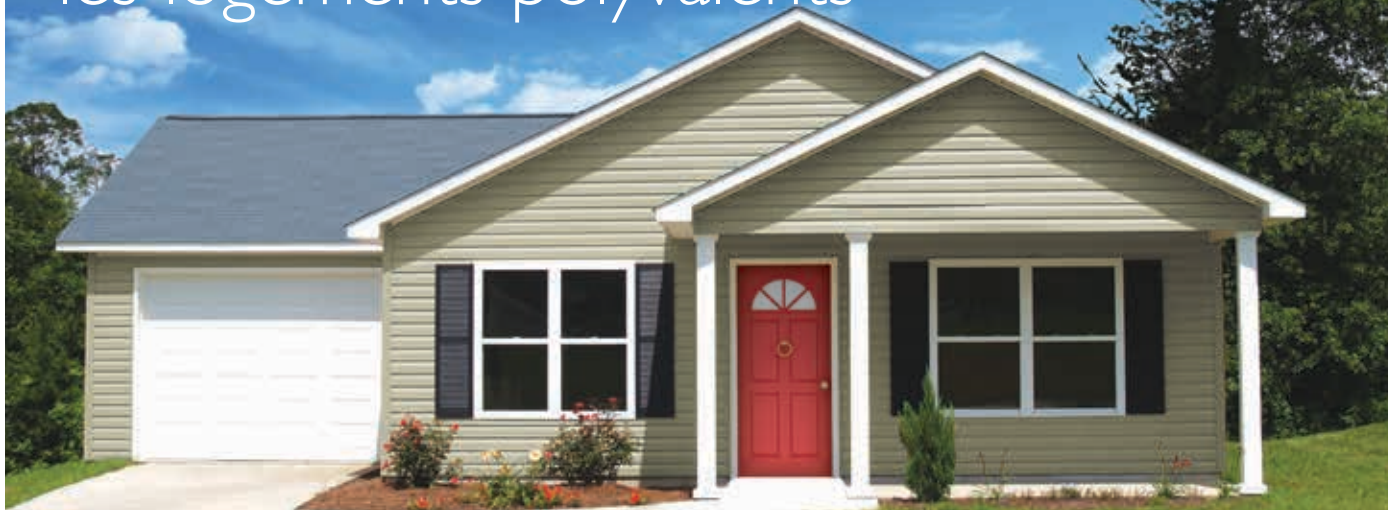


Chapitre 6

Logements et collectivités durables – les logements polyvalents



Info-éclair

- Le concept Bâti-Flex^{MC} de la SCHL repose sur quatre grands principes d'une conception polyvalente : l'adaptabilité, l'accessibilité, l'abordabilité et la santé des occupants.
- D'ici la fin de 2036, on s'attend à ce que le nombre de ménages dirigés par des personnes âgées ne cesse d'augmenter. Les logements polyvalents répondent aux besoins de confort, de sécurité, d'autonomie et de bien-être des personnes âgées et à leur aspiration à vieillir chez elles.
- Le pourcentage d'adultes vivant avec des incapacités s'accroît avec l'âge. C'est ainsi qu'en 2006, environ 4,4 millions de Canadiens (approximativement 14 % de la population) avaient une incapacité; chez les 75 ans et plus, ce pourcentage était d'environ 56 %. Un logement polyvalent conçu en fonction de critères d'accessibilité est la solution idéale pour répondre aux besoins des personnes aux prises avec des incapacités liées à la mobilité et à l'agilité.
- En 2006, environ 34 000 personnes de 15 ans ou plus ayant une incapacité liée à la mobilité ou à l'agilité vivaient au sein de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement et déclaraient avoir des besoins non comblés relativement à des adaptations de domicile pouvant les aider à vaquer à leurs occupations quotidiennes : barres d'appui ou lève-personne dans la salle de bains, rampe d'accès ou entrée de plain-pied, portes faciles à ouvrir, ascenseur ou appareil de levage, embrasures de portes ou couloirs élargis, comptoir de cuisine abaissé et alarmes visuelles ou avertisseurs sonores.
- En 2006, environ 515 000 grands-parents de 45 ans et plus cohabitaient avec leurs petits-enfants. Un peu plus de la moitié de ces grands-parents cohabitant avec leurs petits-enfants vivaient avec les parents de ces derniers, formant ainsi des ménages de trois générations. L'architecture des logements polyvalents permet de réaliser des aménagements mieux adaptés aux familles multigénérationnelles et aux familles élargies.
- Toujours en 2006, le parc immobilier du Canada était constitué à environ 60 % d'habitations construites depuis au moins 30 ans. Dans les vieux logements, les travaux de réparation ou de rénovation permettent à peu de frais d'intervenir pour conférer de la polyvalence à des maisons existantes, afin de mieux suivre l'évolution des besoins de la population.

