

RESEARCH &  
INNOVATION  
SYMPOSIUM | 2024 | COLLOQUE SUR  
LA RECHERCHE  
& L'INNOVATION

JUILLET 2024

# Rapport de conférence

Colloque sur la recherche et l'innovation  
2024

**PRÉPARÉ PAR :**

la division de la Recherche  
et de l'innovation



Logement, infrastructures et  
collectivités Canada

# LOGEMENT, INFRASTRUCTURES ET COLLECTIVITÉS CANADA

Avec l'adoption du [projet de loi C-59](#) le 20 juin 2024, Infrastructure Canada (INFC) est officiellement devenu le ministère du Logement, des Infrastructures et des Collectivités du Canada (LICC).

Les projets d'infrastructure publique répondent aux défis auxquels les Canadiens sont confrontés chaque jour. La mission de LICC est d'améliorer la qualité de vie des Canadiens en créant des emplois et de la croissance économique, en soutenant la résilience climatique et en construisant un Canada plus fort et plus inclusif. LICC réalise d'importants investissements dans les infrastructures publiques, établit des partenariats public-privé, élabore des politiques et met en œuvre des programmes afin d'améliorer la vie de tous les Canadiens.

LICC est un ministère du gouvernement du Canada qui :

- collabore avec tous les niveaux de gouvernement, les communautés autochtones et les autres parties prenantes pour créer des infrastructures publiques modernes de classe mondiale ;
- investit dans l'infrastructure pour favoriser des communautés canadiennes plus inclusives et durables, y compris les transports publics et les efforts pour prévenir et éliminer le sans-abrisme chronique ;
- mène des recherches et des analyses économiques et recueille des données pour identifier les priorités des communautés et soutenir la planification à long terme en vue d'un avenir sans émissions nettes, à faible teneur en carbone et résistant au changement climatique ;
- collabore avec les organismes publics et le secteur privé à la réalisation de grands projets d'infrastructure et tire parti d'autres options de financement et d'investissement pour promouvoir la croissance économique ; et
- soutient des projets d'infrastructures structurelles et naturelles prêtes pour le climat afin d'atténuer les effets des catastrophes naturelles provoquées par le changement climatique et d'aider les communautés à s'adapter et à renforcer leur résilience.

## RECONNAISSANCE DES TERRES

Le colloque sur la recherche et l'innovation s'est tenu à Gatineau, au Québec, sur le territoire traditionnel non cédé du peuple algonquin Anishinaabe, dont la présence ici remonte à des temps immémoriaux. Logement, Infrastructures et Collectivités Canada est reconnaissant d'avoir eu l'occasion de recueillir et d'échanger des connaissances sur ce territoire et reconnaît les idées percutantes que les dirigeants et les défenseurs des droits des Autochtones ont apportées à cet événement.

Le colloque a également coïncidé avec la Journée nationale des peuples autochtones, le 21 juin 2024, une période consacrée à la célébration de la culture et du patrimoine des peuples autochtones au moment du solstice d'été.



## REMERCIEMENTS

Cet événement n'aurait pas été possible sans la participation de nos panélistes, modérateurs, conférenciers principaux et animateurs d'ateliers. En plus de tous les participants en personne et virtuels, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada aimerait remercier sincèrement :

**Adam Found**, Metropolitan City Fellow, C.D. Howe Institute et chargé de cours en économie à l'université de Trent

**Adam Mongrain**, directeur, Habitation, Vivre en Ville

**Alison Smith**, professeure associée, sciences politiques, Université de Toronto Mississauga

**Amina Yasin**, directrice des audiences publiques et de la planification à l'Université Simon Fraser - Centre Morris J. Wosk pour le dialogue, programme Rénover les audiences publiques et est boursière en planification urbaine, engagement civique et logement, ainsi que co-présidente de la Commission d'urbanisme de la ville de Vancouver

**Catherine Leviten-Reid**, professeure associée, développement économique communautaire, Université du Cap-Breton

**Colin Ellard**, professeur et directeur du Laboratoire des réalités urbaines, Université de Waterloo

**Conrad Speckert**, architecte, LGA Architectural Partners

**Craig Jones**, directeur associé, Housing Research Collaborative, Université de Colombie-Britannique

**Craig Mitchell**, directeur, Blackbox Offsite Solutions et partenaire/chef pour le développement de projets de 720 Modular

**Dale Booth**, propriétaire et président d'Innovation7

**Denisa Ionescu**, responsable de la recherche technique et de l'éducation à BC Housing

**Duncan Prah**, chercheur principal en recherche appliquée, CUNY Building Performance Lab

**Fiona Coughlin**, PDG/directrice exécutive, Habitat pour l'humanité Windsor-Essex

**Franck Murat**, directeur de l'expertise, BIM One

**Gregory Spencer**, directeur de la recherche, Institut urbain du Canada

**Hannah Brais**, coordinatrice de recherche, Mission Old Brewery Montréal

**Honey Berk**, directrice exécutive, CUNY Building Performance Lab

**Ian Arthur**, cofondateur et responsable des partenariats, Nidus3d

**James McKellar**, professeur d'immobilier et d'infrastructure, Schulich School of Business, Université de York

**Jamey Burr**, consultant principal, Innovation7

**Jayne Malenfant**, professeure adjointe, Faculté de l'éducation, Université McGill

**Jeanhy Shim**, présidente-directrice générale de Crosswalk Communities

**Joe Hicken**, vice-président, développement commercial et politique, Sublime Systems

**Jonathan Kipling**, consultant, Innovation7

**Karen Shlesinger**, directrice du programme de bourses sur les infrastructures durables, Schulich School of Business, Université de York

**Katie Maslechko**, directrice générale, BC Rental Protection Fund

**Kofi Hope**, cofondateur de Monumental ; urbaniste en résidence, École des villes de l'Université de Toronto

**Lisa Helps**, responsable exécutive, BC Builds Project Origination and Process Innovation, BC Housing

**Lisa Mitchell**, présidente-directrice générale, Conseil canadien pour les partenariats public-privé

**Marco Chitti**, chercheur, NYU Marron Institute of Urban Management ; chercheur postdoctoral, Université McGill

**Mary Rowe**, présidente-directrice générale de l'Institut urbain du Canada

**Matti Siemiatycki**, professeur de géographie et d'urbanisme, directeur de l'Institut des infrastructures, Université de Toronto

**Maya Roy**, directrice générale de la Coalition des leaders de l'innovation contre le racisme (CILAR)

**Natalie Napier**, responsable de la recherche et de la narration, InWithForward

**Natalie Telewiak**, directrice, Michael Green Architecture

**Oriol Gavaldà**, responsable des communautés zéro carbone, Institut des villes nouvelle génération, Université Concordia

**Rochelle Nieuwenhuis**, co-chercheuse communautaire, InWithForward

**Sabine Dietz**, directrice exécutive, CLIMAtlantic

**Sreekanta Das**, professeur, ingénierie civile et environnementale, université de Windsor

**Stefania di Mauro–Nava**, directrice du développement, réseau Metrolab

**Steven Robins**, chef de la stratégie, Banque de l'infrastructure du Canada

**Suzanne Faiza**, responsable des connaissances et des partenariats, Tapestry Community Capital

**T'Brenn Kelly–McKinnon**, directeur de la prestation et de l'impact des fonds, BC Rental Protection Fund

**Teresa Goldstein**, directrice de la planification, du conseil et de la coordination et présidente de la commission de planification de Calgary, ville de Calgary

**Ursula Eicker**, professeur d'ingénierie du bâtiment, du génie civil et de l'environnement, Université Concordia

**Zahra Ebrahim**, cofondatrice de Monumental ; urbaniste en résidence, École des villes de l'Université de Toronto

# TABLE DES MATIÈRES

<b>RÉSUMÉ</b>	<b>7</b>
---------------	----------

---

<b>RÉSUMÉS DES SESSIONS - MIEUX CONSTRUIRE</b>	<b>12</b>
--	-----------

---

Discours principal d'ouverture - Craig Mitchell .....	12
Mieux bâtir panel 1 .....	13
Mieux bâtir panel 2 .....	14
Mieux bâtir, atelier plénier .....	15
Mieux bâtir, atelier 1 .....	16
Mieux bâtir, atelier 2 .....	17

<b>RÉSUMÉS DES SESSIONS - MIEUX CONCEVOIR</b>	<b>18</b>
---	-----------

---

Discours principal de clôture - Amina Yasin .....	18
Discours principal - Colin Ellard .....	19
Mieux concevoir panel 1 .....	20
Mieux concevoir panel 2 .....	21
Mieux concevoir, atelier plénier .....	23
Mieux concevoir, atelier 1 .....	24
Mieux concevoir, atelier 2 .....	25

<b>RÉSUMÉS DES SESSIONS - MIEUX FINANCER</b>	<b>26</b>
--	-----------

---

Mieux financer panel 1 .....	26
Mieux financer panel 2 .....	28
Mieux financer, atelier plénier .....	30
Mieux financer, atelier 1 .....	31
Mieux financer, atelier 2 .....	32

<b>CATALOGUE DE L'EXPO DE RECHERCHE</b>	<b>33</b>
---	-----------

---

<b>PERSPECTIVES D'AVENIR</b>	<b>34</b>
------------------------------	-----------

---



# EXECUTIVE SUMMARY

## Introduction

Les 20 et 21 juin 2024, le ministère du Logement, des Infrastructures et des Collectivités du Canada (LICC) a convoqué le premier colloque sur la recherche et l'innovation, qui avait pour thème « Explorer les innovations en matière de logement et d'infrastructures publiques ». Organisé par la division de la Recherche et de l'innovation comme un événement gratuit, bilingue et hybride, les organisateurs ont cherché à mettre en contact des fonctionnaires de tous les secteurs du gouvernement au Canada avec des acteurs clés du secteur privé, des universités et des organisations à but non lucratif qui travaillent sur la recherche et les politiques dans les domaines ciblés. Plus de 100 personnes ont assisté au colloque en personne à l'invitation de LICC, et entre 15 et 115 personnes ont participé virtuellement à certaines sessions.

Rassemblant des personnes de tous les secteurs et de toutes les disciplines, le programme de l'événement s'articulait autour de trois piliers thématiques :

1. **Mieux bâtir**, avec des sessions axées sur l'innovation dans les matériaux de construction et l'industrie du bâtiment. Quels sont les domaines où des matériaux, des codes de construction et des processus de production innovants peuvent stimuler le développement de logements et d'infrastructures publiques abordables et résistants ?
2. **Mieux concevoir**, avec des sessions axées sur la collecte de données innovantes sur les besoins des communautés, le dialogue multipartite et les nouveaux partenariats reliant les besoins sur le terrain à la politique. Quels sont les outils nécessaires pour mieux comprendre les besoins des communautés en matière de logement et d'infrastructure ? Comment les nouveaux partenariats peuvent-ils faciliter la planification intégrée ?
3. **Mieux financer**, avec des panels axés sur l'innovation dans les politiques de financement soutenant le logement abordable, et des approches pour le financement du logement et des infrastructures publiques à long terme. Quelles sont les possibilités qui s'offrent à nous si nous prenons avantage de tout le capital disponible ? Où les pratiques de financement collaboratif peuvent-elles stimuler les possibilités de rénovation et d'entretien des actifs ou de construction de la prochaine génération d'infrastructures ?

En organisant le colloque, la division de la Recherche et de l'innovation est partie du principe que la recherche est essentielle pour doter les décideurs à tous les niveaux et dans tous les domaines de connaissances solides, d'outils de pointe et de bonnes pratiques. Le colloque sur la recherche et l'innovation s'est attaché à démontrer comment la recherche peut contribuer à une approche de l'élaboration et de l'évaluation des politiques fondée sur des données probantes. En outre, l'événement a adopté une approche délibérément interdisciplinaire, visant à rassembler ceux qui ne sont traditionnellement pas en conversation les uns avec les autres, à briser les silos opérationnels et à encourager la collaboration entre les individus de différents secteurs s'attaquant aux mêmes problèmes ou à des problèmes adjacents.

