

CONSTRUIRE DES HABITATIONS PLUS SÛRES, PLUS ACCESSIBLES ET PLUS ABORDABLES POUR TOUS

Le vieillissement plus rapide que jamais de la population canadienne fait augmenter dans tout le pays la demande d'habitations et de collectivités attirantes, agréables et accessibles pour les personnes de tous âges et de toutes capacités. Toutefois, certains promoteurs supposent encore que l'intégration de caractéristiques d'accessibilité ou de conception universelle donnera un aspect trop « institutionnel » à leurs ensembles ou finira par coûter trop cher à leurs clients ou à eux.

La SAFERhome Standards Society, basée en Colombie-Britannique, renverse cette hypothèse en démontrant que non seulement les habitations de conception universelle coûtent à peu près le même prix que les habitations traditionnelles, mais aussi qu'elles ont meilleure apparence, qu'elles valent davantage et qu'elles peuvent attirer un éventail d'acheteurs potentiels beaucoup plus vaste.

SAFERhome : un bref aperçu

« Les habitations certifiées SAFERhome ressemblent à toutes les autres belles habitations, affirme Gordon Porter, directeur général de SAFERhome. La seule exception est qu'elles présentent des caractéristiques de conception fondamentales simples et durables. Mieux encore, l'ajout de la plupart de ces caractéristiques ne coûte presque rien. Cependant, elles permettent de créer des habitations pouvant être vendues à l'ensemble de la population, plutôt que seulement aux jeunes et aux bien portants. »

SAFERhome est essentiellement un programme de certification favorisant un milieu de vie plus sûr pour les gens de tous âges et de toutes capacités, grâce à l'établissement d'une série de normes et pratiques en matière de logement qui sont sûres, saines et durables pour tous.

Faits en bref

- Les personnes âgées constituent le groupe d'âge qui connaît la croissance la plus rapide au pays. Près d'un Canadien sur six est âgé de plus de 65 ans. En 2051, cette proportion devrait atteindre près du quart.
- SAFERhome est la seule norme de certification entièrement mesurable des habitations de conception universelle au monde.
- Les habitations certifiées SAFERhome offrent un milieu de vie élégant, confortable et durable qui peut facilement être adapté à l'évolution des besoins et qui attire des gens de tous âges, à toute étape de leur vie.
- Il est estimé que chaque dollar supplémentaire investi dans des caractéristiques de conception universelle peut rapporter jusqu'à dix dollars.
- Plus de 400 habitations ont été certifiées SAFERhome en Colombie-Britannique.

Source : SAFERhome Standards Society.

Qu'est-ce que la conception universelle?

La conception universelle est un ensemble de caractéristiques, de principes et de stratégies pouvant être intégrés à la conception et à la construction d'une habitation, afin qu'elle puisse être adaptée facilement et à moindre coût pour suivre l'évolution des besoins. Les habitations de conception universelle permettent aux occupants d'y vivre de manière sûre, confortable et indépendante au fil des ans, sans avoir à effectuer des améliorations ou des rénovations coûteuses.

À l'heure actuelle, l'organisme sans but lucratif SAFERhome Standards Society offre aux acheteurs d'habitations, aux municipalités et au secteur de la construction un large éventail de services allant de programmes éducatifs et d'une aide à la planification jusqu'à l'inspection de logements et à la certification d'habitations neuves. Cependant, lors de sa fondation en 2004, il se consacrait presque entièrement à aider les promoteurs à comprendre les avantages concrets – et les coûts véritables – de l'intégration de caractéristiques de conception universelle dans leurs ensembles.

