le groupe d'experts dispose d'un contexte et d'informations de base suffisants pour mener à bien les cycles Delphi. [25]. Pour atteindre cet objectif, notre équipe a créé une enquête en ligne à l'aide de la plateforme LIME Surveys afin de demander aux panélistes invités à l'événement d'examiner et de sélectionner leurs cinq principales priorités. Les invités étaient également encouragés à ajouter leurs propres priorités si celles énumérées ne reflétaient pas ce qu'ils jugeaient important pour améliorer l'accessibilité des logements au Canada. Cette enquête contenait également des questions facultatives sur l'auto-identification afin de suivre et d'évaluer la diversité et l'inclusion des communautés historiquement sous-représentées dans notre échantillon de recherche. Les données de l'enquête ont été collectées entre le 12 décembre 2024 et le 15 janvier 2024. Cinq jours avant la réunion, qui s'est tenue le 2 février 2024, nous avons fourni aux invités un livret de réunion résumant les objectifs prévus de l'événement de consensus, les résultats de l'enquête préalable à la réunion et un résumé de haut niveau des résultats des entretiens qualitatifs qui ont permis de générer les 21 priorités initiales.

Lors de l'événement de consensus, nous avons invité trois experts à présenter leur point de vue sur le logement accessible. Cela comprenait les points de vue de deux personnes ayant vécu une expérience de handicap, l'un ayant axé sa présentation sur le plaidoyer et la politique, et l'autre, consultante certifiée en accessibilité, qui a discuté des impacts des logements accessibles

et inaccessibles sur la santé et le bien-être. Le troisième intervenant travaillait dans le domaine de la promotion immobilière et a présenté le point de vue de l'industrie du logement sur le sujet. En outre, les résultats du vote de l'enquête préalable à la réunion et les priorités supplémentaires ajoutées par les participants au premier cycle Delphi ont été présentés au panel d'experts.

Résultats et discussion

Résultats de l'enquête préalable à la réunion

Quatre-vingt-seize personnes ont été invitées à participer, dont 49 ont répondu anonymement à l'enquête préalable à la réunion et au vote du premier tour (voir **tableau 1**). Les répondants à l'enquête représentaient une variété de secteurs et de rôles professionnels, et 37 % d'entre eux se sont identifiés comme des personnes avec handicapées (voir **tableau 2**). En ce qui concerne la diversité et l'inclusion, 33 % des répondants ont déclaré appartenir à un groupe racial ou ethnique méritant l'équité, 18 % ont déclaré appartenir à la communauté 2SLGBTQIA+ et 65 % ont déclaré être des femmes.

Tableau 2 - Profils des répondants à l'enquête préalable à la réunion (N=49)

Rôle - certains répondants ont indiqué qu'ils avaient plus d'un rôle.	(n)
Professionnel du logement (promoteur, architecte, agent immobilier, concepteur, entrepreneur, consultant en accessibilité, etc.)	22
Personne ayant une expérience vécue du/des handicap(s)	18
Professionnel du plaidoyer ou d'une agence non gouvernementale	10
Chercheur (par exemple, faculté ou personnel universitaire, scientifique ou personnel d'un institut de recherche, etc.)	10

Rapport de Recherche

Professionnel de la santé (par exemple, travailleur social, ergothérapeute, médecin, etc.)	5
Identité de genre	(n)
Femme	31
L'homme	16
Intersexe, homme ou femme transgenre, non binaire, fluide, bispirituel ou autre	1
Non reporté	1
Orientation sexuelle	(n)
Hétérosexuel	37
2SLGBTQIA+ (Asexuel, Bisexuel, Gay, Lesbien, Pansexuel, Queer, Bispirituel ou autre)	8
Non reporté	4
Héritage ethnique ou racial	(n)
Blanc/caucasien (nord-américain ou européen)	32
Autres races et ethnies (Asiatique de l'Est, Asiatique du Sud, Noir, Juif, Métis)	16
Non reporté	1

Les principales priorités issues du premier tour de scrutin (**tableau 1**) étaient les suivantes: 1) la création d'une stratégie pour s'engager avec le gouvernement, améliorer la sensibilisation aux besoins et améliorer la coopération entre tous les niveaux de gouvernement en ce qui concerne l'avancement des résultats en matière de logement accessible, et 2) la création d'une stratégie pour aider l'industrie du développement immobilier à construire davantage de logements adaptables. Les logements adaptables sont construits de manière à pouvoir être modifiés plus facilement et à moindre coût pour intégrer des caractéristiques d'accessibilité ou de conception universelle à l'avenir (par exemple, des cadres de porte et des couloirs élargis, des renforts muraux pour permettre l'installation de barres d'appui, et des raccords de plomberie qui permettent aux utilisateurs de fauteuils roulants d'avoir un dégagement au niveau des genoux, etc.) [17]. La priorité qui a reçu le troisième plus grand nombre de voix est l'intensification des efforts pour s'engager avec le gouvernement à améliorer l'application et la réglementation de normes d'accessibilité plus élevées pour les nouveaux projets de logement, en particulier lorsque

le financement public est utilisé pour soutenir le projet. Les répondants à l'enquête ont ajouté trois nouvelles priorités aux 21 priorités initiales issues des entretiens qualitatifs.

Résultats de l'atelier de consensus

Quarante-cinq personnes ont participé à l'événement consensuel en personne à Toronto (Ontario), y compris les huit membres de l'équipe centrale de l'étude (voir le **tableau 3**). La majorité des panélistes venaient de l'ensemble de l'Ontario, mais aussi d'autres grandes villes canadiennes des provinces de Colombie-Britannique (n=1), du Manitoba (n=1), du Québec (n=1) et de la Nouvelle-Écosse (n=1). La réunion a été animée par un animateur neutre, dont le rôle était de fournir des conseils et une médiation pendant les discussions en petits groupes, de synthétiser les réactions du groupe et de guider les panélistes vers un consensus sur les domaines prioritaires. Afin de minimiser les préjugés, les membres de l'équipe centrale de l'étude ont été affectés à l'avance à l'un des neuf groupes de table ronde, chacun composé de quatre à six panélistes issus de secteurs et de milieux différents (par exemple, un promoteur immobilier marchand, un fournisseur de services de logement accessible d'une ONG, un chercheur, un agent immobilier et un utilisateur final ayant une expérience vécue pertinente, etc.) Chacune des neuf tables rondes était animée par un facilitateur désigné à l'avance, qui prenait des notes sur un grand bloc-notes visible utilisé pour guider les discussions.

Tableau 3 - Rôles des participants à la réunion de consensus (N=45)

Rôle - certaines personnes interrogées ont indiqué avoir plus d'un rôle ; huit d'entre elles étaient membres de l'équipe centrale de l'étude.	Total
--	--------------

Rapport de Recherche

Professionnel du logement (promoteur, architecte, agent immobilier, concepteur, entrepreneur, consultant en accessibilité, etc.)	17
Personne ayant une expérience vécue du/des handicap(s)	15
Professionnel du plaidoyer ou d'une agence non gouvernementale	11
Chercheur (par exemple, faculté ou personnel universitaire, scientifique ou personnel d'un institut de recherche, etc.)	9
Professionnel de la santé (par exemple, travailleur social, ergothérapeute, médecin, etc.)	3
Décideur politique (par exemple, employé ou élu du gouvernement municipal, provincial ou fédéral)	2
Aidant familial d'une personne avec handicapée	1
Identité de genre	Total
Femme	25
L'homme	19
Intersexe, homme ou femme transgenre, non binaire, fluide, bispirituel ou autre	1

Phase 1 - Priorités identifiées en matière de logement accessible

Après la présentation des résultats du vote de l'enquête préalable à la réunion, les panélistes ont été invités à réfléchir de manière critique aux priorités, à les réviser ou à les fusionner lorsqu'ils le jugeaient nécessaire, et à discuter des priorités les plus importantes à mettre en œuvre au cours des 1 à 3 prochaines années. Au cours de ce processus, les panélistes ont mis par écrit leurs principales priorités, ce qui, dans certains cas, impliquait de fusionner des priorités de la liste initiale et de modifier des priorités existantes afin d'offrir une vision plus nuancée du sujet. Chacun des neuf groupes a ensuite présenté à l'ensemble des panélistes un résumé de haut niveau des priorités que leur groupe jugeait les plus importantes à mettre en œuvre.