## Aperçu du programme

Pendant deux jours, le colloque sur la recherche et l'innovation a comporté six séances plénières, neuf ateliers simultanés et trois orateurs principaux. Sur les 46 orateurs inscrits au programme, 32 se sont déplacés en personne et 12 ont fait une présentation virtuelle. Chaque pilier comportait deux séances plénières, permettant l'échange d'idées entre des experts de premier plan issus de diverses disciplines. En complément de ces discussions, chaque pilier comportait un bloc de trois ateliers simultanés, permettant aux participants de se pencher sur des politiques, des projets et des pratiques spécifiques mis en œuvre à travers le Canada. Trois discours-principaux prononcés par des universitaires et des praticiens de haut niveau ont complété le programme de l'événement, incitant les participants à sortir des sentiers battus en matière de logement, d'infrastructures et d'enjeux touchant les collectivités.

## Points essentiels

Les panels, les ateliers et les discours d'ouverture qui constituaient chacun des piliers thématiques du colloque ont apporté des informations précieuses sur les défis et les possibilités d'innover dans la manière dont nous construisons, concevons et finançons le logement et les infrastructures au Canada.

### Mieux bâtir

Des avancées majeures ont été réalisées dans le développement de matériaux de construction durables et résistants, en particulier dans le domaine du bois de masse et du béton durable. Ces progrès ne concernent pas seulement les matériaux eux-mêmes, mais aussi la manière dont ils sont fabriqués et intégrés dans les processus de construction. Pourtant, la production à grande échelle et l'adoption de ces matériaux au Canada ont été lentes, d'autant plus que les technologies de construction modulaire et hors site, prometteuses dans de nombreux autres pays, tardent à être adoptées. Pourquoi ? Les groupes pléniers et les participants aux ateliers ont souligné le rôle de l'évaluation des risques dans l'industrie de la construction et le manque d'information sur la durabilité et la baisse des coûts de ces matériaux, ainsi que sur leur utilité au-delà de l'esthétique. Pourtant, « l'aspect » et la « sensation » de certains matériaux de construction innovants, en particulier le bois de masse et le béton imprimé en 3D, constituent également un obstacle à l'adoption. La construction modulaire est également confrontée au problème d'être perçue comme « bon marché » ou limitée dans les possibilités d'aménagement et de conception sur mesure. Une tension perçue existe dans la construction entre l'efficacité et l'esthétique.

Pourtant, des innovations se profilent, non seulement dans les matériaux, mais aussi dans la manière dont nous construisons. Les présentations sur les possibilités offertes par la réforme des codes de construction relatifs aux systèmes à évacuation unique et la construction modulaire ont mis l'accent sur la flexibilité que ces normes changeantes offrent au secteur de la construction. Nous devons être prêts à tirer parti de ces changements systémiques lorsqu'ils se produiront, ce qui nécessitera une préparation et une formation continue au sein des secteurs du logement et de la construction.

### Mieux concevoir

Une maison n'est pas toujours un « foyer », et un « foyer » n'est souvent pas une habitation individuelle. Les intervenants ont mis en évidence la notion centrale selon laquelle l'attachement à un « lieu » est souvent une source de tension dans le processus de planification. Les gens ont des liens affectifs avec leur environnement bâti, soulignant que ce qui fait un « chez-soi » est une considération essentielle pour toute recherche sur le logement, l'infrastructure et les communautés. Les intervenants, tels que Colin Ellard de l'Université de Waterloo, ont souligné le rôle de l'environnement bâti sur le sentiment d'appartenance et de bien-être des personnes, en soulignant que les attributs de l'aménagement spatial produisent des effets prévisibles chez l'être humain et que ces réponses peuvent éclairer les choix de conception pour renforcer les liens et le bien-être dans la société.

Qu'il s'agisse de s'adapter à la croissance et au développement des collectivités ou à l'évolution des contextes climatiques, les gens sont fortement liés à leur localité, ce qui peut accroître la résistance au changement. Pour certaines communautés, cette résistance découle également des inégalités historiques auxquelles ont été confrontées de nombreuses communautés contraintes de se déplacer au Canada, en particulier parmi les autochtones et les Noirs, ainsi que les minorités linguistiques telles que les Acadiens francophones du Canada atlantique. La résistance peut souvent se manifester par une position « pas dans ma cour » à l'égard du changement.

Comment surmonter les tensions et la résistance au changement ? L'un des moyens d'y parvenir est de réimaginer notre principale unité d'analyse. Le tableau de bord Measuring Main Street de l'Institut urbain du Canada (IUC) le fait en évaluant l'impact de la construction et du développement sur le cœur de nombreuses communautés : leurs rues principales.<sup>1</sup>L'IUC crée des outils qui permettent aux communautés de visualiser et de s'engager dans l'évolution des conceptions et des dynamiques communautaires qui les affectent, en mettant l'accent sur le cœur des quartiers. Des organisations telles que InWithForward adoptent une méthode de « changement sur le terrain », en travaillant directement avec les communautés concernées pour évaluer les interventions.

---

1. Le tableau de bord et les rapports connexes sont disponibles à l'adresse suivante : <https://measuringmainstreets.ca/>



## **Mieux financer**

Au cours de nos sessions sur le financement, la distinction entre les coûts, la mobilisation des fonds et le financement des projets est apparue comme un thème central. En particulier, il a été noté qu'il est important de faire la différence entre la mobilisation des fonds - la manière dont l'argent est fourni aux projets - et le financement, qui concerne la manière dont le capital d'investissement est mobilisé au fil du temps pour soutenir la mise en œuvre du projet. Les présentateurs ont souligné que, lorsqu'ils discutent de l'argent qui sous-tend un projet, tous les acteurs concernés doivent avoir une compréhension commune du financement et des coûts dans ces termes, faute de quoi ils risquent de ne pas s'entendre sur les options possibles.

Des points essentiels ont été soulevés concernant le contrôle des coûts, et que même si nous explorons des méthodes innovantes pour mobiliser des fonds et des investissements afin de répondre à des besoins croissants, nous ne pouvons pas perdre de vue les mesures de base pour garantir que les coûts sont raisonnables et nécessaires. L'Amérique du Nord a connu des coûts plus élevés pour les grands projets d'infrastructure par rapport à d'autres juridictions, et des leçons clés peuvent être tirées de l'étranger pour une gestion efficace des coûts. Les sessions ont également abordé la question de savoir d'où peuvent provenir les fonds nécessaires pour le logement et l'infrastructure publique. En ce qui concerne les logements abordables et sans but lucratif, les panélistes et les ateliers ont souligné l'importance de prendre avantage de toutes les sources de capital, permettant des contributions de sources innovantes telles que les fonds de protection des loyers, les obligations communautaires et les capitaux privés. En ce qui concerne les infrastructures publiques et le développement de logements privés, le rôle stratégique et l'utilisation des redevances d'aménagement, des mesures fiscales et des modèles de financement prenant en compte les coûts tout au long du cycle de vie d'un projet ont également été abordés. Les sessions ont montré que le rôle que les gouvernements peuvent jouer dans cette conversation, à tous les niveaux, évolue, en particulier en ce qui concerne la manière dont les fonds sont mobilisés par le biais de différents outils financiers.

La question centrale de savoir qui supporte le risque d'un investissement dans un actif demeure, de même que celle de savoir ce que les contributeurs financiers considèrent comme des sources de risque dans l'économie d'aujourd'hui. Comment préserver au mieux les actifs dont nous disposons, tout en les complétant par de nouveaux investissements stratégiques ? Parmi les interventions prometteuses, on peut citer l'approche de partenariat public-privé de la Banque de l'infrastructure du Canada pour la fourniture d'actifs d'infrastructure, qui s'appuie sur la capacité de la BIC à gérer les risques tout au long du cycle de vie d'un actif, tout en activant des options de financement à partir de diverses sources. Cependant, une analyse plus poussée est nécessaire pour comprendre ce que nous risquons de perdre en termes de logement et d'infrastructure publique au cours de la prochaine décennie, ainsi que les domaines dans lesquels des rénovations et un entretien ciblés peuvent empêcher des pertes nettes dans les actifs où la construction est en retard.

## **Thèmes émergents**

Outre les résultats spécifiques à chaque pilier, trois thèmes transversaux ont émergé tout au long du colloque. Les questions relatives à la résolution des « grands » problèmes, à l'engagement communautaire et au rôle des données ont été au cœur des présentations et des périodes de questions-réponses.

### **1 Résoudre les « grands » problèmes grâce à des partenariats interdisciplinaires**

La résolution de grands problèmes tels que la crise nationale du logement ou les lacunes en matière d'infrastructures n'est pas l'affaire d'une seule personne ou d'une seule organisation. De même, lorsque les organisations se fixent des objectifs de production quotidiens et hebdomadaires pour mesurer leurs progrès, elles échouent invariablement à résoudre les grands problèmes. Favoriser et permettre une compréhension commune de la « vue d'ensemble », c'est-à-dire des objectifs plus larges et de la manière dont les rôles des parties prenantes interagissent les uns avec les autres, est également apparu comme essentiel si l'on veut faire bouger les choses.

Au cours des discussions sur la collaboration, il est également apparu évident qu'aucun chercheur ou organisation ne doit être expert en tout, mais qu'il doit être expert en matière de convocation des bons acteurs. Pour ce faire, il faut savoir qui travaille dans tel ou tel domaine et qui possède telle ou telle expertise. Il faut également que les individus soient prêts à rejoindre des partenariats qui sortent de leur zone de confort.

Les panélistes et les ateliers ont bien montré que les partenariats entre les gouvernements, le secteur privé, les organisations à but non lucratif et/ou les universitaires peuvent favoriser des approches fondées sur les données pour répondre aux questions politiques, en tirant parti d'une expertise et de compétences complémentaires. C'est ce qu'ont particulièrement démontré des organisations telles que le réseau Metrolab, Vivre en Ville et l'Institut urbain du Canada. Il est particulièrement important, dans le domaine du logement et des infrastructures publiques, de s'engager dans de tels partenariats pratiques au-delà des cloisonnements disciplinaires et d'inviter au dialogue intersectoriel, car les décisions prises dans un secteur ont des répercussions évidentes sur les autres secteurs concernés, notamment, mais pas exclusivement, l'ingénierie, l'architecture, la planification, l'économie et la politique sociale.

Cela a conduit à une question importante : comment faire évoluer les mentalités dans le domaine du logement et des infrastructures publiques vers une collaboration intersectorielle à long terme ? L'un des moyens d'y parvenir pourrait consister à utiliser des projets de démonstration qui stimulent les capacités, établissent des partenariats et montrent ce qui est possible. Les panélistes et les présentateurs aux ateliers ont démontré l'utilité de ces projets pilotes, tels que le projet d'impression 3D de la SCHL ou le Fonds de protection des loyers en Colombie-Britannique.

## 2 Dialogue et pratique démocratique

Le dialogue multipartite nécessite un engagement significatif entre les générations, les divers groupes démographiques et les régions. Qu'il s'agisse de savoir où construire, comment construire ou comment financer un projet, il est essentiel de dialoguer avec les personnes concernées au bon moment. Les panels et les ateliers organisés dans le cadre des trois piliers thématiques ont souligné l'importance d'une planification éclairée et d'une implication stratégique de certains groupes aux points d'inflexion clés.