« L'élargissement d'un couloir ou le déplacement d'un interrupteur dans une habitation existante est un projet énorme qui coûtera des milliers de dollars, explique M. Porter. Il est beaucoup plus facile et moins cher de simplement tenir compte de ce genre de besoins à long terme à l'étape de la conception. Par conséquent, nous savions que pour faire une différence réelle dans la vie des gens nous devions d'abord convaincre les constructeurs et les promoteurs. »

Un des plus grands défis rencontrés était la perception selon laquelle l'application de principes de conception universelle se ferait à un coût prohibitif ou donnerait lieu à des habitations dont l'esthétique ne plairait guère aux acheteurs potentiels.

M. Porter est d'avis que la réussite associée aux premières habitations certifiées SAFERhome et leur qualité marchande ont largement contribué à apaiser ces craintes. Elles ont aussi permis de démontrer concrètement que les habitations certifiées SAFERhome pouvaient être un excellent investissement.

« Nous avons prouvé qu'il était possible de construire de belles habitations entièrement certifiées SAFERhome en ne dépensant que quelques centaines de dollars de plus que pour une maison classique. Dans bien des cas, ces habitations se sont vendues plus rapidement et à un prix plus élevé que les maisons classiques dans les mêmes quartiers. »

Les normes SAFERhome : créer un meilleur niveau de vie

Le programme SAFERhome s'articule autour de 19 normes de conception universelle que doivent respecter les habitations pour en obtenir la certification. Ces normes sont divisées en trois grandes catégories :

- Normes en matière de structure et de conception
 - Les seuils extérieurs et intérieurs doivent être affleurants et ils doivent respecter les contraintes minimales des codes.
 - La largeur des couloirs doit être d'au moins 40 po à 42 po.
 - La largeur des portes et des espaces exigus doit être d'au moins 34 po à 36 po.
 - Les murs de la salle de bains doivent être renforcés par des blocs de bois au niveau de la baignoire, de la douche et de la toilette.
- Normes en matière d'électricité et de télécommunications
 - La largeur des escaliers doit être d'au moins 40 po à 42 po.
 - Les murs au haut de tous les escaliers doivent être renforcés par des blocs de bois.
 - Dans les habitations à plusieurs étages, un espace doit être prévu dans des placards superposés ou dans une cage d'escalier pour l'installation éventuelle d'un ascenseur.
 - Les armoires sous l'évier ou le lavabo doivent être amovibles pour pouvoir laisser la place à un fauteuil roulant.
 - Le centre de la boîte électrique des interrupteurs d'éclairage doit se situer à 42 po du plancher fini.
 - Le centre de la boîte électrique des prises de courant doit se situer à 18 po du plancher fini.
 - Il doit y avoir des prises de courant à côté des fenêtres et des toilettes, au bas des escaliers, au-dessus des portes extérieures, sur la face avant des comptoirs de cuisine et au niveau du nœud de contrôle central des options de maison intelligente.
 - Des prises de courant quadruples doivent être installées dans la chambre principale, dans le bureau, dans le garage et dans la salle de jeu.
 - Les câbles coaxiaux RG-6 doivent tous revenir à un même point central.
 - Les lignes téléphoniques doivent être précâblées pour les applications liées à la maison intelligente.
 - Les câbles de basse tension doivent tous revenir à un même point central.
 - Une boîte électrique intelligente de grand format doit être installée pour chaque interrupteur d'éclairage et pour chaque prise de courant alternatif.
- Normes en matière de plomberie
 - Les commandes du bain et de la douche doivent être placées de manière à être accessibles.
 - Le centre des tuyaux d'évacuation doit se situer à une hauteur de 12 po à 14 po à partir du plancher.
 - Des régulateurs de pression et de température doivent être installés sur tous les robinets de douche.



Les Normes SAFERhome



Les normes SAFERhome

Normes en matière de
structure et de conception



Normes en matière d'électricité
et de télécommunications

Normes en matière
de plomberie



SAFERhome et la Ville de Vernon : établir de nouveaux partenariats et accroître l'abordabilité du logement

À l'heure actuelle, plus de 400 habitations en Colombie-Britannique ont déjà obtenu la certification SAFERhome. L'augmentation de la portée et de la visibilité du programme de SAFERhome lui a aussi permis d'établir des partenariats avec des groupes et associations clés du secteur, notamment BC Housing et le Conseil du bâtiment durable du Canada, et avec plusieurs municipalités de la Colombie-Britannique.