Une fois cette étape franchie, le facilitateur neutre et l'équipe chargée de l'étude se sont efforcés d'organiser les priorités des petits groupes en groupes sur la base de leurs points communs. Toutes les priorités originales de la liste complète qui n'ont pas été discutées ou qui ont été identifiées comme importantes lors des sessions en petits groupes ont été supprimées et archivées. Les priorités révisées et regroupées ont ensuite été affichées dans l'espace physique, et

Rapport de Recherche

les panélistes ont reçu cinq autocollants pour voter sur leur priorité préférée. Les panélistes ont été informés qu'ils pouvaient répartir leurs cinq votes comme ils le souhaitent, ce qui pouvait inclure l'attribution d'un ou de plusieurs votes à une priorité donnée.

Les cinq priorités regroupées qui en ont résulté (voir **figure 1**) étaient les suivantes : 1) intensifier les efforts de lobbying auprès du gouvernement pour créer des mécanismes d'application de normes d'accessibilité plus strictes pour les logements ; 2) créer une stratégie sur la manière d'impliquer tous les niveaux de gouvernement - améliorer la coopération, sensibiliser aux besoins et aux priorités, et améliorer le financement ; 3) créer et diffuser du matériel et des ressources pédagogiques pour combler les lacunes en matière de connaissances, et améliorer l'efficacité de l'adéquation entre les personnes et les biens immobiliers accessibles disponibles ; 4) créer une stratégie d'inclusion et d'engagement qui soutienne les personnes de différents groupes de handicap, d'âges et d'expériences vécues afin qu'elles soient incluses dans les efforts visant à améliorer l'accessibilité des logements, ainsi que des moyens d'améliorer la satisfaction des utilisateurs finaux en ce qui concerne le processus et le résultat de la satisfaction des besoins en matière d'accessibilité des logements ; et 5) créer une stratégie, des ressources et du matériel pour s'engager avec le secteur de la promotion immobilière afin de soutenir et d'accroître leurs efforts en vue de construire davantage de nouveaux logements accessibles et adaptables.

La génération de ces cinq priorités pour le deuxième tour de vote dans le processus Delphi a été un défi étant donné la complexité du domaine ainsi que la nature intersectionnelle et interdépendante des priorités. Malgré cette difficulté, les priorités identifiées qui ont été présentées pour le deuxième tour de vote ont reçu le soutien général des panélistes, et aucun membre du groupe d'experts ne s'est opposé à ce que les discussions se concentrent sur ces cinq domaines principaux en vue d'un développement plus approfondi.

Phase 2 - Priorité aux domaines de progrès et identification des stratégies

Après le deuxième tour de scrutin, chacune des priorités les plus importantes a été attribuée à une ou deux tables rondes, et les panélistes ont été invités à choisir une priorité qu'ils souhaitent approfondir. La deuxième série de discussions en petits groupes s'est concentrée sur la planification d'actions stratégiques pour faire avancer le domaine prioritaire. Chaque table avait un preneur de notes désigné qui a aidé à orienter et à suivre la discussion à l'aide de questions directrices centrées sur la création de stratégies pour l'avancement de la priorité au cours de l'année à venir.

Priorité identifiée : engagement des gouvernements

Pour le présent rapport, nous avons rassemblé les deux groupes de priorités liées à l'engagement des pouvoirs publics, car elles se recoupent toutes deux : 1) le lobbying en faveur de programmes de financement accrus et améliorés pour soutenir la construction de nouveaux logements accessibles et la modification des logements existants en fonction de l'accessibilité ; et 2) l'application de normes d'accessibilité plus strictes (figure 1). Pour atteindre cet objectif, les panélistes ont souligné la nécessité de sensibiliser tous les niveaux de gouvernement (municipal, provincial, fédéral) à l'importance de l'accessibilité des logements et d'élaborer une stratégie visant à améliorer la coordination à tous les niveaux afin de faire progresser les résultats.

Afin d'augmenter le nombre extrêmement faible de logements accessibles au Canada, un besoin identifié était de mettre en place des programmes de financement ciblant à la fois les nouvelles constructions (logements marchands et non marchands, logements avec services de

Rapport de Recherche

soutien) et les modifications liées à l'accessibilité des maisons unifamiliales et des immeubles résidentiels à logements multiples existants. Dans certains cas, des incitatifs financiers et des programmes de financement pour le logement qui encouragent la construction de logements accessibles ont été suggérés comme une voie à suivre, y compris les exigences d'accessibilité actuellement offertes par le biais de programmes de financement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement du Canada[6], l'ajout d'un financement basé sur une période d'occupation minimale, ainsi que l'augmentation et l'élargissement des programmes de dégrèvement fiscal. Les panélistes ont indiqué qu'en raison de l'évolution et de l'incohérence des programmes comportant différentes dispositions en matière de logement (fermeture de programmes, lancement de nouveaux programmes, etc.), les promoteurs ont du mal à trouver et à obtenir des fonds. Par conséquent, une stratégie suggérée pour inciter les promoteurs à fournir des logements accessibles est de créer un modèle de financement fiable à long terme pour fournir des logements accessibles. Par ailleurs, il est nécessaire de mettre en place des programmes susceptibles d'aider les personnes ayant besoin d'un logement accessible à obtenir ce type de logement.

En particulier, les panélistes considèrent généralement que l'élaboration de politiques de soutien à l'achat subventionné des matériaux de construction nécessaires pour créer des caractéristiques d'accessibilité dans les logements est susceptible de motiver les promoteurs et le public à construire ou à modifier les logements pour favoriser l'accessibilité. Les panélistes ont également souvent cité l'augmentation des coûts associés à l'achat de matériaux de construction comme un obstacle majeur à la construction de logements accessibles.

Un thème fréquemment abordé par les panélistes est le besoin urgent d'inclure et d'appliquer des normes d'accessibilité plus élevées dans tous les nouveaux logements financés

Rapport de Recherche

par le gouvernement, en particulier compte tenu des initiatives actuelles visant à augmenter rapidement le parc de logements au Canada grâce à des programmes tels que le Fonds d'accélération du logement de la Stratégie nationale sur le logement [26], qui est un programme fédéral. Les panélistes ont discuté de la nécessité d'une politique et d'une réglementation qui donnent la priorité à l'accessibilité dans les logements financés par le gouvernement, de sorte que tous les nouveaux projets de développement de logements financés par le gouvernement devraient au minimum comporter les principales caractéristiques d'accessibilité les plus courantes, telles que des entrées sans obstacles, des portes et des couloirs élargis, et des renforts en contreplaqué sur les murs des salles de bains pour permettre l'ajout de barres d'appui. Dans l'ensemble, les panélistes ont estimé que le système canadien actuel reposait trop sur les incitations et la bonne volonté plutôt que sur l'application de la loi.

Afin de mobiliser des changements significatifs dans la manière dont les politiques, les réglementations et les normes sont appliquées au Canada pour promouvoir l'accessibilité au logement, la stratégie clé suggérée par les panélistes est de former des partenariats intersectoriels plus solides au niveau national entre les principaux groupes d'intérêt qui se concentrent sur l'amélioration de l'accessibilité au logement afin de créer un mécanisme unifié pour éduquer et faire pression sur tous les niveaux de gouvernement sur cette question. L'une des approches suggérées est d'obtenir un financement recherche pour réunir divers groupes afin de soutenir la planification des actions. À court terme, il s'agirait de recenser et de cibler les réglementations et les politiques existantes, de créer une déclaration collective avec des recommandations concrètes, puis de mobiliser ces informations en faisant pression pour obtenir des changements immédiats, compte tenu de l'urgence de la nécessité d'agir.

Un objectif à long terme identifié par les panélistes est de développer une législation nouvelle et améliorée qui impose des niveaux d'accessibilité plus élevés dans tous les logements, y compris des changements au Code national du bâtiment du Canada. De plus, les panélistes ont exprimé le besoin d'une plus grande coopération entre les différents paliers de gouvernement afin d'encourager l'accessibilité des logements et d'instituer une mise en application plus stricte et améliorée. Les stratégies suggérées par les panélistes pour atteindre cet objectif consistent à demander aux provinces de mandater un consultant en accessibilité auprès des municipalités, dont le rôle est d'examiner les propositions de développement de logements et de soutenir l'application des normes d'accessibilité, avec des mesures punitives si nécessaire (par exemple, la fermeture d'un projet). Tous les panélistes ont discuté de plusieurs idées, considérations et recommandations relatives à l'engagement avec le gouvernement, qui sont résumées au point **S1**.