Au-delà de l'inclusion dans le processus décisionnel, il a également été souligné que les moyens par lesquels les individus sont impliqués dans la prise de décision doivent évoluer. Le travail effectué par l'initiative *Renovate the Public Hearing* du Wosk Center for Dialogue de l'Université Simon Fraser a démontré qu'une assemblée de résidents peut être plus responsabilisante pour les résidents de la communauté qu'une audience publique mettant l'accent sur les points de vue contradictoires, favorisant un meilleur engagement, une meilleure représentation et une plus grande équité dans les consultations de la communauté.<sup>2</sup> De même, Innovation7 a présenté des moyens de reconceptualiser les consultations avec les populations autochtones, tant dans les réserves qu'à l'extérieur de celles-ci.<sup>3</sup> Aller à la rencontre des gens là où ils se trouvent, par le biais des médias sociaux ou d'options d'engagement virtuel, peut permettre d'atteindre des communautés traditionnellement désengagées du processus de consultation publique. Des approches créatives de l'engagement peuvent également contribuer à favoriser un sentiment d'autonomisation et d'appropriation collective du processus de planification et à réduire le sentiment que le développement ou la croissance « nous arrivent ».

Les intervenants ont souligné que les innovations en matière de pratiques démocratiques et de consultations communautaires sont effectivement mises en pratique, qu'il s'agisse d'un projet pilote d'assemblée des résidents à Gibsons, en Colombie-Britannique, ou de la stratégie de logement de la ville de Calgary. Ils ont mis en évidence les moyens de relever l'un des défis permanents en matière d'infrastructures : l'alignement des intérêts peut souvent prendre trop de temps et menacer la réalisation du projet. Lorsque nous réimaginons le dialogue multipartite de manière innovante, en mettant l'accent sur des approches qui permettent aux résidents de s'engager très tôt dans des visions collectives pour leur communauté et qui aident les gens à s'entendre et à partager les uns avec les autres, nous pouvons surmonter ce défi.

---

2. Pour plus d'informations, voir [Renovate the Public Hearing | SFU Centre for Dialogue | British Columbia](#)

3. De plus amples informations sur Innovation7 et ses services de consultation et d'engagement avec les communautés indigènes sont disponibles sur son site web : <https://www.innovation7.ca/>

### 3 Données et numérisation

Nous vivons dans un monde où la collecte de données existe pour presque tous les aspects de notre vie : du prix des intrants et de la main-d'œuvre dans la production aux données géolocalisées au niveau des bâtiments, nous disposons de nombreuses données sur les logements, les individus, les communautés et tous les aspects de l'infrastructure. Nous disposons également de nombreux tableaux de bord pour faciliter la visualisation et l'accès aux données sur des questions clés et pour modéliser les besoins futurs en infrastructures des actifs compte tenu des taux de détérioration. Pourtant, une grande partie des données dont nous avons besoin pour élaborer des modèles éclairés sont souvent désagrégées entre les niveaux de gouvernement et les régions ou détenues par des organisations à but lucratif derrière un portail payant.

Les panélistes ont souligné que dans de nombreux cas, nous devons diffuser l'existence de ces données et collaborer davantage sur l'agrégation afin d'éviter la duplication du travail, en particulier dans les secteurs public, privé, universitaire et à but non lucratif. En outre, il est nécessaire de mieux faire connaître les possibilités que les tableaux de bord, les jumeaux numériques et la modélisation des données du bâtiment (BIM) peuvent offrir dans les domaines du logement, de l'infrastructure et des communautés.

Des données placées au bon endroit, par le biais des bons systèmes, peuvent transformer des activités impossibles ou qui prennent des mois à accomplir manuellement, en des tâches qui ne prennent que quelques minutes. L'utilisation du BIM pour informer sur la maintenance et la performance des actifs du stade olympique de Montréal en est un bon exemple : des ensembles de données désagrégées datant des années 1970 ont été collectés, mis à jour et restructurés dans une base de données interopérable complète par des entreprises telles que BIM One. D'autres tableaux de bord, tels que l'outil d'évaluation des besoins en logement (HART) de l'université de Colombie-Britannique, la plateforme de ressources stratégiques pour l'acquisition de logements (SHARP) du Fonds de protection locative ou la numérisation des codes de construction à Montréal par Vivre en Ville, permettent aux communautés et aux organisations d'accéder à des quantités massives de données dans des tableaux de bord conviviaux afin de faciliter la prise de décision.

En s'appuyant sur des pratiques fondées sur les données, il est possible de mieux comprendre les problèmes auxquels sont confrontés le logement et les infrastructures publiques aujourd'hui, tout en procédant à une évaluation ciblée de l'impact des changements en temps réel et des besoins à long terme.

# RÉSUMÉS DES SESSIONS - MIEUX CONSTRUIRE

## Discours principal d'ouverture - Craig Mitchell

### Possibilités d'innovation dans la construction : L'utilisation de la construction hors site et modulaire pour aider à résoudre nos défis actuels en matière de logement et d'infrastructure.

#### Orateur :

- [Craig Mitchell](#), directeur, Blackbox Offsite Solutions et Partenaire/Meneur en développement de projets pour 720 Modular

**Aperçu de la session :** Craig a parlé des aspects humains et individuels de ce que chacun d'entre nous peut faire pour montrer l'exemple et adopter l'innovation - en particulier si l'on utilise la construction hors site/modulaire. Il a abordé des questions clés telles que : « Qu'est-ce que la construction modulaire ? », « Quels sont les obstacles actuels et les facteurs favorables à son adoption à plus grande échelle au Canada ? » et « Comment pouvons-nous réaliser des projets de logement et d'infrastructure plus efficaces en utilisant ces approches ? »

#### Messages clés

- Les défis qui affectent le logement et les infrastructures au Canada incluent la productivité, la pénurie de main-d'œuvre et l'escalade des coûts. Craig a souligné le potentiel de la construction hors site pour répondre à ces problèmes en améliorant la productivité, en respectant les calendriers, en gérant les coûts, en garantissant la qualité et en promouvant la durabilité.
- L'avenir de la construction au Canada s'oriente vers des méthodes de construction hors site telles que les systèmes de panneaux fermés, les constructions modulaires commerciales et le bois de masse. Toutefois, l'adoption de ces technologies n'en est qu'à ses débuts, le bois de masse étant le plus avancé grâce à des recherches approfondies et à l'implication du secteur privé.
- La construction hors site offre des avantages tels que des délais de construction plus courts, des besoins en main-d'œuvre réduits et une plus grande durabilité. Cependant, elle est confrontée à des défis tels que les risques liés à la chaîne d'approvisionnement, le besoin d'un plus grand nombre d'usines et le besoin d'éducation et de compréhension dans le secteur. Le financement de la construction hors site présente également des défis uniques en raison de ses exigences différentes en matière de flux de trésorerie.
- Pour réussir la construction hors site, la collaboration, la préqualification et un processus de pré-construction solide sont essentiels. Des types de contrats tels que la conception-construction progressive et la gestion de la construction avec intégration précoce peuvent faciliter le processus. L'expérience des leaders mondiaux de la construction hors site, tels que le Japon, la Suède, la Chine, le Royaume-Uni, Singapour et les États-Unis, peut fournir des informations précieuses pour le Canada.

« Je vais parler de la construction hors site, de l'utilisation de modules volumétriques principalement. Ce n'est pas la solution miracle... vous avez vu dans les médias que nous allons adopter une stratégie industrielle pour le logement. Nous espérons que cela permettra de répondre à nos besoins en matière de logement et d'infrastructure. Mais je suis ici pour vous dire que ce n'est pas la solution miracle, mais qu'elle devrait être sur la table chaque fois que nous discutons de la manière de construire un projet. » [traduction] – **Craig Mitchell, Blackbox Offsite Solutions et 720 Modular**

## Mieux bâtir panel 1

### Matériaux de nouvelle génération : Une conversation à l'intersection de l'innovation et de la mise en œuvre

#### Modérateur :

- [Matti Siemiatycki](#), Professeur de géographie et d'urbanisme, directeur de l'Institut de l'infrastructure, Université de Toronto

#### Panélistes :

- [Joe Hicken](#), vice-président, développement commercial et politique, Sublime Systems
- [Natalie Telewiak](#), directrice, Michael Green Architecture
- [Denisa Ionescu](#), gestionnaire principale de la recherche technique et de l'éducation, BC Housing

**Aperçu de la session :** Cette séance a réuni des experts de premier plan sur l'innovation dans les méthodes et les matériaux de construction afin de développer des logements et des infrastructures plus abordables, plus durables et plus viables. Du bois massif au béton durable en passant par la construction hors site et modulaire, ils ont exploré les prochaines étapes de ces options au Canada.

#### Messages clés

- Le ciment à faible teneur en carbone de Sublime Systems réduit les émissions de gaz à effet de serre liées à la fabrication du ciment en éliminant les émissions au cours du processus de fabrication. Le ciment produit par cette méthode répond aux normes de performance acceptées par l'industrie et peut être compétitif en termes de coûts par rapport au ciment portland ordinaire (OPC) à grande échelle.
- Le bois de masse est un terme fourre-tout pour différents types de bois, mais collectivement, toutes les méthodes utilisent 88 % de dioxyde de carbone en moins que la construction traditionnelle. Il est également plus léger que le béton et l'acier. Il peut être plus approprié pour les zones urbaines où les promoteurs peuvent faire des ajouts à des bâtiments existants et augmenter la hauteur des bâtiments tout en garantissant la résistance au climat et aux séismes.
- BC Housing est le plus grand promoteur de la Colombie-Britannique, ayant développé, géré et administré une variété de logements subventionnés en Colombie-Britannique. Elle accorde des licences à plus de 8 000 entreprises privées qui construisent pour le marché privé. Elle complète ce travail par une évaluation interne, fondée sur la recherche, des matériaux et des pratiques de construction durables et résistants, ainsi que par des outils tels que son guide de l'enveloppe du bâtiment. BC Housing a actuellement quatre projets de construction en bois massif en cours, et plusieurs autres sont proposés.

#### Points de discussion

Le principal défi de la mise en œuvre du ciment à faible teneur en carbone est la répartition des risques et la capacité actuelle à produire le matériau. Actuellement, la production est assortie d'une prime d'échelle qui devrait disparaître une fois que des entreprises comme Sublime Systems auront atteint une échelle de production de masse stable. La tarification des matériaux à faible teneur en carbone offre une opportunité politique de valoriser les avantages environnementaux de ces matériaux. Au fur et à mesure que les connaissances et la familiarité avec le bois de masse augmentent, son coût est devenu compétitif par rapport à celui de l'acier et du béton. Cependant, la compétitivité des coûts dépend de divers facteurs, tels que le site et le type de projet ; plus le bâtiment est haut, plus le bois de construction peut être rentable. Le gouvernement joue également un rôle dans l'utilisation de matériaux de construction innovants, en promouvant l'innovation, en réglementant et en protégeant l'intérêt public, tout en collaborant avec le secteur privé pour obtenir des projets pilotes et des études de cas pour des solutions innovantes.

« Lorsque nous examinons le coût d'une solution en bois de masse, il est vraiment important de penser à l'ensemble du bâtiment. Le bois de masse, la composante structurelle, ne représente qu'un petit pourcentage du coût global. » [traduction] – **Natalie Telewiak, Michael Green Architecture**

« Nous nous associons souvent à d'autres agences pour adopter une innovation particulière, ce qui nous aide à boucler le budget, car lorsque vous introduisez une nouvelle technologie, vous devez faire de la recherche, et c'est de la recherche appliquée pour le projet. » [traduction] – **Denisa Ionescu, BC Housing**



## Mieux bâtir panel 2

### Impliquer la communauté et mieux bâtir

#### Modératrice :

- [Sabine Dietz](#), directrice exécutive, CLIMAtlantic

#### Panélistes :

- [Dale Booth](#), propriétaire et président de Innovation7
- [Gregory Spencer](#), directeur de la recherche, Institut urbain du Canada
- [Franck Murat](#), directeur de l'expertise, BIM One

**Aperçu de la session :** Comment relier au mieux les données sur les besoins des collectivités et les politiques ? Cette session a cherché à répondre à cette question en discutant des innovations en matière de dialogue multipartite et de cartographie des données pour une conception innovante des communautés, en mettant l'accent sur l'accessibilité, le bien-être des communautés, la sensibilisation et l'infrastructure résiliente.

