

## Accessibilité, visitabilité et adaptabilité des logements

### Problème

La notion d'accessibilité a fait son entrée en tant que lignes directrices facultatives pour les bâtiments publics dans le Code national du bâtiment (CNB) de 1965. Au cours des dernières décennies, ces exigences d'accessibilité ont tranquillement évolué jusqu'à l'élaboration de contenu plus important entre 2010 et 2020. Cependant, les logements sont toujours exemptés de ces exigences d'accessibilité : cette exemption cause de grandes difficultés et empêche de répondre aux besoins fondamentaux des personnes âgées, des personnes ayant une incapacité et d'autres groupes touchés. En novembre 2022, les provinces et territoires ont reconnu la visitabilité et l'adaptabilité des logements comme étant une priorité et ont accepté d'ajouter les logements aux exigences d'accessibilité.

Au Canada, de nombreuses personnes déclarent avoir une incapacité. La prévalence des incapacités augmente avec l'âge : plus de 20 % de la population canadienne âgée de plus de 15 ans et près de 40 % de la population canadienne âgée de plus de 65 ans déclarent avoir une incapacité (Statistique Canada, 2022). Le degré de sévérité (c.-à-d. l'intensité de la difficulté et la fréquence des limitations d'activités de la vie quotidienne) varie chez les personnes ayant déclaré avoir une incapacité; 37 % d'entre elles ont déclaré une incapacité légère, 20 %, une incapacité modérée, 21 %, une incapacité sévère, et 22 %, une incapacité très sévère (Statistique Canada, 2017).

Puisque les besoins des personnes changent au fil du temps, les caractéristiques d'un logement qui étaient autrefois convenables pour un occupant peuvent devenir inaccessibles ou poser des difficultés inutiles avec l'âge. Des stratégies permettant à la population canadienne de facilement rénover leur logement de façon abordable sont nécessaires afin de tenir compte du changement de l'état de santé des personnes et pour que ces dernières puissent vivre chez soi le plus longtemps possible.

De plus, les personnes ayant une incapacité font face à des obstacles lorsqu'elles rendent visite à leur famille et leurs amis. En effet, elles sont parfois incapables d'accéder aux aires de séjour du logement ou d'utiliser la salle de toilette. Des risques importants pour la santé ont été associés à l'isolement social.

Cette série de modifications proposées est une mesure nécessaire en vue de rendre les logements plus accessibles à une plus grande partie de la population canadienne (à la fois pour les occupants et pour les visiteurs), notamment dans le contexte du changement démographique.

### Justification

La présente série de formulaires de modifications proposées traite des caractéristiques de base relatives à l'adaptabilité et à la visitabilité des logements, et ajoute les logements au domaine d'application de l'objectif d'accessibilité. Les éléments suivants devraient être pris en compte lors de l'examen de la série de FMP.

**Ces FMP devraient être examinés globalement avant que des commentaires sur des modifications individuelles soient formulés, car les exigences d'application ne peuvent pas exister sans dispositions techniques, et les exigences techniques ne peuvent pas être mises en œuvre sans dispositions d'application.**

Dans le cadre du cycle d'élaboration des codes de 2025, les exigences d'adaptabilité avaient un vaste domaine d'application (c.-à-d. la plupart des logements, y compris les maisons) et étaient axées sur les modifications entraînant un coût faible ou nul par rapport au coût des rénovations. En raison du vaste domaine d'application et des considérations de coût, le domaine d'application des modifications proposées est semblable à celui des exigences d'adaptabilité de la Nouvelle-Écosse. Toutefois, le domaine d'application est différent de celui des provinces où celui-ci est plus limité (notamment l'Alberta, la Colombie-Britannique, le Manitoba, l'Ontario et le Québec) et où les exigences techniques sont beaucoup plus rigoureuses.

Un cadre visant à inclure des exigences techniques en matière de visitabilité ainsi que les énoncés d'application connexes est également proposé dans le FMP 1881. Il est à noter que les exigences techniques spécifiques relatives à la visitabilité sont prévues pour l'examen public du printemps 2024. Ces exigences portent sur les espaces où un parcours sans obstacles est déjà exigé pour accéder à l'entrée du logement (c.-à-d. la plupart des immeubles résidentiels à logements multiples, notamment les bâtiments

visés par la partie 3).

La présente série de FMP est un point de départ; elle n'est pas exhaustive, et il est prévu que les travaux se poursuivent au prochain cycle d'élaboration des codes.

Le tableau 1 donne un aperçu de chaque FMP de la présente série. Les FMP 1882, 2031, 1884, 1958 et 2030 sont présentés dans le cadre de l'examen public du printemps 2024. Les FMP 1880, 1881, 1883, 1957 et 2028 ont été présentés lors de l'examen public de l'hiver 2024 et sont joints à titre de documents justificatifs.

Tableau 1. Résumé des modifications proposées portant sur l'accessibilité, l'adaptabilité et la visitabilité des logements