Priorité identifiée: ressources et services éducatifs accessibles en matière de logement

Le groupe d'experts a souligné la nécessité de créer et de diffuser du matériel et des ressources pédagogiques pour combler les lacunes en matière de connaissances sur le logement accessible. Il s'agit notamment de fournir des informations sur les services de soutien disponibles qui se concentrent sur l'accessibilité des logements, sur les processus de construction et de conception de logements accessibles, de rassembler des informations sur les programmes de financement et de financement, et de sensibiliser le grand public au besoin universel de logements accessibles et aux avantages qui en découlent.

Les panélistes ont estimé que la création d'un centre ou d'un portail central avec des ressources éducatives et des boîtes à outils pour soutenir une variété d'utilisateurs finaux (par

Rapport de Recherche

exemple, les promoteurs immobiliers, les organisations non gouvernementales (ONG), les décideurs politiques, etc. Pour atteindre cet objectif, certaines stratégies ont été mises de l'avant, notamment l'établissement d'un financement (par exemple, universitaire) et d'un parrainage (par exemple, industriel), ainsi que la création d'une structure de leadership claire concernant la gestion de ce portail de connaissances sur le logement accessible. Sachant que de nombreux services et certains programmes de financement sont offerts au niveau municipal, les panélistes ont estimé que l'objectif à court terme serait de tester ce type de portail au niveau local avant de s'engager dans un objectif à long terme consistant à établir des répertoires provinciaux et nationaux plus vastes de portails sur le logement accessible.

En ce qui concerne les domaines de contenu, les panélistes ont souligné l'importance des ressources destinées spécifiquement aux promoteurs immobiliers et la nécessité de créer de nouvelles compétences de base et d'améliorer les programmes d'études dans les établissements postsecondaires pour les ouvriers de la construction de maisons, les architectes, les ingénieurs, etc. Les panélistes ont suggéré que des ressources adaptées pourraient simplifier les normes de conception et les réglementations, fournir des options de financement et de partenariat, et dissiper les idées fausses concernant les coûts, l'esthétique et la légalité de la construction au-delà des normes minimales actuelles du code du bâtiment pour soutenir les améliorations en matière d'accessibilité. Pour changer les attitudes et les croyances concernant les logements accessibles, les panélistes ont suggéré d'inclure une composante "pourquoi" dans les programmes d'études et les efforts d'éducation.** Cela pourrait se faire en améliorant les possibilités d'engagement social inclusif, en utilisant des approches participatives qui mettent en évidence les environnements domestiques favorables et défavorables aux personnes, et en discutant des avantages universels des logements accessibles pour l'ensemble de la population.

En particulier, les panélistes ont souligné l'importance de clarifier la façon dont la construction selon les normes minimales du code du bâtiment peut ne pas répondre aux droits des individus en matière de logement, tels qu'ils sont définis dans les codes et législations internationaux, nationaux et provinciaux sur les droits de l'homme (par exemple, la Convention des Nations Unies sur les droits des personnes avec handicapées, la Charte canadienne des droits et des libertés). Par conséquent, la recherche de moyens pour que les promoteurs immobiliers intègrent les principes de conception universelle et, au minimum, les normes de conception visitable, devrait devenir une pratique courante dans tous les projets de conception et d'aménagement de logements [15, 27, 28]. La conception visitable désigne trois caractéristiques d'accessibilité requises pour que les personnes à mobilité réduite puissent visiter un logement: 1) une entrée de plain-pied sans aucune marche, 2) toutes les portes intérieures du rez-de-chaussée ayant une largeur d'ouverture libre de 32 à 36 pouces, et 3) au moins une demi-salle de bain, mais de préférence une salle de bain complète au rez-de-chaussée, avec un cercle de rotation de 60 pouces [15].

Les panélistes ont également discuté de la nécessité d'accroître la disponibilité des services et d'améliorer la commercialisation des propriétés accessibles dans le parc immobilier actuel, ce qui pourrait permettre aux gens de trouver plus facilement des propriétés accessibles. Les panélistes avec handicapés ont identifié ce besoin, qui est né de leur propre expérience de l'impossibilité de trouver des logements accessibles disponibles, car les caractéristiques d'accessibilité des annonces immobilières ne contenaient généralement pas les détails nécessaires concernant les caractéristiques d'accessibilité du logement. De même, les personnes malvoyantes ont fait part de leurs difficultés liées au manque de services d'assistance disponibles pour les aider à rechercher et à visiter les biens immobiliers sur place. Les panélistes ont fait

Rapport de Recherche

remarquer qu'une simple case à cocher indiquant qu'un bien immobilier est accessible aux fauteuils roulants n'est pas suffisante pour déterminer les caractéristiques d'accessibilité présentes dans le logement, et que des spécifications plus détaillées sont nécessaires pour comprendre si les caractéristiques du bien immobilier correspondent aux besoins d'accessibilité d'une personne. D'autres informations précieuses sont nécessaires pour déterminer si le logement est adapté, notamment les types et les largeurs des entrées, des sorties et des portes, les caractéristiques spécifiques de la salle de bains et de la cuisine, et les plans d'étage. En outre, les panélistes ont noté que les promoteurs ou les gestionnaires de logements locatifs avaient du mal à trouver des acheteurs ou des locataires appropriés pour occuper les logements accessibles vacants. Dans certains cas, les promoteurs immobiliers ont signalé que leurs logements accessibles étaient loués ou vendus à des personnes qui n'avaient pas besoin d'un logement accessible, en raison des pressions financières et temporelles exercées pour remplir un logement.

Une stratégie discutée pour résoudre ce problème consistait à créer de meilleures mesures, pratiques et services qui pourraient aider les personnes ayant des besoins en matière de logement accessible à trouver des logements qui répondent à leurs besoins. Cette stratégie pourrait s'inspirer des services existants actuellement proposés dans certaines régions du Canada, tels que The Right Fit à Vancouver (Colombie-Britannique), un service multipartenaires conçu pour répondre à la crise des logements accessibles aux fauteuils roulants en jumelant des logements abordables et accessibles avec des aides à la vie autonome. D'autres mécanismes ont été suggérés par les panélistes pour améliorer le jumelage de logements appropriés, notamment l'expansion, soutenue par le gouvernement, de services de soutien ciblés pour jumeler des personnes avec des propriétés accessibles disponibles, tant dans les zones urbaines que rurales. Pour atteindre cet objectif, les panélistes ont recommandé d'explorer l'utilisation de technologies

innovantes pour faciliter le processus d'appariement, et d'améliorer les services de marketing immobilier pour la population générale qui fournissent plus de détails sur les caractéristiques accessibles des propriétés et les services et caractéristiques nécessaires dans les quartiers environnants (c.-à-d. améliorer les informations relatives à l'accessibilité sur les services d'annonces multiples [MLS]).