#### Messages clés

- Les panélistes ont souligné le rôle central des données dans chacun de leurs portefeuilles : qui les possède, comment ces informations peuvent-elles être collectées, modélisées et partagées pour informer le processus de construction ?
- L'Institut urbain du Canada a mis au point [un outil](#) permettant de cartographier les communautés au Canada en utilisant les rues principales comme unité centrale d'analyse. Ses recherches ont montré que les rues principales qui desservent directement la communauté locale sont les plus résilientes par rapport à celles qui dépendent des personnes qui se rendent au centre-ville pour le travail ou le tourisme.
- Le cabinet de conseil Innovation7, qui appartient à des autochtones, facilite la consultation et l'utilisation des connaissances autochtones lors de la planification et de la conception de logements et d'infrastructures publiques.
- La modélisation des données du bâtiment (BIM) est un outil émergent qui combine les derniers développements en matière d'ingénierie des données et de modélisation afin d'évaluer les possibilités de rénovation optimale, de développement et d'acheminement des matériaux, ainsi que la performance des actifs au fil du temps.
- Le transport des matériaux et des infrastructures vers les communautés est un obstacle au développement en dehors des grandes villes canadiennes, notamment en raison des défis posés par le changement climatique dans les provinces du Nord et de l'Atlantique. L'utilisation de technologies d'atténuation des catastrophes peut également aider les communautés, l'atténuation des constructions permettant de garantir que les communautés et les entreprises locales continuent à prospérer pendant les périodes de croissance et de construction rapides. Les données peuvent éclairer tout cela.

#### Points de discussion

Le rôle du renforcement des capacités au niveau communautaire est reconnu comme crucial pour un engagement et une consultation efficaces afin de modifier les déséquilibres de pouvoir associés aux données et à l'accès à l'information. Le concept de connaissances écologiques et culturelles traditionnelles est présenté comme un moyen de mesurer la résilience des communautés dans les contextes autochtones.



« Il s'agit de trouver des moyens d'intégrer le savoir autochtone dès les premières étapes. Lorsque nous pensons au changement climatique et que nous réfléchissons aux avantages que le savoir autochtone pourrait apporter, nous voyons des projets où il est question d'alerte précoce et de prise de décision culturellement éclairée. » [traduction]  
– **Dale Booth, Innovation7**

« le BIM n'est pas juste utile à la phase de conception, c'est vraiment utile à la phase d' exploitation et entretien. » [traduction] – **Franck Murat, BIM One**

« C'est pourquoi, dans le cadre de notre travail, nous essayons non seulement de fournir ces informations, mais aussi de faire en sorte que les communautés participent au processus de création de ces informations. » [traduction] – **Gregory Spencer, Institut urbain du Canada**



## Mieux bâtir, atelier plénier

### Solutions alternatives des escaliers simples : Innovation en matière de construction pour les logements du chaînon manquant

#### Orateur :

- [Conrad Speckert](#), architecte, LGA Architectural Partners

**Aperçu de la session :** Au Canada, les immeubles résidentiels à logements multiples doivent comporter au moins deux sorties pour des raisons de sécurité. Cependant, des exemples internationaux montrent qu'avec des dispositifs de protection incendie supplémentaires, les bâtiments peuvent être conçus en toute sécurité avec une seule cage d'escalier. Cette session a expliqué pourquoi cela est bénéfique pour résoudre le problème des logements du « chaînon manquant » au Canada, ainsi que d'autres avantages de cette conception.

#### Messages clés

Avantages des escaliers simples :

- Augmentation de l'efficacité de la surface au sol : Les escaliers simples permettent une utilisation plus efficace de l'espace au sol, car ils éliminent le besoin d'escaliers redondants.
- Une meilleure esthétique : Les architectes peuvent créer des aménagements plus ouverts et visuellement plus attrayants sans les contraintes des escaliers doubles.
- Lumière du jour et air frais : Les escaliers simples permettent d'agrandir les fenêtres et d'améliorer la ventilation.

Considérations de sécurité :

- L'absence d'un deuxième escalier soulève des enjeux de sécurité, en particulier en cas d'urgence, par exemple en cas d'incendie. Cependant, d'autres juridictions (Allemagne et Seattle) ont montré qu'il était possible de surmonter ce problème en adoptant des mesures de sécurité incendie meilleures et plus strictes pour la conception du bâtiment et l'utilisation des matériaux (par exemple, l'utilisation de portes ayant une plus grande résistance au feu).

Impact sur l'offre de logements à Toronto :

- L'adoption de modèles d'escaliers simples à un taux de 1 % pourrait ajouter environ 6 000 chambres à coucher à l'offre de logements de Toronto au cours des dix prochaines années.

#### Points de discussion

Le code canadien de la construction a été adopté en 1941, à une époque où la théorie de la sécurité incendie voulait que l'unité de perte acceptable soit le bâtiment. Il était donc logique d'exiger deux escaliers de secours pour garantir des évacuations rapides. Depuis, le code a évolué pour refléter le fait que la perte d'un bâtiment n'est plus acceptable : au lieu de cela, la priorité est de supprimer et d'éteindre un incendie suffisamment rapidement pour s'assurer qu'il ne compromet pas le bâtiment. Ce changement d'opinion s'est également accompagné de nouvelles exigences en matière de mesures d'extinction des incendies, telles que les systèmes d'arrosage intégrés. Aujourd'hui, le risque de propagation d'un incendie au-delà d'une pièce spécifique est beaucoup plus faible, de sorte que l'exigence initiale de deux escaliers n'est pas toujours nécessaire dans les petites maisons résidentielles ou les immeubles de taille moyenne jusqu'à 6 étages.

“

« L'une des raisons pour lesquelles nous dépendons tant de l'existence de deux escaliers de secours est peut-être que nous construisons de mauvaises portes et que nos couloirs sont peu performants. Si notre code pour les escaliers simples exigeait que les portes soient aussi performantes qu'un mur et que la séparation coupe-feu soit assurée, nous pourrions nous fier davantage à la performance du couloir et de l'escalier. » [traduction]

« Aujourd'hui, au Canada, nous voyons généralement un vaste parc immobilier composé de maisons individuelles et d'immeubles de faible hauteur et, bien sûr, de grands immeubles. Mais le Canada est, comparé au reste du monde, extrêmement mauvais pour construire tout ce qui se trouve entre les deux. » [traduction]

« [En ce qui concerne le code de construction pour les logements collectifs] le Canada est la deuxième juridiction la plus restrictive au monde. » [traduction]

– **Conrad Speckert, LGA Architectural Partners**

”

## Mieux bâtir, atelier 1

### La réconciliation en action - Projets d'infrastructure : Cela fonctionne-t-il ?

#### Intervenants :

- [Jamey Burr](#), consultant principal, Innovation7
- [Jonathan Kipling](#), consultant, Innovation7

**Aperçu de la session** : Les panélistes ont discuté des expériences récentes de collaboration avec les communautés autochtones, tous les niveaux de gouvernement et le secteur privé pour faire avancer les appels à l'action de la Commission Vérité et Réconciliation.

#### Messages clés

- Il est essentiel que les personnes et les organisations non autochtones comprennent les perspectives, les valeurs et les approches autochtones en matière d'engagement afin de favoriser le respect mutuel et une collaboration efficace.
- Le besoin de résultats clairs et prévisibles des gestionnaires de projets et des responsables financiers se heurte à la nature circulaire et adaptative des processus décisionnels autochtones.
- L'engagement doit respecter le rythme et les processus de la communauté afin d'éviter toute lassitude. Pour que l'engagement soit efficace, il faut se concentrer sur les résultats souhaités plutôt que sur des plans rigides.
- Les chefs de projet devraient adapter leurs stratégies d'engagement pour y inclure des outils de communication modernes (par exemple, les médias sociaux, les plateformes en ligne) et tirer parti de la technologie pour atteindre un public plus large et faciliter un dialogue continu.
- Les questions autochtones restent contemporaines et évoluent, ce qui nécessite un engagement permanent en faveur des efforts de réconciliation. Un engagement efficace nécessite des liens personnels, une sensibilité culturelle et une compréhension profonde des perspectives et des aspirations autochtones.

#### Points de discussion

Parmi les exemples de réussite en matière de logement autochtone, on peut citer la collaboration entre les centres de santé et les centres d'amitié, qui ont reconnu que la mauvaise qualité des logements avait une incidence sur les enjeux de santé. En tirant parti de leurs réseaux et de la confiance de la communauté, ils ont lancé des projets de logement de manière efficace. Le site web de l'Agence canadienne d'évaluation d'impact propose des outils complets et un comité consultatif autochtone. Il fournit des informations sur les droits conférés par l'article 35 et sur les stratégies de communication efficaces.

L'implication efficace des communautés passe par le respect des protocoles d'implication des autochtones. Des initiatives telles que le remboursement des frais de participation peuvent faciliter l'implication et garantir une représentation équitable.

“

« Les deux fonctions les plus préoccupées par l'engagement autochtone sont celles des chefs de projet et des responsables financiers, car ils ont des fonctions de contrôle. Le mode de pensée autochtone englobe une approche circulaire globale, il n'y a pas de début et de fin, pas de calendrier prescrit. » [traduction] – **Jamey Burr, Innovation7**

« L'engagement est synonyme de réconciliation, n'est-ce pas ? L'engagement autochtone contribue largement à la réconciliation... Apprendre activement et essayer de trouver de nouvelles façons de faire progresser les relations avec les Premières nations et les peuples autochtones dans tout le Canada. » [traduction] – **Jonathan Kipling, Innovation7**

”



## Mieux bâtir, atelier 2

### Jumeaux numériques et données pour la décarbonisation à l'échelle communautaire : un dialogue New York/Montréal

#### Intervenants :

- [Ursula Eicker](#), professeur de génie du bâtiment, de génie civil et de génie de l'environnement, Université Concordia
- [Oriol Gavalda](#), responsable des communautés zéro carbone, Institut des villes nouvelle génération, Université Concordia
- [Honey Berk](#), directrice exécutive, CUNY Building Performance Lab
- [Duncan Prahl](#), chercheur principal en recherche appliquée, CUNY Building Performance Lab

**Aperçu de la session :** Cette session a abordé les analyses utilisant des jumeaux numériques et des données de bâtiments à grande échelle pour aider les municipalités à planifier et à mettre en œuvre des stratégies et des politiques de décarbonisation. Les intervenants ont souligné que les analyses peuvent être réalisées à l'échelle d'une ville ou d'un quartier, sur des bâtiments individuels ou des portefeuilles de bâtiments, ou au niveau d'une installation mécanique individuelle ou d'un système.

