

Transformation des bâtiments existants

Problème

Les codes modèles nationaux ne cessent d'évoluer afin de s'adapter aux problèmes actuels et émergents, aux nouveautés en matière de technologies, de matériaux, de pratiques de la construction, de recherches et de politiques sociales, de même qu'aux besoins changeants de la société canadienne. L'édition de 2020 du Code national du bâtiment - Canada (CNB) traite des objectifs en matière de sécurité, de santé, d'accessibilité, de protection du bâtiment contre l'incendie et les dommages structuraux, et d'environnement (efficacité énergétique).

Bien que les exigences du CNB s'appliquent à la transformation des bâtiments existants, un processus d'évaluation est souvent réalisé aux bâtiments existants pendant l'application de ces exigences afin d'équilibrer leurs coûts de mise en œuvre avec leur importance relative dans la réalisation globale des objectifs du CNB. Au fil du temps, en raison des progrès réalisés en ce qui concerne les exigences du CNB, certains bâtiments plus anciens pourraient présenter des lacunes en matière de performance et de fonctionnalité par rapport aux bâtiments construits plus récemment.

La manière dont toute exigence spécifique doit être interprétée et l'ampleur à laquelle elle doit être assouplie lorsque appliquée à un bâtiment existant, sans influencer sur le niveau de performance en ce qui a trait aux objectifs du CNB, exigent respectivement du concepteur et de l'autorité compétente de faire preuve de beaucoup de jugement. Si les exigences du CNB applicables aux bâtiments existants sont trop onéreuses, les activités de transformation risquent de ne pas être réalisées ou d'être réalisées sans en aviser l'autorité compétente.

Harmonisation

D'un bout à l'autre du Canada, l'absence d'exigences claires relativement aux bâtiments existants donne lieu à une approche incohérente en matière de transformations, ce qui sème la confusion au sein de l'industrie ainsi que parmi les responsables de la réglementation et les propriétaires/exploitants de bâtiment.

Les autorités compétentes et l'industrie ont exprimé le souhait de disposer d'un ensemble des exigences des codes modèles nationaux qui peuvent être appliqués uniformément aux bâtiments existants en cours de transformation pour permettre d'assurer un niveau acceptable de sécurité et de performance du bâtiment ainsi que d'éliminer toute ambiguïté en ce qui concerne l'ampleur des travaux exigés pour le reste du bâtiment. Un processus d'application uniforme des ces exigences aiderait à réduire des écarts inutiles des degrés d'application dans les différentes autorités compétentes.

Économie

Bien que le marché de la rénovation représente environ 40 % des activités de construction au Canada[1], il y a un manque d'exigences uniformes dans ce secteur. L'application absolue des exigences du CNB pour les bâtiments existants pourrait entraîner des transformations coûteuses et onéreuses dépassant la portée de la transformation prévue, ou risquerait de dissuader les utilisateurs du CNB d'entreprendre des transformations.

Abordabilité

Appliquer aux bâtiments existants des exigences du CNB principalement destinées aux nouvelles constructions, sans tenir compte de la constructibilité et de l'aspect pratique, peut étendre la portée des transformations, ce qui peut entraîner des conséquences coûteuses.

Possibilités

La transformation volontaire d'un bâtiment existant donne la possibilité d'améliorer la performance du bâtiment. Sans un ensemble d'exigences pratiques et rentables qui s'appliquerait aux transformations volontaires, les possibilités d'amélioration de performance en cas de réparations ou de transformations importantes peuvent être manquées, et le coût ultérieur des mêmes améliorations risque d'être plus élevé.

[1] Statistique Canada, Tableau 34-10-0175-01, Investissement en construction de bâtiments, septembre 2022 - janvier 2023, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410017501>

Justification

L'élaboration de dispositions dans les codes modèles nationaux visant les bâtiments existants pourraient être essentiels afin d'améliorer la performance de ces derniers (sans aggraver la performance dans d'autres secteurs) au moment de la transformation. Les objectifs stratégiques à long terme du Canada, des provinces et des territoires pourraient être également mis en valeur.

Harmonisation

La collaboration entre les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux est importante pour réduire les écarts, éliminer les obstacles pour l'industrie et permettre une croissance économique durable. Un code modèle en matière de transformation des bâtiments existants servirait de guide aux améliorations pouvant être réalisées lors de la rénovation de bâtiments et procurerait des dispositions harmonisées qui pourraient être adoptées par les provinces et les territoires.

Économie

Au Canada, la construction représentait une industrie de 141 milliards de dollars qui employait plus de 1,4 million de personnes en 2021[1]. L'investissement dans la réhabilitation a démontré une forte création d'emplois générant des retombées locales directes.

Abordabilité

Selon des données provenant du Conseil du bâtiment durable du Canada, la plupart des propriétaires de bâtiment et des architectes estiment que les coûts reliés à la réhabilitation pour la performance énergétique des bâtiments commerciaux et institutionnels sont recouverts en moins de 10 ans. En 2013, les améliorations en matière d'efficacité énergétique ont permis aux Canadiens d'économiser 12 milliards sur leur facture énergétique, ce qui équivaut à une économie moyenne de 869 \$ par ménage[2].

Possibilités

La transformation volontaire d'un bâtiment existant donne la possibilité d'améliorer la performance du bâtiment. Le moment idéal pour envisager l'amélioration des performances de manière rentable est lorsque des réparations ou transformations importantes doivent être effectuées, permettant ainsi que minimiser les coûts supplémentaires.

[1] Article de l'Association canadienne de la construction, <https://www.cca-acc.com/fr/a-propos-de-lacc/valeur-de-lindustrie/>

[2] Cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques, <https://www.canada.ca/fr/services/environnement/meteo/changementsclimatiques/cadre-pancanadien/plan-changement-climatique.html>

Documents justificatifs

aucun