Priorité identifiée : diversité, inclusion et stratégies d'engagement

La nécessité d'un engagement significatif dans tous les secteurs a été une question transversale lors de la discussion sur les priorités pour faire progresser l'accessibilité au logement. Il s'agit notamment de trouver des moyens de faciliter l'inclusion et l'engagement de diverses personnes ayant une expérience vécue et ayant des besoins en matière de logements accessibles. Certains panélistes ont indiqué que les logements accessibles étaient généralement conçus pour les utilisateurs de fauteuils roulants et que les voix et les besoins d'autres populations, telles que les sourds, les malentendants, les sourds et aveugles, les malvoyants et les neurodivergents, n'étaient pas pris en compte, ce qui pose des problèmes en termes de sécurité, de santé et de bien-être. Voici quelques exemples de besoins signalés pour ces populations (le cas échéant) 1) interphones d'entrée, annonces d'urgence et systèmes de communication dans les ascenseurs qui fonctionnent bien pour les personnes sourdes et/ou malvoyantes; 2) alertes visuelles sur les détecteurs de monoxyde de carbone pour assurer la sécurité des personnes sourdes; 3) éclairage sous les armoires, éclairage d'ambiance, éclairage de la salle de bain, etc.; 3) l'éclairage sous l'armoire et l'amélioration de l'infrastructure électrique pour mieux soutenir les options d'éclairage pour les personnes malvoyantes, 4) l'insonorisation intérieure pour soutenir les personnes neurodivergentes ayant une sensibilité auditive, et 5) des chemins de déplacement

Rapport de Recherche

plus courts, des escaliers et des bordures de trottoir de faible hauteur, et un meilleur accès aux sièges pour les personnes ambulatrices à mobilité réduite, comme de nombreuses personnes âgées. Il s'agit de questions que l'on ne trouve pas couramment dans la littérature, et des travaux supplémentaires sont nécessaires pour identifier les besoins des communautés qui ont été historiquement exclues de la recherche, afin de mieux informer les futures normes et stratégies de conception des logements.

Les panélistes ont noté que pour promouvoir l'inclusivité, il est nécessaire de trouver des moyens de s'engager de manière significative dans le domaine du développement immobilier, ainsi que dans d'autres secteurs travaillant dans ce domaine (par exemple, la politique, l'université, etc.). Il a également été question de la nécessité de réduire les obstacles comportementaux et sociétaux liés à l'accessibilité des logements dans tous les secteurs, notamment en démedicalisant l'accessibilité et en soutenant les efforts visant à mettre en valeur les possibilités de conception créative et l'attrait esthétique des dispositifs d'accessibilité des habitations. Il a été suggéré d'encourager les promoteurs à accroître la diversité et la représentation des personnes avec handicapées dans leurs pratiques d'embauche. Les panélistes ont estimé que cela créerait des opportunités d'engagement significatif avec le secteur de la promotion immobilière, ainsi qu'avec d'autres secteurs concernés, et conduirait à la création de contenus éducatifs et de programmes de formation sur le logement accessible, ainsi que d'autres pratiques inclusives (par exemple, fournir des documents numériques et imprimés relatifs au logement dans des formats accessibles). Les panélistes ont également discuté de la nécessité d'inclure les utilisateurs finaux de logements accessibles dans l'élaboration et la mise en œuvre des programmes d'études pour les étudiants de niveau postsecondaire qui poursuivent des carrières dans l'aménagement, la conception et la construction de logements (par exemple, dans

Rapport de Recherche

les écoles de métiers, d'architecture, de décoration d'intérieur, etc.) Inversement, les panélistes représentant les utilisateurs finaux ont indiqué qu'une meilleure compréhension des défis auxquels les promoteurs peuvent être confrontés pour soutenir le logement accessible offrirait également des possibilités de dialogue et d'échange d'idées sur la manière de créer des stratégies efficaces pour rendre le logement accessible plus attrayant pour les promoteurs qui souhaitent s'engager activement dans cette voie.

En général, les panélistes ont identifié le besoin de créer des opportunités d'alliances, y compris la création de rôles de leadership pour les utilisateurs finaux de logements accessibles. Cela peut faciliter l'utilisation d'un langage inclusif, la défense des protections des consommateurs, ainsi que l'évolution des perceptions de sorte que le logement accessible soit considéré comme une responsabilité sociale partagée.

Discussion

La présente initiative décrit les efforts déployés pour établir un consensus sur les priorités en matière de logement accessible au Canada par des groupes d'intérêt clés multidisciplinaires (par exemple, politique, pratique, recherche, défense des droits, expérience vécue, etc.). Les résultats de ce processus ont révélé plusieurs questions nécessitant une attention particulière pour faire progresser le domaine du logement accessible, et que le consensus sur des priorités spécifiques et bien définies était difficile à atteindre. Bien que le groupe d'experts convoqué ait généralement soutenu les priorités identifiées lors de l'événement en personne, il semble que notre équipe ait obtenu une convergence, plutôt qu'un consensus, sur trois grands domaines prioritaires avec différentes sous-priorités nécessitant une action. Il s'agit des domaines suivants

Rapport de Recherche

1) l'engagement avec le gouvernement pour soutenir les efforts en matière de logement accessible; 2) le développement de ressources éducatives pour sensibiliser au logement accessible et créer des services pour faciliter la recherche et l'acquisition d'un logement; et 3) la promotion d'un engagement significatif entre les groupes d'intérêt et les secteurs clés pour trouver des solutions afin de mettre en œuvre des changements positifs dans ce domaine.

De notre point de vue, un point de départ pour aborder les groupes de priorités identifiés est de clarifier la terminologie et les concepts existants utilisés pour décrire les logements accessibles. Au Canada, plusieurs termes et normes sont utilisés de manière interchangeable dans tous les secteurs pour décrire l'accessibilité des logements, tels que "sans obstacles", "visitable", "adaptable", "conception universelle" et "accessible" (voir tableau 4). Ces termes peuvent faire référence au degré d'accessibilité d'un logement, à un concept ou à une théorie liés à l'accessibilité ou, dans certains cas, à des normes de construction locales, municipales, provinciales ou nationales visant à mettre en pratique ces concepts ou niveaux d'accessibilité. L'utilisation interchangeable de la terminologie crée malheureusement des problèmes de mauvaise communication, étant donné que les termes ont des significations implicites très différentes selon les individus et les groupes qui les utilisent. Par conséquent, une recommandation qui pourrait faire avancer les améliorations liées aux priorités identifiées est de promouvoir l'utilisation d'un langage clair, cohérent et largement adopté pour décrire les logements accessibles.

Une plus grande cohérence dans l'interprétation, l'application pratique et la mise en œuvre des normes d'accessibilité au logement à travers les juridictions et les niveaux de gouvernement conduirait à des améliorations : 1) la communication entre les acteurs des principaux groupes d'intérêt qui travaillent dans les secteurs du logement, des soins de santé, du handicap et de la

Rapport de Recherche

politique ; 2) la clarté dans l'interprétation et la mise en œuvre de la recherche sur le logement accessible afin d'améliorer la qualité des études et l'application des connaissances dans la pratique ; et 3) la facilité d'interprétation de la législation intergouvernementale en ce qui concerne les cas de discrimination et l'application des droits de l'homme en matière de logement accessible [9, 29].

D'autres pays dont la gouvernance est similaire à celle du Canada ont créé et adopté une terminologie plus solide et plus claire, ce qui commence à conduire à des avancées en matière de politique et à l'adoption généralisée de normes plus élevées pour améliorer les résultats en matière de logement accessible. Par exemple, le Royaume-Uni dispose de normes de conception nationales pour trois niveaux de logements accessibles désignés comme M4(1) Habitations visibles, M4(2) Habitations accessibles et adaptables, et M4(3) Habitations pour utilisateurs de fauteuils roulants[30], tandis que le gouvernement australien a adopté au niveau national les niveaux Argent, Or et Platine de ses normes de conception habitable [31]. Notamment, la norme argent (dont la portée est similaire à celle des concepts visitable et adaptable au Canada) a été largement adoptée dans le code national du bâtiment australien en 2023 [32]. En Australie, les normes de conception (argent, or, platine) n'incluent pas le nom d'un concept spécifique lié à l'accessibilité, tandis qu'au Royaume-Uni, les normes de conception proposent un nom (M4-1, M4-2, M4-3) en plus du concept d'accessibilité qu'elles visent à atteindre. Il convient toutefois de réfléchir de manière critique à la question de savoir si des niveaux hiérarchiques de normes d'accessibilité structurés de manière similaire peuvent répondre de manière adéquate à la nécessité de reconnaître, de soutenir et de protéger les droits des personnes à un logement adéquat, et si les terminologies actuellement utilisées au Canada sont suffisantes ou si des changements plus radicaux sont nécessaires pour faire avancer les choses. Quoi qu'il en soit,

Rapport de Recherche

l'étude de la manière dont d'autres pays similaires au Canada ont réalisé des progrès plus importants dans ce domaine pourrait fournir des informations sur les moyens d'élever l'adoption (et l'obligation) d'éléments dans les normes volontaires du Canada (norme sur les habitations accessibles CSA/ASC B652[15]) dans les codes de construction actuels utilisés dans notre pays et dans le futur code de construction national harmonisé du Canada.