#### Messages clés

- Les jumeaux numériques sont des modèles virtuels qui reproduisent des actifs physiques, essentiels pour évaluer et prévoir les impacts des stratégies de décarbonisation sur les bâtiments et les communautés.
- La collecte et l'ouverture des données sont importantes pour créer des modèles précis permettant d'orienter les stratégies de décarbonisation. Les règlements municipaux de New York et de Montréal exigent que les bâtiments publient leurs données d'émission, ce qui en fait un bon point de départ pour ce travail.
- Divers outils de modélisation ont été développés pour prévoir des scénarios, évaluer la performance des bâtiments et guider les décisions de rénovation en intégrant de multiples sources de données, notamment des données géospatiales, des caractéristiques des bâtiments et des données sur la consommation d'énergie. Des exemples de rénovations réussies, comme l'Empire State Building, illustrent la faisabilité économique et les avantages de la rénovation des bâtiments existants.
- Parmi les défis identifiés figurent le manque de données normalisées et d'évolutivité des outils, ainsi que le manque de personnel qualifié pour les utiliser. Les solutions consistent à développer des méthodologies pour relier spatialement des ensembles de données hétérogènes et à créer des outils flexibles et évolutifs pouvant être adaptés à différents contextes, ainsi que des programmes de stages innovants pour donner à la prochaine génération d'ingénieurs civils les outils nécessaires à l'utilisation de ces modèles.

#### Points de discussion

Au Canada, il n'existe pas de base de données centrale ou de modèle de données commun pour les questions liées à l'urbanisme. Les efforts d'harmonisation des données, tels que les objets génériques de modélisation (OGM), visent à normaliser la structure des données et à fournir des informations sémantiques. Toutefois, il n'existe pas de système unifié permettant d'aligner les données relatives à la géométrie, à l'utilisation et à la construction. Dans la ville de New York, tous les bâtiments de plus de 25 000 pieds carrés doivent faire l'objet d'un audit énergétique. Les données de l'audit sont saisies dans une plateforme appelée Audit Template, créée par le ministère américain de l'énergie. Malgré cela, les données restent sous-utilisées car elles sont principalement collectées à des fins de conformité, ce qui rend difficile leur intégration dans un modèle de données structuré. L'institut des villes nouvelle génération de l'Université Concordia développe des méthodologies pour relier spatialement ces ensembles de données hétérogènes. Des recherches sont également en cours pour établir une corrélation entre la consommation d'énergie et le niveau des loyers dans différentes zones urbaines.

« La rénovation est-elle possible ? La réponse est oui, surtout si l'on considère les perspectives du cycle de vie. La rénovation est normalement une meilleure solution que la reconstruction de bâtiments très efficaces sur le plan énergétique, en particulier lorsque l'on prend en compte les considérations relatives à l'énergie intrinsèque. La question est de savoir pourquoi cela ne se fait pas. Fondamentalement, nous disposons de quelques références qui montrent que cela est dû à un manque de connaissances, un manque d'expertise, un manque d'engagement politique, des politiques inadéquates pour être mises à l'échelle, et un faible retour sur investissement. »  
[traduction] – **Oriol Gavalda, Institut des villes nouvelle génération, Université Concordia**

# RÉSUMÉS DES SESSIONS - MIEUX CONCEVOIR

## Discours principal de clôture - Amina Yasin

### Parlons-en : Un dialogue sur l'interdiction de faire des audiences publiques, des alternatives en matière de mobilisation et d'assemblée

#### Oratrice :

- [Amina Yasin](#), directrice des auditions publiques et de la planification à l'Université Simon Fraser - [Centre Morris J. Wosk pour le dialogue](#), Renovate the Public Hearing Initiative (RPHI). Elle est également Fellow en urbanisme, engagement civique et logement, et co-présidente de la commission de l'urbanisme de la ville de Vancouver

**Aperçu de la session :** Les audiences publiques ont récemment fait l'objet d'un examen minutieux en raison de la crise du logement. En fait, certaines provinces, comme la Colombie-Britannique, ont décidé d'interdire les audiences publiques. Cette session a présenté les résultats de l'initiative Renover l'audience publique (RPHI), un programme de 2,5 millions de dollars financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le projet a passé les deux dernières années à rechercher, piloter et évaluer des alternatives aux audiences publiques et des approches innovantes de la participation du public à l'aménagement du territoire. La session s'est penchée sur la question suivante : « Quel est la polémique autour des auditions publiques en matière d'aménagement du territoire et que se passe-t-il après l'interdiction ? ».

#### Messages clés

- Les difficultés liées aux auditions publiques peuvent être observées dans des municipalités comme Metro Vancouver. Un projet de garderie à Port Coquitlam s'est heurté à l'opposition de la population qui s'inquiétait du stationnement, de la valeur des propriétés et de la présence d'ours. La proposition a finalement été annulée par le maire en raison des réactions négatives du public.
- Il existe des inégalités systémiques dans les auditions publiques, où les personnes blanches et propriétaires sont plus susceptibles de participer. Cela conduit à des décisions qui ne représentent pas nécessairement bien les communautés confrontées au développement et à la croissance, ainsi qu'à des processus d'engagement antagonistes qui peuvent être contradictoires, argumentés et contre-productifs.
- L'histoire des auditions publiques remonte aux pratiques juridiques britanniques et aux procédures décisionnelles coloniales. Aujourd'hui, cette pratique est souvent considérée comme une pratique démocratique fondamentale et ancrée en conséquence dans les réglementations communautaires ; cependant, l'analyse des procédures d'audition publique et de leurs impacts révèle que la participation est biaisée, que les expériences peuvent être plus excluantes qu'inclusives pour certaines populations et que les effets peuvent en fin de compte saper l'intention démocratique.
- L'assemblée des résidents de la ville de Gibsons constitue une étude de cas d'un modèle alternatif visant à impliquer les résidents dans le processus de prise de décision en matière d'aménagement du territoire afin de mettre à jour le plan communautaire officiel (OCP) de la ville.
- Le modèle de l'assemblée des résidents établit un groupe représentatif de personnes de la communauté qui sont sélectionnées par un système de loterie en deux étapes (également connu sous le nom de loterie civique) afin de bien refléter les principales caractéristiques démographiques de la communauté. Par le biais de consultations facilitées, l'assemblée des résidents présente ensuite un ensemble de recommandations au conseil municipal concerné.

« Si le logement est un droit de l'homme, serait-il plus équitable de consulter ou de ne pas consulter ? »  
[traduction] – Amina Yasin, Université Simon Fraser

## Discours principal - Colin Ellard

### Les neurosciences cognitives de la conception résidentielle

#### Orateur :

- [Colin Ellard](#), professeur et directeur du Laboratoire des réalités urbaines, Université de Waterloo

**Aperçu de la session :** Dans sa présentation, le Dr Ellard a décrit certains des fondements neuronaux de l'attachement à la maison et au lieu et la façon dont la conception des lieux où nous vivons peut influencer l'attachement et donc promouvoir le bien-être. Il a évoqué le développement de méthodes récentes en neurosciences cognitives et en psychologie environnementale qui permettent de mesurer l'impact des variables de conception, y compris les propriétés sensorielles telles que la taille, la forme et la texture, ainsi que les propriétés fonctionnelles qui favorisent notre sentiment d'autonomie. La présentation s'est terminée par des recommandations sur les principes clés des neurosciences qui pourraient guider le développement de la politique du logement.

#### Messages clés

- Des travaux récents en neuroarchitecture et en neuro-esthétique montrent comment la forme et l'apparence des lieux affectent notre état émotionnel et, à leur tour, la qualité et la force de l'attraction qu'ils exercent sur nous. Parmi les caractéristiques qui y contribuent, citons les surfaces (par exemple, l'humanité, la cohérence, la fascination), la géométrie (par exemple, vouloir voir mais ne pas être vu) et le sentiment d'appartenance (par exemple, la propriété de l'espace liée à la visibilité).
- La discussion a porté sur les recommandations politiques pour l'intégration des principes de conception dans le logement, la nécessité d'une recherche future sur l'impact à long terme de la conception sur les résidents, et l'importance de l'inclusion réfléchie des principes de conception pour bénéficier à toutes les formes de logement.
- Parmi les suggestions politiques, on peut citer :
  - Les détails subtils et souvent peu coûteux sont importants parce qu'ils montrent que quelqu'un s'intéresse à vous.
  - Les propriétés physiques sont importantes. Nous nous approchons des courbes, de la nature, de la symétrie. Nous évitons les vides, les angles aigus, l'asymétrie.
  - La géométrie détermine les cônes de vue. Les cônes de vue influencent l'appropriation et renforcent le sentiment d'appartenance.
- L'attention portée à ces facteurs de conception peut également contribuer à modifier notre perception du logement et la manière dont il sera vécu à l'avenir (par exemple, en examinant la manière dont la population s'adaptera à des communautés plus denses).

#### Point de discussion

L'introduction de logements intercalaires et de logements de masse dans nos communautés peut susciter certaines émotions négatives, comme en témoigne la montée du NIMBYisme. Pour gérer ces nouvelles émotions, nous devons accorder de l'importance au processus de participation et contribuer à renforcer le sentiment de pouvoir agir dans le cadre de ces changements. Il est également possible de prendre en compte, de manière plus intentionnelle, les caractéristiques de conception qui contribuent à favoriser des réponses psychologiques positives et un sentiment général de bien-être dans notre environnement bâti.

“

« Nous nous sommes donc dit que nous avons prouvé que si l'on prenait un peu plus soin des logements abordables, si l'on accordait un peu plus d'attention à l'esthétique de la conception, on pourrait créer une atmosphère tout à fait différente pour les personnes qui vivent dans ce cadre. Et je dirais que cela aura des répercussions sur leur état de bien-être. » [traduction]

« Si c'est un bon endroit en soi. Je veux dire qu'il y a des exceptions, mais si c'est un bon endroit en soi, il y a moins de chances qu'il soit vide un jour. » [traduction]

– Colin Ellard, Université de Waterloo

”

## Mieux concevoir panel 1

### Approches fondées sur les données pour créer de meilleures communautés

#### Modératrice :

- [Maya Roy](#), directrice générale de la Coalition des leaders de l'innovation contre le racisme (CLICR)

#### Panélistes :

- [Craig Jones](#), directeur associé, Groupe de recherche sur le logement, Université de la Colombie-Britannique
- [Kofi Hope](#), cofondateur, Monumental ; urbaniste en résidence, École des villes de l'Université de Toronto
- [Zahra Ebrahim](#), cofondatrice, Monumental ; urbaniste en résidence, École des villes de l'Université de Toronto

**Aperçu de la session :** Cette session a réuni des experts pour discuter de la meilleure façon de mettre en œuvre des pratiques de construction innovantes et l'engagement communautaire dans le logement et le développement communautaire. L'objectif était de répondre à la question suivante : « Comment pouvons-nous améliorer les processus de planification et de développement des projets et l'impact du secteur de la construction sur les communautés ? »

#### Messages clés

- Il est nécessaire de disposer d'ensembles de données qui reflètent véritablement la diversité des communautés et les nuances des différentes expériences vécues. L'utilisation de méthodes mixtes, telles que diverses méthodes de collecte d'enquêtes, permet d'éliminer les biais et de s'assurer que les données sont en rapport avec la vie des participants.
- L'automatisation de l'analyse des données de routine peut également libérer des ressources et permettre un travail communautaire plus approfondi.
- Dans le même temps, il peut être coûteux de collecter des données, de développer une expertise et des connaissances sur les ensembles de données, et d'interpréter et de communiquer les résultats. La méfiance au sein des communautés et la précarité de la vie des gens peuvent également limiter leur capacité à s'engager dans la recherche.

#### Points de discussion

Le projet Housing Assessment Resource Tools (HART) de l'UBC vise à développer des outils standardisés, reproductibles et axés sur l'équité. Il propose des visualisations interactives d'une analyse du besoin impérieux de logement à partir du recensement. Il comprend également une analyse des besoins essentiels en matière de logement pour les ménages autochtones urbains, ruraux et nordiques, ainsi qu'un outil permettant d'examiner les différences de besoins en matière de logement entre les propriétaires et les locataires.