FMP	Titre	Objet et notes
<b>Objectifs du CNB (division A)</b>		
1880	Élargissement du domaine d'application de l'objectif d'accessibilité à tous les logements	Créer un cadre pour les exigences techniques relatives à l'accessibilité s'appliquant aux maisons et autres logements actuellement exemptés des objectifs OA.
<b>Cadre du CNB (division B, partie 3)</b>		
1881 <b>(Révision technique prévue)</b>	Domaine d'application des exigences d'accessibilité	<p>Préciser le domaine d'application des exigences d'adaptabilité et de visitabilité aux logements. On note que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les exigences d'adaptabilité doivent être appliquées à la plupart des logements; et</li> <li>les exigences de visitabilité s'appliquent à un sous-ensemble de logements (les logements visitables sont aussi conformes aux exigences d'adaptabilité).</li> </ul> <p><b>Remarque : La présente modification proposée nécessite une révision technique supplémentaire qui ajoute ce qui suit comme paragraphe 3), outre que les modifications proposées lors de l'examen public de l'hiver 2024 :</b></p> <p><b>« 3) Sous réserve du paragraphe 4), les exigences de la présente section ne s'appliquent pas aux maisons unifamiliales, aux maisons jumelées, aux maisons comportant un logement accessoire, aux duplex, aux triplex, aux maisons en rangée et aux pensions de famille (voir la note A-1.4.1.2. 1), "Logement accessoire". »</b></p> <p><b>Les paragraphes proposés qui suivent seront renumérotés paragraphe 4) et paragraphe 5) respectivement. La présente modification proposée pourrait être soumise de nouveau à l'examen public selon la recommandation du comité permanent.</b></p>
2028	Élargissement de l'objet des exigences d'accessibilité	Réviser l'objet de la section 3.8. du CNB pour ajouter de nouvelles sous-sections portant sur l'adaptabilité et la visitabilité des logements (sous-sections 3.8.4. et 3.8.5. respectivement).
<b>Adaptabilité des logements (division B, partie 3) : ajout de la sous-section 3.8.4. s'appliquant largement aux logements, sous réserve de quelques exceptions</b>		
1883	Entrées de logements adaptables	Réduire les difficultés et les dépenses liées à l'élargissement des baies de portes d'entrée pour tenir compte de l'utilisation d'aides au déplacement en exigeant des dimensions des

		portes minimales pour au moins une entrée du logement.
1957	Commandes atteignables dans les logements	Introduire des exigences relatives à la hauteur d'installation des commandes courantes dans les logements afin de faciliter leur accès pour les personnes ayant une incapacité liée à l'équilibre, à la mobilité ou au mouvement. Ces exigences réduiront la nécessité de futurs rénovations et travaux électriques coûteux.
1882	Renforcement des murs de salles de toilettes en vue de l'installation de barres d'appui : douches et baignoires	Exiger une structure porteuse ou des cales dans les murs autour des douches et des baignoires pour l'installation actuelle ou future de barres d'appui à divers emplacements qui répondent aux exigences du CNB en matière de résistance structurale.
2031	Renforcement des murs de salles de toilettes en vue de l'installation de barres d'appui : toilettes	Exiger une structure porteuse ou des cales dans les murs autour des toilettes pour l'installation actuelle ou future de barres d'appui à divers emplacements qui répondent aux exigences du CNB en matière de résistance structurale.
<b>Visibilité des logements (division B, partie 3) : ajout de la sous-section 3.8.5. qui est aussi conforme à la sous-section 3.8.4.</b>		
1884	Parcours dans les logements visitables	Introduire des exigences relatives au parcours dans les logements visitables qui offre un certain espace pour manœuvrer une aide au déplacement.
1958	Salles de toilettes dans les logements visitables	Introduire des exigences de base (p. ex., espace dégagé, considérations suggérées liées à la conception) pour les salles de toilettes dans les logements visitables.
<b>Adaptabilité des logements (division B, partie 9)</b>		
2030	Exigences de résistance structurale pour le renforcement des murs de salles de toilettes en vue de l'installation de barres d'appui	<p>Préciser que si des barres d'appui sont installées à l'endroit où l'ossature de la salle de toilettes est renforcée, ce renforcement doit être conçu de sorte que les barres d'appui soient conformes aux exigences de résistance structurale du CNB.</p> <p>Prévoir des options de conformité prescriptives pour les concepteurs qui souhaitent les utiliser (en précisant que les méthodes de conformité par la performance peuvent tout de même être utilisées au lieu des options prescriptives).</p>

## Analyse des répercussions

La présente série de FMP porte sur la mise en œuvre des éléments de logements qui entraînerait un coût faible ou nul au moment de la conception et de la construction initiales, mais qui serait coûteuse dans le cadre de rénovations servant à répondre au changement des besoins de l'occupant ou de ses invités.

Les FMP visent à augmenter l'accessibilité des logements dès le départ et à faciliter l'adaptation des logements au changement des besoins des personnes ainsi que l'accueil des invités.

Les codes du bâtiment de plusieurs provinces comportent déjà des exigences similaires. Par conséquent, ces modifications auraient des répercussions considérables pour les provinces et territoires dont les codes ne comportent pas de telles dispositions. Comme point de départ pour ces FMP, les provinces et territoires ont souligné que la souplesse dans la définition de l'ampleur du domaine d'application des exigences techniques est nécessaire pour que ces dernières soient mises en œuvre selon les besoins et le niveau de préparation de chaque administration.

Chaque FMP comporte sa propre analyse des répercussions.

## **Répercussions sur la mise en application**

Les modifications proposées peuvent être mises en application à l'aide d'outils de mesure courants et d'une inspection visuelle.

### **Personnes concernées**

Les personnes concernées sont :

- les concepteurs et les architectes, qui devraient intégrer ces caractéristiques à leurs plans de logements;
- les constructeurs, qui devraient être informés de ces nouvelles exigences applicables aux logements;
- les autorités compétentes, qui devraient déterminer l'étendue du domaine d'application des exigences pour les immeubles résidentiels à logements multiples;
- les agents du bâtiment, qui devraient s'assurer de la conformité aux exigences; et
- les occupants des bâtiments ainsi que leur famille et leurs amis, qui devraient être en mesure d'adapter plus facilement leur logement pour répondre à leurs besoins.

### **Documents justificatifs**

- FMP 1880, 1881, 1883, 1957 et 2028