La présente initiative a permis d'établir une feuille de route générale visant à renforcer la cohésion entre les secteurs qui œuvrent à l'amélioration de l'accessibilité des logements au Canada. Cependant, nous reconnaissons que la manière dont notre équipe a identifié les priorités présente des limites.

Bien que l'approche Delphi ait été appropriée, l'un des défis de notre approche modifiée a été l'utilisation d'un groupe d'experts en personne composé de divers groupes d'intérêt clés de différents secteurs qui travaillaient dans des professions différentes (par exemple, la recherche par rapport au développement du logement par rapport à la défense des droits) et qui avaient des perspectives uniques sur le sujet en raison de leur expérience vécue. En outre, les possibilités de discussion sur les priorités, ainsi que le recours à des conférenciers invités, ont pu influencer la prise de décision du groupe, ce qui tend à être minimisé dans les formes plus traditionnelles d'études Delphi [20]. Pour gérer la dynamique de groupe, ainsi que tout déséquilibre de pouvoir potentiel, notre équipe a utilisé une enquête initiale anonyme avant la réunion pour le vote et un facilitateur de réunion neutre lors de l'événement. Par ailleurs, la convergence des priorités identifiées est le reflet des opinions du groupe et doit être interprétée comme telle. [33]. Enfin, notre équipe s'est efforcée de faire participer à l'événement des personnes venant de l'extérieur de l'Ontario ou représentant des organisations nationales, mais nous reconnaissons que notre initiative était centrée sur l'Ontario et qu'un travail supplémentaire est nécessaire pour s'assurer

que les priorités identifiées s'alignent sur celles des autres provinces et territoires du pays. Notamment, les priorités identifiées s'alignent largement sur le rapport 2023 du directeur général de l'accessibilité (par exemple, fournir une formation au secteur privé, travailler avec les personnes ayant une expérience vécue pour sensibiliser à l'accessibilité et à la nécessité d'une mise en œuvre)[34]

Malgré ces limites, il est clairement nécessaire d'agir au Canada pour améliorer la capacité des personnes à obtenir un logement qui réponde à leurs besoins respectifs. Un logement accessible offre un large éventail d'avantages pour le bien-être physique, mental et social des personnes avec handicapées[16]. Par exemple, avoir une accessibilité adéquate dans une maison réduit la probabilité d'avoir besoin de l'aide d'un soignant, ce qui pourrait contribuer à fournir un retour économique sur les investissements dans un logement accessible. [35, 36], les personnes sont plus susceptibles de se sentir plus en sécurité lorsqu'elles effectuent leurs activités quotidiennes [35] et permet la participation à la vie sociale et aux loisirs [37]. Il est important de noter que les politiques et réglementations actuelles ne suffisent pas à protéger les droits des personnes à un logement accessible. En effet, les personnes avec handicapées (ou celles qui ont besoin d'un logement accessible) sont souvent confrontées à des obstacles qui les empêchent d'obtenir un logement et de conserver une résidence stable [1]. De nombreux propriétaires pratiquent une discrimination fondée sur le handicap [38], notamment en expulsant des personnes en raison de comportements liés au handicap et en ne prenant pas en compte les besoins liés au handicap. Par exemple, les personnes malvoyantes sont confrontées à une discrimination dans la location d'appartements en raison de leur chien d'aveugle [39]. Des pratiques discriminatoires similaires ont été constatées à l'égard des personnes sourdes, des personnes en fauteuil roulant ou des personnes souffrant d'un handicap intellectuel [40, 41]. Par

conséquent, à mesure que la population vieillit et que les taux de handicap augmentent au Canada [2], il est urgent de veiller à ce qu'il y ait suffisamment de logements abordables, adéquats et accessibles pour tous ceux qui en ont besoin. Cela reflétera les valeurs auxquelles le Canada aspire, à savoir une société juste et équitable qui reconnaît et applique des pratiques qui font du logement un droit de l'homme [1, 42].

Conclusion

L'accessibilité des logements est une question cruciale pour la communauté des personnes avec handicapées et les personnes ayant des besoins en matière d'accessibilité. Au Canada, plusieurs partenariats multisectoriels émergent (par exemple, la Accelerating Accessibility Coalition soutenue par l'Urban Land Institute (ULI) Toronto[18]), mais il a besoin d'une structure nationale capable de soutenir les différents programmes respectifs des principaux groupes d'intérêt en vue d'une action collective. Grâce à une exploration qualitative suivie d'un processus Delphi modifié, nous avons élaboré un ensemble de priorités pour faire progresser la pratique, la politique et la recherche en matière de logement accessible. Les résultats de ce travail peuvent fournir la base nécessaire pour soutenir un dialogue continu en vue de réaliser ces avancées, et ont probablement servi de catalyseur important pour apporter une plus grande cohésion dans le domaine du logement accessible.

Remerciements

Nous tenons à remercier Lorene Casiez de Human Space / BDP Quadrangle, Sarah McCarthy de la Fondation Rick Hansen, Brock Stevenson de la Daniels Corporation, Sean MacGinnis de BuildAble et Rabia Munir de GWL Realty Advisors pour leurs contributions. à cette initiative. Les auteurs tiennent également à remercier le personnel et les étudiants de l'Université de St. John's Rehab Research Program pour leur soutien, notamment Yomna Ahmed, Jorge Rios, Zoe Li, et Sarmitha Sivakumaran. Enfin, nous tenons à remercier Jerry E. Mings du Desk Consulting pour avoir facilité l'organisation de l'événement de planification.

RÉFÉRENCES

1. Alzheimer Society of Canada, ARCH Disability Law Centre, Canadian Association for Community Living, Canadian Mental Health Association - Toronto Branch, Council of Canadians with Disabilities, IRIS - Institute for Research and Development on Inclusion and Society, et al. Meeting Canada's Obligations to Affordable Housing and Supports for People with Disabilities to Live Independently in the Community (Respecter les obligations du Canada en matière de logement abordable et d'aide aux personnes handicapées pour qu'elles puissent vivre de façon autonome dans la communauté) : En vertu des articles 19 et 28 de la Convention relative aux droits des personnes handicapées et des articles 2 et 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. [publié en 2017 le 15 mai 15 ; cité le 2024 avril 17]. Disponible à l'adresse :

- <https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/Disabilities/CivilSociety/Canada-ARCHDisabilityLawCenter.pdf>
2. Statistique Canada. Enquête canadienne sur l'incapacité, 2017 à 2022. [affiché le 12 décembre 2023 ; cité le 17 mars 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/231201/dq231201b-eng.htm>
 3. Gouvernement du Canada. Loi sur le Canada accessible (L.C. 2019, c. 10). [affiché le 2024 avril 16 ; cité le 2024 mars 17]. Disponible à l'adresse : <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/a-0.6/>
 4. Goering S. Repenser le handicap : le modèle social du handicap et de la maladie chronique. *Curr Rev Musculoskelet Med*, 2015;8(2):134-138. doi : 10.1007/s12178-015-9273-z
 5. Wiesel I. Expérience vécue et impacts sociaux, sanitaires et économiques des logements inaccessibles. Rapport soumis à l'Australian Building Codes Board RIS. Université de Melbourne. [publié le 31 août 2020 ; cité le 18 mars 2024]. Disponible à l'adresse : https://disability.unimelb.edu.au/__data/assets/pdf_file/0011/3492686/RIA-Report-Survey-Findings.pdf
 6. Gouvernement du Canada. Stratégie nationale pour le logement du Canada. 2018. [cité le 11 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/canada-national-housing-strategy.pdf?rev=5f39d264-0d43-4da4-a86a-725176ebc7af>