Monumental s'efforce d'exploiter les données en vue d'une conception inclusive dans le cadre de grands projets de développement. Les cofondateurs soulignent l'importance de comprendre les expériences vécues et les préférences des membres de la communauté au-delà de la collecte traditionnelle de données. Ils plaident en faveur d'une définition plus large des données probantes, intégrant des données qualitatives et une conception participative afin de s'assurer que les voix de la communauté sont au cœur de la prise de décision.

« Lorsque nous interrogeons les gens sur leurs souhaits en matière de logement, nous devons penser aux quartiers qui les entourent, et je pense que vous constaterez que de nombreux Canadiens sont prêts à sacrifier, vous savez, la superficie et certaines de ces commodités si cela signifie qu'ils vivent dans une communauté connectée et dans un quartier qui possède les autres éléments qui font que la vie vaut la peine d'être vécue. » [traduction] – **Kofi Hope, École des villes de l'Université de Toronto**

« Nous [HART] faisons une partie du travail en amont, ce qui permet à l'utilisateur de poser ses propres questions à partir de ces données. Il dispose d'une série de leviers et de cadrans avec lesquels il peut jouer et explorer les données spatiales pour tirer ses propres conclusions. » [traduction] – **Craig Jones, Université de la Colombie-Britannique**

## Mieux concevoir panel 2

### Partenariats efficaces pour les collectivités de demain

#### Modératrice :

- [Mary Rowe](#), présidente-directrice générale, Institut urbain du Canada

#### Panélistes :

- [Stefania di Mauro–Nava](#), directrice du développement, réseau Metrolab
- [Adam Mongrain](#), directeur, Habitation, Vivre en Ville
- [Teresa Goldstein](#), directrice de la planification, du conseil et de la coordination et présidente de la commission de planification de Calgary, ville de Calgary

**Aperçu de la session :** Comment des conseils fondés sur des données probantes et des partenariats pratiques peuvent-ils contribuer au développement de communautés durables et résilientes ? Cette session a rassemblé des responsables d'organisations clés fournissant des formations dirigées par les communautés et facilitant les partenariats pratiques, afin de mettre en relation les données probantes sur les besoins en matière de logement et d'infrastructure avec les décideurs sur le terrain.

#### Messages clés

- Les panélistes ont souligné la nécessité d'aligner les solutions de logement sur les intérêts des entreprises, en particulier dans le contexte du contrôle des loyers et de la perception du logement comme une entreprise plutôt qu'une nécessité pour la communauté. Nous devrions nous efforcer de réduire la méfiance entre les secteurs public et privé.
- Les endroits où l'on trouve le plus grand nombre de logements locatifs construits à cet effet dans le monde sont ceux où le contrôle des locataires et des loyers est rigoureux. La demande de logements locatifs est soutenue par la sécurité d'occupation et la prévisibilité du niveau de prix des services de logement. Dans les endroits où il n'y a pas de contrôle des loyers, l'accès à la propriété est un contrôle des loyers pour le propriétaire. Si l'environnement est amélioré pour les locataires, la demande d'immeubles locatifs peut augmenter, ce qui permet aux promoteurs de capitaliser sur la demande et d'obtenir des rendements.
- La session a également abordé les défis liés à la résolution de grands problèmes impliquant de nombreux acteurs, et a conclu sur l'idée de proposer des solutions innovantes en commençant par des projets pilotes et en passant progressivement à l'échelle supérieure, en équilibrant le besoin de rapidité et la nécessité d'une planification réfléchie afin d'éviter les échecs.

#### Points de discussion

- Les panélistes ont abordé des sujets tels que la numérisation des codes de construction et des règlements, la création de registres des loyers pour suivre les tendances du marché du logement, et la conversion d'espaces de bureaux sous-utilisés en unités résidentielles grâce à des partenariats éclairés facilités par leurs affiliations respectives.
- Le réseau Metrolab est une organisation qui encourage la collaboration entre les gouvernements locaux et les universités afin de favoriser la prise de décision fondée sur les données et l'innovation dans le développement urbain.
- Vivre en Ville est une association à but non lucratif qui milite en faveur de meilleures politiques d'aménagement du territoire. Ils ont travaillé sur la numérisation des codes et règlements de construction et sur le développement d'un [registre des loyers](#) à Montréal.
- La ville de Calgary a été récompensée pour ses efforts en matière de logement abordable par l'intermédiaire du groupe de travail sur le logement et l'abordabilité et de ses 98 recommandations.

« Commencez modestement. On a tendance à penser qu'un partenariat doit être énorme dès le départ, mais ce n'est pas le cas. » [traduction] – **Stefania Di Mauro–Nava, Réseau Metrolab**

« C'est un sujet dont nous ne parlons pas et qui est en quelque sorte tabou, mais il est normal que le secteur privé gagne de l'argent. Cependant, ils sont aussi les experts en matière de construction de logements. » [traduction] – **Teresa Goldstein, Ville de Calgary**

« Et que nous le voulions ou non, nous [ devons ] avoir une grande conversation sur la question de savoir « si c'est une bonne idée? » Tous les quatre ans. Et nous savons que s'ils le font, si quelqu'un veut faire une démonstration de leadership, ce sera controversé et il y aura un défi électoral parce que c'est ce que le leadership fait. Oui, cela crée des contre-récits. Donc, si vous voulez vous réunir et si vous voulez avoir un partenariat productif entre les acteurs citoyens, l'industrie, les organisations à but non lucratif, les gouvernements, tout le monde doit raconter la même histoire à l'État. » [traduction] – **Adam Mongrain, Vivre en Ville**



## Mieux concevoir, atelier plénier

### Maisons imprimées en 3D : Une méthode de construction révolutionnaire et perturbatrice

#### Intervenants :

- [Ian Arthur](#), cofondateur et responsable des partenariats, nidus3D
- [Fiona Coughlin](#), PDG/directrice exécutive, Habitat pour l'humanité Windsor-Essex
- [Sreekanta Das](#), professeur, Ingénierie civile et environnementale, Université de Windsor

**Aperçu de la session :** Cet atelier a réuni les collaborateurs d'un projet pilote mené par la SCHL qui a produit les premières maisons imprimées en 3D au Canada, à Windsor, en Ontario. Les trois intervenants ont discuté de l'état actuel de la technologie, ainsi que des défis et des opportunités associés à la mise à l'échelle des maisons imprimées en 3D au Canada, respectivement du point de vue des entreprises, des entreprises sociales et de la recherche.

#### Messages clés

- Le projet pilote de la SCHL a démontré que les maisons imprimées en 3D sont réalisables et rentables. Un tel projet pilote permet de mesurer les performances des bâtiments, avec deux maisons imprimées en 3D situées à côté de deux maisons conventionnelles sur le même terrain, et de continuer à mesurer les données après la construction. Un tel projet permet une évaluation comparative puissante de la technologie par rapport aux méthodes conventionnelles pendant et après la construction en termes de coût et de performance.
- Les avantages de la construction imprimée en 3D sont les suivants : des processus de construction plus rapides et moins coûteux que les méthodes traditionnelles ; une main-d'œuvre réduite, ce qui entraîne une diminution des coûts, des blessures et des décès ; une réduction des déchets de construction et de la pollution ; une plus grande flexibilité architecturale ; et la possibilité d'être combinée à d'autres formes de fabrication, comme la construction modulaire.
- L'évolutivité de la technologie est essentielle pour en faire une méthode de construction compétitive pour les promoteurs et les constructeurs d'habitations. Actuellement, les imprimantes 3D sont en grande partie brevetées par des entreprises étrangères.
- Les principaux obstacles à l'adoption et à l'extension de l'impression 3D dans le secteur du logement et de la construction sont l'absence de codes de construction clairs en matière d'impression 3D au Canada, l'absence de politique gouvernementale de soutien, la nécessité d'un financement continu de la recherche et de l'innovation, et le manque de sensibilisation aux avantages de la technologie. D'autres recherches sont en cours sur les performances des matériaux imprimés en 3D à l'université de Windsor, notamment sur l'argile et le béton de chanvre imprimés en 3D.

#### Points de discussion

Le financement devrait se concentrer sur l'affinement et le perfectionnement de la technologie d'impression 3D, les tests de résilience climatique, le développement de matériaux de béton alternatifs, l'optimisation des structures, l'établissement de codes de construction et le développement de partenariats entre les promoteurs, les innovateurs et les logements sociaux.

« Sans recherche, nous ne pouvons pas avancer. » [traduction] – **Sreekanta Das, Université de Windsor**

« La capacité de passer de 4 à 40 aux États-Unis est là, les aides gouvernementales sont là, et la volonté des développeurs de prendre un peu plus de risques que ce que nous voyons au Canada est également là. » [traduction] – **Ian Arthur, Nidus3d**

« La façon dont le gouvernement peut vraiment utiliser son argent pour faire plus est d'encourager la collaboration. » [traduction] – **Fiona Coughlin, Habitat pour l'humanité Windsor-Essex**

# Mieux concevoir, atelier 1

## R&D pour des infrastructures sociales novatrices

### Intervenantes :

- [Natalie Napier](#), responsable de la recherche et de la narration, InWithForward
- [Rochelle Nieuwenhuis](#), co-chercheuse communautaire, InWithForward

**Aperçu de la session** : Cette présentation a offert une perspective différente de la réflexion sur « l'infrastructure sociale » au-delà des actifs physiques qui fournissent des services sociaux. Elle a posé la question de savoir ce que fait une bonne infrastructure sociale et comment elle peut intervenir sur des schémas apparemment insolubles d'exclusion sociale et de déconnexion. La session a fourni des exemples d'approches qui permettent aux résidents de favoriser la confiance, le respect, l'appartenance et, en fin de compte, le bien-être.

### Messages clés

- L'infrastructure sociale et l'infrastructure physique : Alors que l'infrastructure physique fait référence à des actifs tangibles tels que les routes et les bâtiments, l'infrastructure sociale peut également englober les réseaux et les relations intangibles qui soutiennent la cohésion sociale et la collaboration. Elle peut se manifester sous diverses formes, y compris physiques (par exemple, les espaces de rassemblement communautaire), humaines (par exemple, les organisateurs communautaires), institutionnelles culturelles (par exemple, les traditions et les pratiques partagées), technologiques (par exemple, les médias sociaux) et les ressources publiques (par exemple, les bibliothèques).
- Le prototype SoLoss vise à créer des environnements et des cultures de soutien où les gens peuvent nouer des relations, partager leurs expériences et surmonter collectivement leur deuil. Ce modèle met l'accent sur l'importance des relations informelles et des expressions créatives dans le processus de guérison et de soins communautaires, en soulignant l'importance des liens entre les êtres humains.
- Auricle est un outil de collecte de données relationnelles conçu pour recueillir des données qualitatives et quantitatives auprès des communautés. Il fait participer les membres de la communauté à la collecte des données et au processus de création de sens. L'application permet de mesurer le bien-être et de recueillir des informations nuancées et significatives sur ce qui contribue au bien-être des membres de la communauté.

### Point de discussion

Les obstacles à l'intégration de nouvelles approches de la mesure du bien-être dans les initiatives politiques et gouvernementales comprennent les attentes traditionnelles en matière de données et de mesures, et la difficulté de valoriser les informations qualitatives telles que les récits et les expériences en tant que données légitimes.