Les Villes de Maple Ridge, de Vernon et d'Armstrong, par exemple, se sont toutes jointes à la SAFERhome Standards Society pour promouvoir la certification SAFERhome dans leur collectivité. La Ville de Vernon a poussé son appui plus loin en exigeant que tous les ensembles locatifs du secteur privé recevant une subvention au logement locatif de la part de la municipalité soient conçus et construits conformément à toutes les normes SAFERhome et certifiés par un inspecteur SAFERhome.

« La Ville de Vernon appuie activement l'intégration des normes SAFERhome à la construction de toutes les habitations, souligne le maire de Vernon, Akbal Mund. Nous considérons que l'application des normes SAFERhome dans les habitations neuves va de soi. Elle permet aux propriétaires d'habitations et aux locataires de vivre confortablement et de vieillir chez eux, sans avoir à effectuer des travaux de rénovation coûteux et perturbateurs. »

Des subventions au logement locatif pouvant représenter jusqu'à 4 000 \$ par logement sont offertes au secteur privé pour la construction d'ensembles de logements collectifs comptant au moins quatre unités. Ces subventions ont été mises en place par le conseil municipal afin de favoriser la construction et l'occupation de logements locatifs dans la collectivité. Un programme de subventions distinct est aussi offert pour les logements locatifs sans but lucratif.

Selon Dale Rintoul, gestionnaire de la Planification actuelle de la Ville de Vernon, le prix des logements, tant pour les locataires que pour les propriétaires, a monté en flèche à Vernon au cours des dernières années, tout comme dans la majeure partie de la vallée de l'Okanagan et des autres régions de la Colombie-Britannique. L'application des normes SAFERhome est une des façons dont la Ville s'efforce d'encourager la création d'un plus grand nombre d'options de logement abordable, de réduire les coûts d'énergie et de logement des locataires et des propriétaires et de répondre aux besoins des résidents en matière de logement, quels que soient leur âge, leurs capacités et leur revenu.

« Les 19 normes du programme peuvent être extrêmement efficaces par rapport à leur coût lorsqu'elles sont appliquées au moment de la construction des logements, explique M. Rintoul. Il s'agit de la solution idéale pour nos résidents et d'un élément important de notre stratégie globale en matière de logement abordable. »

Grâce notamment à ces efforts, un important constructeur de Vernon a déjà obtenu la certification SAFERhome et construit plusieurs habitations qui respectent pleinement les normes SAFERhome. Une de ces habitations a été présentée lors d'un récent forum sur le logement abordable.



Étapes suivantes : préparer l'avenir

Pour l'avenir, M. Porter est d'avis que le programme pourrait être étendu à d'autres provinces et territoires, et qu'il pourrait même viser directement les acheteurs d'habitations.

« Notre grande priorité pour le moment est d'informer le public, les constructeurs, les promoteurs, les architectes et les concepteurs au sujet du concept et de le déployer partout au Canada. Pour ce faire, il nous suffit d'avoir assez d'inspecteurs locaux à notre disposition pour effectuer les certifications, comme c'est le cas en Colombie-Britannique. »

« En fin de compte, ce serait génial d'en arriver au point où les consommateurs demandent nommément à leur constructeur ou à leur concepteur une habitation certifiée SAFERhome. Il reste encore beaucoup de travail à faire. Cependant, je n'ai aucun doute que la conception universelle est la voie de l'avenir et je suis convaincu que nous finirons par y arriver. »

Pour en savoir plus, consultez le site Web de SAFERhome au <http://saferhomesociety.com/>



schl.ca



69100

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

19-05-17

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.