Rapport de Recherche

- 7 Gladman M, Dharamshi C, Zinman L. Economic burden of amyotrophic lateral sclerosis : a Canadian study of out-of-pocket expenses. *Amyotroph Lateral Scler Frontotemporal Degener.* 2014;15(5-6):426-432. doi : 10.3109/21678421.2014.932382
- 8 Mattie JL, Borisoff J, Leland D, Miller WC. Development of an integrated staircase lift for home access (Développement d'un monte-escalier intégré pour l'accès à domicile). *J Rehabil Assist Technol Eng.* 2015;2 : 2055668315594076. doi : 10.1177/2055668315594076
- 9 Reid L. Questions pour les personnes handicapées : Sécurité d'occupation au Canada. Rapport présenté au Bureau du défenseur fédéral du logement (BDFL). Éditeur, Commission canadienne des droits de la personne. 2022:1-36. [cité le 19 mars 2024]. Disponible à l'adresse : https://homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/Reid-issues_for_persons_with_disabilities-security_of_tenure.pdf
- 10 Giesbrecht EM, Smith EM, Mortenson WB, Miller WC. Besoins en matière d'appareils de mobilité, de modifications du domicile et d'assistance personnelle chez les Canadiens handicapés. *Health Rep,* 2017;28(8):9-15.
- 11 Bergmark BA, Winograd CH, Koopman C. Residence and quality of life determinants for adults with tetraplegia of traumatic spinal cord injury etiology. *Spinal Cord.* 2008;46(10) : 684-689. doi : 10.1038/sc.2008.15
- 12 Wright CJ, Colley J, Knudsen K, Kendall E. Housing for People with an Acquired Brain or Spinal Injury : Mapping the Australian Funding Landscape. *Int J Environ Res Public Health.* 2019;16(16):2822. doi : 10.3390/ijerph16162822.

- 13 Roebuck, M. Housing for People with Intellectual Disabilities : A Scoping Review. *J Developmental Disabil.* 2021;26(2):1-25.
14. MacLachlan M, Cho HY, Clarke M, et al. Report of the systematic review on potential benefits of accessible home environments for people with functional impairments. In : *Directives de l'OMS sur le logement et la santé.* Genève : Organisation mondiale de la santé ; 2018. Web Annexe F. [cité le 12 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK535292/>
15. Association canadienne de normalisation. CSA/ASC B652:23, Logements accessibles. 2023. [cité le 3 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.csagroup.org/wp-content/uploads/2430606.pdf>
- 16 Lindsay S, Fuentes K, Ragunathan S, Li Y, Ross T. Accessible independent housing for people with disabilities : A scoping review of promising practices, policies and interventions. *PLoS One*, 2024;19(1):e0291228. doi : 10.1371/journal.pone.0291228.
- 17 Gamey J, Terashima M. Le logement accessible au Canada : Une vue d'ensemble des initiatives politiques et la nécessité d'une action renouvelée. *Can Plan Pol J.* 2023:160-186. doi:10.24908/cpp-apc.v2023i1.16687
18. Coalition pour l'accélération de l'accessibilité. [cité le 4 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://toronto.uli.org/programs/the-accelerating-accessibility-coalition/>
19. Day J, Bobeva M. Une boîte à outils générique pour la gestion réussie des études Delphi. *Elect J Bus Res Method.* 2005;3(2):103-117.

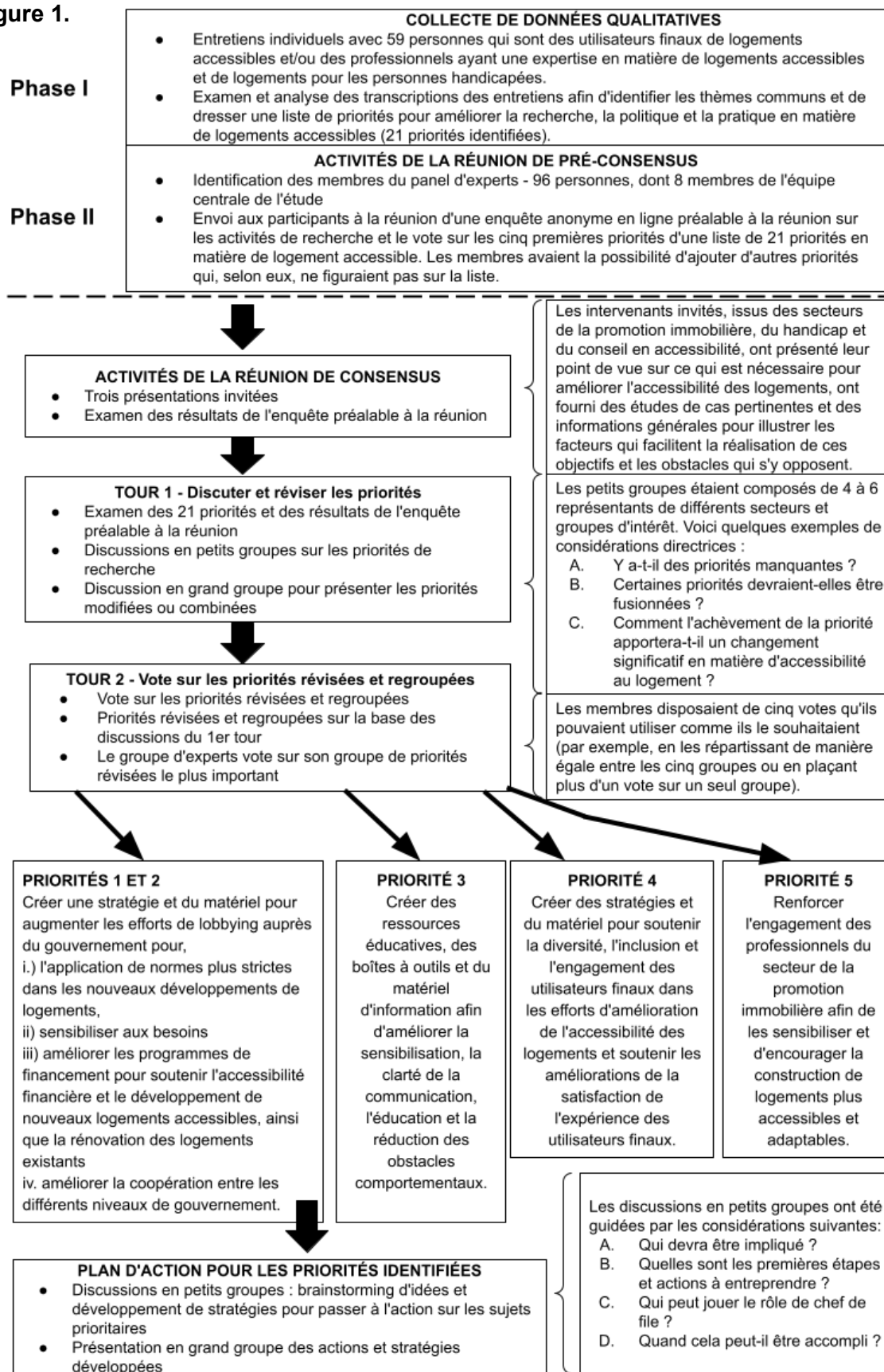
- 20 Sinha IP, Smyth RL, Williamson PR. L'utilisation de la technique Delphi pour déterminer les résultats à mesurer dans les essais cliniques : recommandations pour l'avenir sur la base d'un examen systématique des études existantes. *PLoS Med*, 2011;8(1):e1000393. doi : 10.1371/journal.pmed.1000393
21. Hitzig SL, Hunter JP, Ballantyne EC, Katz J, Rapson L, Craven BC, et al. Outcomes and reflections on a consensus-building workshop for developing a spinal cord injury-related chronic pain research agenda. *J Spinal Cord Med*, 2017. 40(3):258-267. doi : 10.1080/10790268.2015.1136115
- 22 McDonald L, Hitzig SL, Pillemer KA, Lachs MS, Beaulieu M, Brownell P, et al. Developing a Research Agenda on Resident-to-Resident Aggression : Recommandations d'une conférence de consensus. *J Elder Abuse Negl*, 2015;27(2):146-167. doi : 10.1080/08946566.2014.995869.
23. Hitzig SL, Yuzwa KE. Co-créer des priorités en matière d'accessibilité au logement pour les personnes handicapées. Présentation invitée à l'Accelerating Accessibility Coalition. 12 décembre 2023.
24. Hsieh HF, Shannon SE. Trois approches de l'analyse qualitative du contenu. *Qual Health Res*, 2005;15(9):1277-1288. doi : 10.1177/1049732305276687
25. Hsu CC, Sandford BA. The Delphi technique : Making sense of consensus. *Pract Assess Res Eval*. 2007;12(10):1-8. doi : <https://doi.org/10.7275/pdz9-th90>
26. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Fonds d'accélération du logement. [cité le 11 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.cmhc->