“

« Les infrastructures sociales modernes doivent évoluer pour améliorer le bien-être général, promouvoir un sentiment de connexion et d'appartenance, et remplir des fonctions sociales plus larges au-delà de leurs rôles traditionnels. » [traduction] – **Natalie Napier, InWithForward**

« L'autonomisation des individus au sein des communautés implique le développement de leurs compétences et de leur capacité à façonner activement les systèmes qui influencent leur vie. Cela inclut la création d'opportunités pour les individus de participer aux processus de prise de décision et aux initiatives communautaires qui ont un impact sur leur bien-être et leur infrastructure sociale. » [traduction] – **Rochelle Nieuwenhuis, InWithForward**

”



## Mieux concevoir, atelier 2

### La prise de décision et l'analyse basée sur les données dans le secteur du logement communautaire

#### Intervenant:

- [T'Brenn Kelly-McKinnon](#), directeur de la prestation et de l'impact des fonds, BC Rental Protection Fund

**Aperçu de la session :** L'atelier a fourni une vue d'ensemble du Fonds de protection des loyers de la Colombie-Britannique, une initiative innovante qui soutient le secteur du logement communautaire dans l'acquisition d'immeubles locatifs existants et très abordables, comblant ainsi une lacune critique dans la politique du logement - l'érosion de l'abordabilité sur le marché locatif privé. Le Fonds a mis au point une série d'outils de veille stratégique, de plateformes de cartographie et de tableaux de bord analytiques en temps réel pour suivre les principaux indicateurs de performance à des fins internes et externes. Le Fonds a également présenté en avant-première sa plateforme de ressources stratégiques pour l'acquisition de logements (SHARP).

#### Messages clés

- Le BC Rental Protection Fund a été créé pour lutter contre l'érosion des logements abordables grâce à un investissement historique de 500 millions de dollars. Il se concentre sur l'achat et la préservation de logements abordables existants en fournissant des contributions en capital à des organisations à but non lucratif.
- La prise de décision fondée sur des données est essentielle dans le secteur du logement communautaire. L'exploitation de vastes quantités de données immobilières et communautaires permet d'identifier les sites à risque et d'y intervenir, ce qui garantit des investissements stratégiques et la préservation du parc de logements abordables en Colombie-Britannique.
- La préservation des logements abordables d'origine naturelle (NOAH) est essentielle pour prévenir les déplacements et maintenir l'accessibilité à long terme, en particulier pour les populations vulnérables.
- La plateforme de ressources pour l'acquisition stratégique de logements (SHARP) est une application cartographique basée sur le cloud conçue pour aider les organisations à but non lucratif à identifier des acquisitions stratégiques en s'appuyant sur une solide bibliothèque de données sur les propriétés appartenant à l'État et au secteur du logement communautaire.
- Le principal appel à l'action de l'organisation est d'accélérer le déploiement des fonds du Fonds canadien de protection des loyers annoncé dans le budget 2024. Seuls 5 millions de dollars sur un total de 1,5 milliard de dollars ont été alloués pour la première année, ce qui est insuffisant pour avoir un impact significatif. Un déblocage accéléré des fonds est nécessaire pour que les organisations à but non lucratif puissent acquérir des sites critiques, en particulier dans les régions où les besoins sont importants.

#### Points de discussion

L'organisation collabore avec plusieurs organisations à but non lucratif dirigées par des autochtones ou affiliées à une nation. Sur l'île de Vancouver, elle a acquis plus de 200 logements destinés à des opérateurs autochtones. Sa première acquisition a été faite avec la Luma Native Housing Society à Esquimalt. Ce type de collaboration est une priorité, soulignant la possibilité d'établir des partenariats avec des organismes de logement sans but lucratif de différents types au service de diverses communautés.

« Les données en elles-mêmes ont une utilité limitée. L'intégration des données et l'automatisation sélective de leur analyse sont essentielles pour prendre des décisions fondées sur les données. » [traduction]

« Plus la durée de location est longue, plus la vulnérabilité au déplacement est grande. Nous parlons ici de personnes âgées qui vivent dans les communautés depuis des décennies, qui ont travaillé et qui ont contribué à la formation de leurs quartiers. Le déplacement des communautés ne les éloigne pas seulement de l'immeuble, de la ville ou du quartier, mais aussi de la région. » [traduction]

– T'Brenn Kelly-McKinnon, Rental Protection Fund

# RÉSUMÉS DES SESSIONS - MIEUX FINANCER

## Mieux financer panel 1

### Étendre les solutions de financement centrées sur la collectivité pour le logement abordable

#### Modérateur :

- [James McKellar](#), professeur d'immobilier et d'infrastructure, Schulich School of Business, Université de York

#### Panélistes :

- [Katie Maslechko](#), directrice générale, BC Rental Protection Fund
- [Suzanne Faiza](#), responsable des connaissances et des partenariats, Tapestry Community Capital
- [Jeanhy Shim](#), présidente-directrice générale de Crosswalk Communities

**Aperçu de la session :** Cette session a examiné de plus près les modèles de financement non traditionnels pour le logement abordable qui adoptent un point de vue centré sur la communauté, fournissent des dossiers commerciaux attrayants pour les acteurs non gouvernementaux à investir, et mettent l'accent sur des solutions tangibles qui peuvent contribuer à améliorer l'offre de logements abordables à court terme, ainsi que pour les générations futures à venir.

#### Messages clés

- Le Fonds de protection des loyers est mis en avant pour permettre aux fournisseurs de logements communautaires d'acheter des immeubles locatifs existants et occupés et d'en garantir l'accessibilité. Le Fonds de protection des loyers n'acquiert pas directement des actifs, mais permet au secteur du logement communautaire d'acquérir, de rénover et d'entretenir des propriétés. L'ensemble du portefeuille de logements acquis est en moyenne inférieur de 48 % au prix du marché. Ces logements sont acquis à un prix inférieur de 75 % en moyenne au coût de construction d'un nouveau bâtiment. Il est beaucoup plus rentable de maintenir l'accessibilité en préservant les logements locatifs existants qu'en construisant de nouveaux logements.
- Tapestry Community Capital gère des obligations communautaires pour de nombreuses organisations communautaires et de logement à but non lucratif. Ils ont souligné que les obligations communautaires sont flexibles (les organisations elles-mêmes peuvent en fixer les termes), inclusives (les individus et les institutions peuvent investir), engageantes (elles stimulent la fierté et l'appropriation de la communauté), efficaces (plus rapides que les campagnes de dons traditionnelles), très demandées (chaque campagne est sursouscrite) et évolutives (taux de réinvestissement de 70 %).
- Les incitations fiscales (par exemple, les crédits d'impôt fédéraux) et les garanties de prêt (du gouvernement, de la philanthropie ou des institutions financières), ainsi que le capital de première perte, peuvent contribuer à réduire le risque des obligations communautaires.
- Il est important de reconnaître que si les fournisseurs de logements à but non lucratif et communautaires reconnaissent le capital d'impact social, ils n'en attendent pas moins des retours sur investissement, un alignement de la gestion des risques et une rigueur financière. Ils n'assumeront pas tous les risques liés au développement.

“

« Si , lorsqu'une route a un peu trop de nids-de-poule, au lieu de les combler, nous devons simplement couper la route et commencer à en construire une nouvelle, nous ne serions jamais en mesure de suivre la croissance de nos villes. C'est la même chose ici. Tous les bâtiments, toutes les routes ne valent pas une réparation complète, certes, mais si nous ne conservons pas et ne renouvelons pas ce que nous avons déjà tout en construisant une nouvelle offre, nous n'aurons jamais une chance de suivre. » [traduction] – **Katie Maslechko, BC Rental Protection Fund**

« En émettant une obligation, les fournisseurs de logements communautaires s'endettent auprès d'investisseurs communautaires, des gens comme vous et moi. Il s'agit à la fois d'un produit d'investissement de détail et d'un produit d'investissement institutionnel. Il s'agit également d'un titre. Donc , il est régi par la norme nationale 45-106, qui est la dispense de prospectus. Il s'agit donc d'un élément de la réglementation sur les valeurs mobilières qui permet aux organisations à but non lucratif et aux organisations caritatives du Canada de lever des fonds et de s'endetter sans avoir à fournir de prospectus. » [traduction] – **Suzanne Faiza, Tapestry Community Capital**

« Pour les promoteurs privés qui construisent des logements abordables, il s'agira toujours des logements les moins abordables au regard de la définition officielle du logement abordable. » [traduction] – **Jeanhy Shim, Crosswalk Communities**

”

## Mieux financer panel 2

### Attrape-moi si tu peux : stratégies de financement durable pour combler le fossé infrastructurel

#### Modératrice

- [Lisa Mitchell](#), présidente-directrice générale, Conseil canadien pour les partenariats public-privé

#### Panélistes :

- [Marco Chitti](#), chercheur, NYU Marron Institute of Urban Management ; chercheur postdoctoral, Université McGill
- [Adam Found](#), Metropolitan City Fellow, C.D. Howe Institute et chargé de cours en économie à l'Université de Trent
- [Karen Shlesinger](#), directrice du programme de bourses sur les infrastructures durables, Schulich School of Business, Université de York
- [Steven Robins](#), chef de la stratégie, Banque de l'infrastructure du Canada (BIC)

**Aperçu de la session :** Cette session a rassemblé des experts du secteur des infrastructures pour analyser les défis et les opportunités associés aux solutions innovantes de mobilisation des fonds et de financement des infrastructures publiques. Les partenariats public-privé, les coûts et le financement des transports publics, les redevances d'aménagement et les modèles de financement alternatif des infrastructures ont été les principaux sujets abordés.

#### Messages clés

- Les défis liés à la fourniture d'infrastructures comprennent les dépassements de coûts, exacerbés par la conformité réglementaire, les demandes des parties prenantes et l'absence de lignes directrices normalisées pour les essais et la passation de marchés ; et le financement de projets, les taux d'intérêt plus élevés posent des défis, nécessitant des structures de financement innovantes et des mécanismes de partage des risques.
- Le financement des projets d'infrastructure permet aux municipalités de construire maintenant et d'utiliser les flux de revenus futurs pour payer l'infrastructure au fil du temps. Les impôts fonciers, les redevances d'utilisation, les redevances de services publics et les redevances d'aménagement ont été présentés comme des outils suffisants pour les municipalités s'ils sont utilisés de manière efficace.
- Des instruments de financement innovants tels que les PPP et les modèles de partage des recettes peuvent tirer parti des capacités et des capitaux du secteur privé, ce qui permet également d'améliorer l'efficacité opérationnelle, la qualité et les résultats financiers. Cela se heurte à la demande d'infrastructures sur mesure et « magnifiques », qui s'accompagne de coûts plus élevés.
- Les gouvernements peuvent encourager l'investissement privé en créant des environnements politiques favorables, en réduisant les barrières réglementaires, en adaptant les outils de financement et en fournissant des garanties sur les flux de revenus afin d'atténuer les risques pour les investisseurs et d'attirer les capitaux privés vers les projets d'infrastructure.

#### Points de discussion

Les problèmes mis en évidence comprennent les dépassements de coûts, les retards et les normes variables en matière de construction et de sécurité. Les intervenants ont insisté sur la nécessité d'adopter les meilleures pratiques d'autres pays dotés d'autorités nationales établies pour les lignes directrices et les normes relatives à la passation de marchés dans le domaine du transport en commun. Le Canada a besoin de processus d'essai et de passation de marchés plus rationalisés afin de réduire les incertitudes et les retards, en particulier pour le développement axé sur les transports en commun et les infrastructures publiques. Les intervenants ont également souligné la tension entre la mobilisation des fonds et le financement, de nombreuses personnes travaillant dans ce domaine confondant les deux termes ou les traitant comme des synonymes : Mobilisation des fonds : Se réfère à l'argent fourni pour payer les projets d'infrastructure. Il provient généralement de sources telles que les budgets gouvernementaux, les impôts, les frais d'utilisation et les subventions; : Il s'agit de la manière dont les fonds sont obtenus et gérés au fil du temps en tant qu'investissement. Financement : réfère à comment les fonds sont obtenus et gérés au fil du temps en tant qu'investissement. Cela comprend les prêts, les obligations, les partenariats public-privé (PPP) et d'autres instruments financiers.