- [schl.gc.ca/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/housing-accelerator-fund](https://www.schl.gc.ca/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/housing-accelerator-fund).
27. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Guide de conception universelle. [mis à jour le 23 février 2023 ; cité le 3 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/accessible-adaptable-housing/universal-design-new-multi-unit-residential-buildings/universal-design-guide>
28. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Logements accessibles dès la conception. 2018 [cité le 3 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/accessible-adaptable-housing/accessible-housing-by-design>.
29. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Études de cas d'initiatives sectorielles visant à répondre aux besoins en matière de logement accessible. 2020 ; Ottawa. [cité le 3 avril 2024]. Disponible à l'adresse : https://publications.gc.ca/collections/collection_2021/schl-cmhc/nh18-33/NH18-33-42-2021-eng.pdf
30. Gouvernement du Royaume-Uni. Access to and use of buildings - Approved document M. [mis à jour le 7 juin 201 ; cité le 4 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.gov.uk/government/publications/access-to-and-use-of-buildings-approved-document-m>

31. Livable Housing Australia. Livable Housing Design Guidelines, 4th Edition. 2017. [cité le 18 avril 2024]. Disponible à l'adresse : https://livablehousingaustralia.org.au/wp-content/uploads/2021/02/SLLHA_GuidelinesJuly2017FINAL4.pdf
32. Conseil australien des codes du bâtiment. Livable Housing Design Standard. [publié le 15 novembre 2023 ; cité le 11 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://ncc.abcb.gov.au/resource/standard/livable-housing-design-standard>
33. Powell C. The Delphi technique : myths and realities. *J Adv Nurs*. 2003;41(4):376-382. doi:10.1046/j.1365-2648.2003.02537.x.
34. Gouvernement du Canada. L'affaire de tous : L'accessibilité au Canada - Rapport du dirigeant principal de l'accessibilité, 2023. [affiché le 9 février 2024 ; cité le 18 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.canada.ca/en/employment-social-development/corporate/reports/accessibility-disability/everyone-business.html>
35. Allen S, Resnik L, Roy J. Promoting independence for wheelchair users : the role of home accommodations. *Gerontologist*. 2006;46(1):115-123. doi:10.1093/geront/46.1.115.
36. Habinteg. Vivre sans exister : La valeur économique et sociale des maisons pour utilisateurs de fauteuils roulants. 2023. [cité le 3 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.habinteg.org.uk/living-not-existing-the-economic-social-value-of-wheelchair-user-homes/>
37. Petersson I, Lilja M, Hammel J, Kottorp A. Impact of home modification services on ability in everyday life for people ageing with disabilities. *J Rehabil Med*. 2008;40(4) : 253-260. doi : 10.2340/16501977-0160

38. Commission ontarienne des droits de la personne. La discrimination fondée sur le handicap et l'obligation de prendre des mesures d'adaptation : Information à l'intention des fournisseurs de logements. [cité le 7 décembre 2023] ; disponible à l'adresse : <https://www.ohrc.on.ca/en/discrimination-based-disability-and-duty-accommodate-information-housing-providers>
39. Fumarco L. Disability Discrimination in the Italian Rental Housing Market : A Field Experiment with Blind Tenants. *Land Economics*. 2017;93(4):567-584.
40. Aranda CL. Cibler la discrimination fondée sur le handicap : Résultats et réflexions de l'étude nationale sur la discrimination en matière de logement à l'encontre des personnes sourdes et des personnes en fauteuil roulant. *Cityscape*. 2015;17(3):103-122.
41. Casson J, Hamdani Y, Dobranowski K, Lake J, McMorris C, Gonazles A, et al. Housing Design and Modifications for Individuals With Intellectual and Developmental Disabilities and Complex Behavioral Needs : Scoping Review. *J Policy Pract Intellectual Disabil*. 2021;18(3):217-228. Doi:<https://doi.org/10.1111/jppi.12377>
42. Gouvernement du Canada. Déclaration sur la Charte - Projet de loi C-81 : Loi visant à assurer un Canada sans obstacle. 2018. [affiché le 20 juin 2018 ; mis à jour le 11 juin 2023 ; cité le 11 avril 2024]. Disponible à l'adresse : <https://www.justice.gc.ca/eng/csjsjc/pl/charter-charte/c81.html>

Figure 1.



ALT TEXT POUR FIGURE 1:

Cette figure est un organigramme textuel décrivant les étapes de ce projet de recherche.

Phase I

COLLECTE DE DONNÉES QUALITATIVES

Entretiens individuels avec 59 personnes qui sont des utilisateurs finaux de logements accessibles et/ou des professionnels ayant une expertise en matière de logements accessibles et de logements pour les personnes handicapées.

Examen et analyse des transcriptions des entretiens afin d'identifier les thèmes communs et de dresser une liste de priorités pour améliorer la recherche, la politique et la pratique en matière de logements accessibles (21 priorités identifiées).

Phase II

1. ACTIVITÉS DE LA RÉUNION DE PRÉ-CONSENSUS

Identification des membres du panel d'experts - 96 personnes, dont 8 membres de l'équipe centrale de l'étude

Envoi aux participants à la réunion d'une enquête anonyme en ligne préalable à la réunion sur les activités de recherche et le vote sur les cinq premières priorités d'une liste de 21 priorités en matière de logement accessible. Les membres avaient la possibilité d'ajouter d'autres priorités qui, selon eux, ne figuraient pas sur la liste.

Les intervenants invités, issus des secteurs de la promotion immobilière, du handicap et du conseil en accessibilité, ont présenté leur point de vue sur ce qui est nécessaire pour améliorer l'accessibilité des logements, ont fourni des études de cas pertinentes et des informations générales pour illustrer les facteurs qui facilitent la réalisation de ces objectifs et les obstacles qui s'y opposent.

2. ACTIVITÉS DE LA RÉUNION DE CONSENSUS

Trois présentations invitées

Examen des résultats de l'enquête préalable à la réunion

Les petits groupes étaient composés de 4 à 6 représentants de différents secteurs et groupes d'intérêt. Voici quelques exemples de considérations directrices :

Y a-t-il des priorités manquantes ?

Certaines priorités devraient-elles être fusionnées ?

Comment l'achèvement de la priorité apportera-t-il un changement significatif en matière d'accessibilité au logement ?

a. PREMIER TOUR - Discuter et réviser les priorités

Examen des 21 priorités et des résultats de l'enquête préalable à la réunion

Discussions en petits groupes sur les priorités de recherche

Discussion en grand groupe pour présenter les priorités modifiées ou combinées

Les membres disposaient de cinq votes qu'ils pouvaient utiliser comme ils le souhaitaient (par exemple, en les répartissant de manière égale entre les cinq groupes ou en plaçant plus d'un vote sur un seul groupe).

b. DEUXIÈME TOUR - Vote sur les priorités révisées et regroupées

Priorités révisées et regroupées sur la base des discussions du 1er tour

Le groupe d'experts vote sur son groupe de priorités révisées le plus important

PRIORITÉS 1 ET 2

Créer une stratégie et du matériel pour augmenter les efforts de lobbying auprès du gouvernement pour,

- i.) l'application de normes plus strictes dans les nouveaux développements de logements,
- ii) sensibiliser aux besoins
- iii) améliorer les programmes de financement pour soutenir l'accessibilité financière et le développement de nouveaux logements accessibles, ainsi que la rénovation des logements existants
- iv. améliorer la coopération entre les différents niveaux de gouvernement.

PRIORITÉ 3

Créer des ressources éducatives, des boîtes à outils et du matériel d'information afin d'améliorer la sensibilisation, la clarté de la communication, l'éducation et la réduction des obstacles comportementaux.

PRIORITÉ 4

Créer des stratégies et du matériel pour soutenir la diversité, l'inclusion et l'engagement des utilisateurs finaux dans les efforts d'amélioration de l'accessibilité des logements et soutenir les améliorations de la satisfaction de l'expérience des utilisateurs finaux.

PRIORITÉ 5

Renforcer l'engagement des professionnels du secteur de la promotion immobilière afin de les sensibiliser et d'encourager la construction de logements plus accessibles et adaptables.

Les discussions en petits groupes ont été guidées par les considérations suivantes:

- A. Qui devra être impliqué?
- B. Quelles sont les premières étapes et actions à entreprendre?
- C. Qui peut jouer le rôle de chef de file?
- D. Quand cela peut-il être accompli?

PLAN D'ACTION POUR LES PRIORITÉS IDENTIFIÉES

- Discussions en petits groupes : brainstorming d'idées et développement de stratégies pour passer à l'action sur les sujets prioritaires
- Présentation en grand groupe des actions et stratégies développées

Supplément 1 - Questions relatives aux relations gouvernementales, action(s) proposée(s) et résultat(s) potentiel(s)

Enjeux	Action(s) proposée(s)	Résultat(s) potentiel(s)
<p>Il y a un manque de terminologie opérationnelle claire et cohérente dans et entre les documents des agences gouvernementales (c'est-à-dire les codes de construction, les guides nationaux de conception, les normes et les politiques) relatifs au logement accessible.</p> <p>La longueur et la complexité des normes existantes (par exemple, la norme nationale du Canada CSA/ASC B652:23 sur les logements accessibles) posent des problèmes d'interprétation et d'utilité pour les promoteurs immobiliers.</p>	<p>S'efforcer d'obtenir la clarté et le consensus sur la terminologie du logement accessible à tous les niveaux de gouvernement ainsi que sur les normes et les guides en fournissant des références spécifiques à ce qui constitue des habitations adaptables ou conçues de manière universelle.</p> <p>Améliorer les normes et les guides en expliquant dans ces documents les raisons pour lesquelles certaines caractéristiques des logements accessibles sont nécessaires.</p>	<p>Une terminologie plus claire réduira les obstacles systémiques, la confusion et les interprétations erronées de la politique et de la législation qui peuvent limiter l'incorporation et l'application des principales caractéristiques d'accessibilité dans les maisons.</p> <p>Le fait de justifier la nécessité de certaines caractéristiques d'accessibilité dans les habitations peut aider les constructeurs d'habitations à les mettre en œuvre correctement et à lever les obstacles comportementaux négatifs à l'égard de la conception d'habitations accessibles.</p> <p>Des documents plus courts, avec une terminologie claire et des normes simplifiées qui s'alignent sur les réglementations des codes de construction et les politiques de financement aideraient les promoteurs immobiliers à appliquer les normes dans la pratique avec plus de facilité, de cohérence, de rapidité et de rentabilité. Pour les habitants, cela pourrait se traduire par des maisons conçues pour mieux répondre à leurs besoins en matière d'accessibilité.</p>
<p>Si l'on ne vérifie pas de manière experte si la conception initiale, les permis et les inspections ultérieures des logements sont conformes aux normes d'accessibilité, on risque de se retrouver avec un logement qui ne répond pas aux besoins de l'utilisateur final.</p> <p>De même, si les politiques publiques et les règlements municipaux ne sont pas soigneusement alignés sur</p>	<p>Actions au niveau fédéral:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Reconnaître et prendre des mesures responsables pour faire progresser l'accessibilité de base dans le Code national du bâtiment du Canada afin de réduire la discrimination à laquelle sont confrontées les personnes handicapées dans leur droit à un logement adéquat, et améliorer l'alignement du modèle de code du bâtiment du Canada avec la Loi sur la stratégie nationale du logement, la Convention des Nations unies 	<p>Tous les niveaux de gouvernement bénéficieraient de la mise en œuvre de processus visant à améliorer le transfert d'informations relatives aux programmes, initiatives et politiques en matière de logement accessible, ce qui pourrait conduire à des incitations plus importantes et à une meilleure application des réglementations et des normes en matière de logement accessible.</p> <p>Les programmes qui intègrent le partage d'informations entre les ministères des affaires sociales, de la santé et de l'économie concernant le manque actuel de logements accessibles peuvent permettre de mieux comprendre son importance (par exemple, l'impact ou l'association de logements inaccessibles avec les coûts unitaires des soins de santé, tels que la durée des séjours à</p>

<p>l'économie des logements du marché, par exemple en prévoyant des pénalités financières trop faibles et un financement provincial ou fédéral insuffisant, les promoteurs de logements du marché seront peu motivés pour se conformer aux initiatives gouvernementales et choisiront de payer des amendes plutôt que de réduire leurs profits.</p>	<p>relative aux droits des personnes handicapées et les codes canadiens des droits de l'homme.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) Améliorer la collecte de données sur les besoins en logements accessibles des personnes handicapées, des personnes atteintes de neurodiversité, des personnes âgées et des membres des communautés sourdes et malvoyantes, notamment en recourant à des enquêtes longitudinales. 3) Améliorer le soutien à la chaîne d'approvisionnement des entreprises pour les produits liés à l'accessibilité. 4) Envisager la mise en œuvre d'un programme de financement fédéral afin d'améliorer et de fournir un soutien équitable dans tout le pays pour les modifications liées à l'accessibilité, et s'efforcer de trouver des moyens d'améliorer la motivation des propriétaires et des bailleurs pour réaménager et modifier les logements existants afin de répondre aux besoins des locataires en matière d'accessibilité. <p>Actions au niveau provincial:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tenir les municipalités responsables de l'amélioration de l'application par les promoteurs de la construction de logements accessibles, et trouver des stratégies pour augmenter leur développement. 2) Améliorer et accroître l'accès aux programmes de financement pour les modifications des logements liées à l'accessibilité, notamment en supprimant les plafonds de financement à vie, en élargissant l'accès au financement pour les personnes à revenu moyen et en augmentant le nombre de produits et de caractéristiques éligibles au financement. 3) Mettre en place des programmes de dégrèvement fiscal pour les produits liés à 	<p>l'hôpital et la fourniture d'un autre niveau de soins, les admissions en soins de longue durée et en soins résidentiels, le soutien communautaire et l'utilisation des services de soins de santé communautaires, etc.)</p> <p>Un meilleur suivi du parc de logements accessibles, une amélioration de la recherche et de la collecte de données, qui pourraient favoriser la transparence en vue d'une utilisation responsable des fonds gouvernementaux. L'amélioration des chaînes d'approvisionnement pourrait réduire les coûts associés au développement de logements accessibles pour les promoteurs et les consommateurs.</p>
---	--	--

	<p>l'accessibilité des logements afin de soutenir la chaîne d'approvisionnement des entreprises.</p> <ol style="list-style-type: none">4) Reconnaître et assumer la responsabilité de l'avancement des caractéristiques des logements accessibles dans les codes de construction provinciaux et de l'adoption de nouvelles normes nationales au fur et à mesure qu'elles se présentent.5) Créer des subventions pour le financement préférentiel et la location liés à la création de logements accessibles.6) Créer des programmes interministériels pour améliorer les efforts de collecte de données nécessaires à la compréhension des coûts unitaires qui ont une incidence sur le logement accessible. <p>Actions au niveau municipal:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Engager des coordinateurs permanents de l'accessibilité chargés d'apporter leur expertise aux conseils municipaux en ce qui concerne les décisions, les processus et les politiques en matière de logement accessible.2) Fournir des organigrammes et des procédures de zonage pour réduire les inefficacités et les processus circulaires qui empêchent de répondre aux besoins en matière de logements accessibles, en particulier en ce qui concerne la conformité aux classifications actuelles d'occupation des bâtiments et au code de prévention des incendies.3) Accélérer les permis de construire, les demandes de zonage et les approbations pour les bâtiments qui donnent la priorité à la conception accessible et aux rénovations liées à l'accessibilité qui sont supérieures aux réglementations minimales du code de la construction.	
--	---	--

	4) Créer et améliorer les procédures d'application et d'audit des chantiers à un stade précoce afin de mieux faire respecter la conformité à l'accessibilité et l'exécution de la conception accessible dans les plans de construction.	
--	---	--

Rapport de Recherche

Ce projet est financé par Normes d'accessibilité Canada/le gouvernement du Canada et
Instituts de recherche en santé du Canada.



Normes d'accessibilité
Canada

Accessibility Standards
Canada



CIHR
IRSC

Canadian Institutes of
Health Research
Instituts de recherche
en santé du Canada