« Si vous pouvez fournir la même quantité d'avantages à un coût inférieur. Par exemple, faire 90 % du bénéfice avec 50 % du coût est déjà mieux que faire cent pour cent du bénéfice avec cent pour cent du coût. » [traduction] – **Marco Chitti, Université McGill**

« Je pense qu'il est vraiment important que nous innovions dans nos modèles d'entreprise. » [traduction] – **Karen Schlesinger, Schulich School of Business, Université de York**

## Mieux financer, atelier plénier

### Développement d'un modèle canadien de banque de loyer pour la prévention des évictions : Leçons internationales de pratiques prometteuses

#### Intervenants :

- [Alison Smith](#), professeure associée, sciences politiques, Université de Toronto Mississauga
- [Hannah Brais](#), coordinatrice de recherche, Mission Old Brewery Montréal
- [Jayne Malenfant](#), professeure adjointe, Faculté de l'éducation, Université McGill

**Aperçu de la session :** La prévention des évictions est reconnue comme une stratégie d'urgence importante pour empêcher les ménages financièrement précaires de perdre leur logement. Cette session a présenté une base de données internationale sur les pratiques prometteuses en matière de mesures d'aide locative d'urgence, y compris leurs contextes politiques respectifs, leur efficacité perçue, les possibilités d'innovation et la manière dont les banques de loyer s'inscrivent dans une typologie plus large de prévention du sans-abrisme.

#### Messages clés

- Les banques de loyer offrent une aide financière d'urgence, généralement sous forme de prêts ou de subventions, aux ménages qui risquent d'être expulsés en raison de difficultés financières. Les banques de loyer s'adressent aux ménages confrontés à une situation d'urgence à court terme et ne s'appliquent pas à tous les types d'expulsions. Elles empêchent les individus de glisser vers le bas du continuum du logement, en particulier à un moment où il peut être plus difficile de passer du statut de sans-abri à celui de logé que de rester logé.
- Les pays dont le système de soutien aux interventions primaires est particulièrement pauvre sont fortement tributaires des banques de location. Alors que les subventions sont avantageuses pour les ménages parce qu'ils n'ont pas besoin de les rembourser, les prêts réinjectent l'argent dans le programme. Certains ménages préfèrent les prêts.
- La nécessité de services complémentaires, tels que l'éducation financière et l'éducation aux droits des locataires, a été soulignée comme un élément crucial de la réussite des programmes de banques de loyer. En outre, l'équilibre entre le pouvoir discrétionnaire de première ligne, une structure de gouvernance solide et un processus de demande clair est crucial pour la flexibilité et la clarté du programme. Un financement et un investissement continus dans l'infrastructure et les travailleurs sociaux sont nécessaires pour soutenir ces programmes.
- Dans l'ensemble, les banques de loyer sont considérées comme des interventions de plus en plus cruciales qui s'institutionnalisent par nécessité, mais des recherches supplémentaires sont nécessaires pour évaluer leur développement et leur intégration dans des changements systémiques plus larges pour la prévention du sans-abrisme au Canada.

#### Points de discussion

Les économies réalisées en maintenant les personnes dans leur logement actuel plutôt qu'en les accompagnant dans des transitions de logement d'urgence sont significatives (ceci est confirmé par les résultats du HomeBase Grant Program à New York). Des interventions structurelles plus fortes, telles que des contrôles de l'inoccupation moins soumis aux cycles politiques, peuvent prévenir davantage les évictions et le sans-abrisme. Il a été noté qu'il y a moins de données comparatives disponibles sur les coûts sociétaux globaux des mesures structurelles par rapport aux programmes d'urgence, mais qu'il s'agit d'un domaine clé pour une exploration plus approfondie.

« Les ménages ont le choix entre plusieurs options, soit dépenser beaucoup plus d'argent pour le loyer qu'auparavant, soit vivre dans un logement de moindre qualité, soit les deux, en raison du manque de disponibilité de logements. Dans certains cas, cela peut entraîner une détérioration rapide de la qualité du logement et conduire au sans-abrisme. » [traduction] – **Alison Smith, Université de Toronto Mississauga**

« Mais souvent, les banques de loyer sont le fruit d'un intérêt communautaire pour le maintien des personnes dans leur logement, au niveau local. Il s'agit donc davantage d'un niveau ascendant, même si au Canada nous voyons beaucoup de niveaux gouvernementaux, ils commencent souvent à un niveau beaucoup plus communautaire où de petits fournisseurs de services créent ces fonds simplement pour que les gens puissent rester logés. » [traduction] – **Hannah Brais, Mission Old Brewery Montréal**

## Mieux financer, atelier 1

### Soutenir efficacement les locataires : analyser l'allocation de logement du Canada

#### Intervenante :

- [Catherine Leviten-Reid](#), professeure associée, développement économique communautaire, Université du Cap-Breton

**Aperçu de la session** : Cette session a discuté d'une étude de cas de l'allocation de logement du Canada (Canada Housing Benefit - CHB) telle qu'elle a été mise en œuvre en Nouvelle-Écosse, en utilisant le cadre du logement adéquat.

#### Messages clés

- Dr Leviten-Reid a présenté les résultats d'une étude qu'elle a menée sur les effets à long terme des politiques de logement sur les individus et les communautés dans le but de comprendre l'impact de la stabilité du logement sur le bien-être général et les résultats économiques.
- Contexte du Cap-Breton : Le Cap-Breton connaît l'un des taux d'inoccupation les plus bas de la province, ce qui exacerbe la pénurie de logements et les problèmes d'accessibilité. Les conditions de logement varient considérablement et le parc limité oblige les locataires à accepter des conditions inférieures aux normes ou à risquer de devenir sans-abri.
- Efficacité de l'allocation de logement du Canada (CHB) et défis : La CHB est plafonnée au loyer moyen du marché (LMM). Les données utilisées pour déterminer le loyer moyen du marché, recueillies chaque année par la SCHL, portent principalement sur le marché locatif principal et excluent souvent les locations sur le marché secondaire, ce qui donne lieu à des chiffres obsolètes et inexacts.
- Les recommandations comprennent l'élargissement de la couverture de la CHB pour inclure les services publics et les défenseurs suggèrent de supprimer le plafond des paiements de la CHB pour s'adapter aux réalités du marché local et améliorer l'accessibilité financière.
- Il est demandé que le gouvernement fédéral joue un rôle plus important pour garantir un logement abordable et vivable aux communautés vulnérables, éventuellement par le biais d'un financement accru, de cadres politiques ou d'initiatives de collaboration avec les gouvernements provinciaux et municipaux.

#### Points de discussion

**Comparaison entre l'ancien et le nouveau programme CHB** : L'ancien programme offrait une meilleure protection des locataires et une meilleure qualité de logement grâce aux inspections et à la négociation directe des conditions de location avec les propriétaires, ce qui permet de tirer des enseignements pour l'amélioration des politiques actuelles de la CHB.

**Besoins en matière de recherche et de données** : Des recherches supplémentaires sont nécessaires pour explorer les impacts des changements de politique, tels que le contrôle des loyers et l'inspection des logements, sur la stabilité et l'accessibilité des logements en Nouvelle-Écosse et dans des régions comparables.

« L'allocation de logement du Canada ne permet pas aux locataires de vivre dans des logements vraiment abordables... Les frais de logement ne sont pas seulement le loyer, mais aussi le loyer et les services publics. »  
[traduction] – Catherine Leviten-Reid, Université du Cap-Breton



## Mieux financer, atelier 2

### Les rouages de BC Builds : Le nouveau programme de la Colombie-Britannique pour la construction de logements sur des terrains publics

#### Oratrice

- [Lisa Helps](#), responsable exécutive, BC Builds Project Origination and Process Innovation, BC Housing

**Aperçu de la session** : Cette session a donné un aperçu du programme BC Builds, qui vise à rationaliser le développement de nouveaux logements locatifs en tirant parti de terrains à faible coût, de financements à faible taux d'intérêt et de subventions.

#### Messages clés

- **Financement à faible taux d'intérêt et subventions** : BC Builds offre un financement à faible taux d'intérêt et des subventions par le biais d'une facilité de financement de 2 milliards de dollars du gouvernement provincial pour la construction, complétée par un financement fédéral supplémentaire de 2 milliards de dollars qui a été alloué par le programme de prêts à la construction d'appartements.
- **Exploitation des actifs sous-utilisés** : Le programme se concentre sur l'utilisation de terrains sous-utilisés et non résidentiels (par exemple, des terrains publics excédentaires, des institutions religieuses, etc.) pour le développement.
- **Processus de développement rationalisé** : BC Builds rationalise les processus et s'associe à diverses parties prenantes, notamment des entités gouvernementales, des organisations à but non lucratif et des promoteurs privés, afin d'obtenir des délais rapides entre la conception et la construction (12 à 18 mois).
- **Faciliter la collaboration** : BC Builds exploite une plateforme en ligne d'opportunités de développement de logements, conçue pour mettre en relation les propriétaires fonciers qui cherchent à développer des unités de logement sur leur terrain avec des partenaires de développement potentiels. Les terrains répertoriés sur la plateforme doivent être pré-zonés en fonction de la densité souhaitée par la municipalité.

#### Points de discussion

Une étude de cas de la première année du programme BC Builds sera disponible en février 2025. L'étude de cas présentera les leçons tirées de la première année du programme qui peuvent servir de guide pour l'élaboration de nouvelles initiatives dans d'autres régions du pays. Interrogée sur les orientations futures et l'examen de l'accès abordable à la propriété, l'équipe de BC Builds a indiqué qu'elle s'attendait à ce que cette question devienne un domaine d'intérêt au début de l'année 2025.

« Les partenariats se construisent en dynamisant les gens et en offrant à chaque partenaire la possibilité de s'impliquer dans le processus. » [traduction] – **Lisa Helps, BC Housing**



# CATALOGUE DE L'EXPO DE RECHERCHE

Au cours de la première journée du colloque sur la recherche et l'innovation, les participants en personne ont été invités à visiter une série de stands d'information et à dialoguer avec des représentants de projets de recherche financés dans le cadre de la première phase de l'Initiative de recherche et de connaissances, ainsi que de projets menés par diverses divisions de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada et par la Banque de l'infrastructure du Canada. Pour en savoir plus sur les projets présentés dans la vitrine, veuillez consulter [le catalogue de l'expo de recherche](#).



## PERSPECTIVES D'AVENIR

Le colloque sur la recherche et l'innovation a rassemblé un éventail dynamique et interdisciplinaire d'experts et de praticiens issus du monde universitaire, des secteurs privé et à but non lucratif et des pouvoirs publics, qui ont engagé un dialogue enrichissant visant à répondre à l'ambitieuse question suivante : « Quelle est la prochaine étape en matière d'innovation dans le domaine du logement et des infrastructures publiques ? »

De nombreuses technologies de pointe, des outils d'avant-garde et des pratiques exemplaires nuancées ont été partagés au cours de ces deux jours. Les discussions ont également mis en lumière les principales lacunes en matière de connaissances qui doivent encore être comblées pour que les collectivités canadiennes soient des lieux de vie, de travail et de loisirs abordables, inclusifs et dynamiques.

Afin de tirer parti de la dynamique du colloque et d'exploiter l'expertise collective des praticiens réunis, la division de la Recherche et de l'innovation de LICC travaille à la mise en place d'un réseau permettant aux participants de rester en contact, de continuer à explorer les questions urgentes en matière de recherche et de données, et d'exploiter les possibilités de collaboration.

Si vous souhaitez entrer en contact avec des représentants de la division de la Recherche et de l'innovation de LICC, veuillez les contacter par courrier électronique à l'adresse [research-recherche@infc.gc.ca](mailto:research-recherche@infc.gc.ca).