Le présent chapitre propose un survol du concept de logement polyvalent. Il en décrit les origines, en donne les principales caractéristiques et en indique la pertinence au vu des défis actuels et à venir touchant le logement, les collectivités et l'environnement.

Les origines du concept de logement polyvalent

Ce concept s'inspire de la formule innovatrice de la Maison évolutive¹ élaborée en 1990 par Avi Friedman et Witold Rybczynski de l'École d'architecture de l'Université McGill à Montréal. Conçue dans un esprit d'abordabilité pour les ménages à faible revenu, la Maison évolutive intégrait des espaces de vie polyvalents et adaptables tout en demeurant compacte. Il s'agissait en effet d'une maison en rangée de trois étages, d'environ 93 m² (1 000 pi²) de superficie et de 4,3 m (14 pi) de largeur.

S'inspirant de la Maison évolutive et de la Maison redécouverte qui lui a succédé, la SCHL a créé le concept Bâti-Flex^{MC} en 1995 dans la foulée du mouvement de conception universelle/inclusive (voir l'encadré « La conception universelle »).

La conception universelle et le concept Bâti-Flex^{MC} poursuivent des objectifs similaires (voir l'encadré « Le concept Bâti-Flex^{MC} ») :

- permettre aux gens d'occuper leur logement plus longtemps;
- créer des logements qui s'adaptent à un vaste éventail de besoins;

- rendre les logements plus pratiques pour leurs occupants.

Des concepts semblables sont désignés « Universal Housing » aux États-Unis et « Lifetime Homes » au Royaume-Uni (voir l'encadré « Les Lifetime Homes du Royaume-Uni »).

L'a b c du logement polyvalent

Pour qu'un logement soit polyvalent, il faut que les efforts déployés aux étapes de la planification, de la conception et de la construction ou de la rénovation convergent vers ce but. Par conséquent, si l'on veut que les lieux de vie offrent au fil des ans un maximum de polyvalence au coût le plus bas, on doit réfléchir aux besoins pouvant surgir et bien les analyser, et ce, dès la conception de la maison. Par exemple, pour pouvoir éventuellement diviser une grande chambre en deux pièces plus petites, il faut que le plancher ou le toit ait une charpente autoportante². Il faut aussi positionner stratégiquement les fenêtres dans la chambre initiale en prévision de l'ajout d'une cloison. Le concepteur doit inclure (ou prévoir) suffisamment d'interrupteurs et de prises de courant (idéalement reliés à des disjoncteurs distincts) et les raccordements aux divers services, en plus de veiller à ce que les deux nouvelles pièces bénéficient d'espace de rangement suffisant. De la même façon, au moment de la construction, on peut mettre en place la plomberie brute nécessaire à l'installation d'appareils sanitaires ou à l'aménagement de salles de bains supplémentaires.

¹ Voir Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Le logement évolutif*, www.schl.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/urcodh/loev/index.cfm (consulté le 23 août 2012).

² On parle de charpente autoportante lorsque la charge du toit est répartie entre les deux murs extérieurs sans colonnes ni piliers intérieurs.

La conception universelle

La conception universelle vise à promouvoir et à soutenir la conception de produits et d'environnements aptes à répondre aux besoins d'une grande partie de la population. Elle va au-delà des notions de conception « accessible » ou de conception « sans obstacles » en ce qu'elle vise la population dans son ensemble, pas seulement les personnes à mobilité réduite. Ce concept international repose sur les sept principes suivants¹ :

Utilisation équitable	La conception est utile et commercialisable à des personnes ayant des habiletés diverses.
Flexibilité d'utilisation	La conception tient compte d'une vaste gamme de préférences et d'habiletés individuelles.
Simplicité et intuitivité	Les éléments de conception sont faciles à comprendre, indépendamment de l'expérience, des connaissances, des aptitudes linguistiques ou du niveau de concentration de l'utilisateur.
Perceptibilité de l'information	La conception communique efficacement l'information nécessaire à l'utilisateur, indépendamment de ses capacités sensorielles ou des conditions ambiantes.
Tolérance à l'erreur	La conception réduit au minimum les dangers et les répercussions négatives de gestes accidentels ou involontaires.
Effort physique faible	L'utilisation des éléments de conception peut se faire efficacement et confortablement, en engendrant une fatigue minimale.
Dimensions et espaces pour l'approche et l'utilisation	La conception prévoit les dimensions et l'espace nécessaires pour que chacun puisse accéder aux éléments de conception, les atteindre, les manipuler et les utiliser, indépendamment de sa stature, de sa posture ou de sa mobilité.

La conception universelle n'est pas encore largement adoptée par le secteur de l'habitation. C'est peut-être en partie parce qu'elle n'est encore définie que sommairement, en termes théoriques. Pour que l'industrie l'adopte et que les consommateurs s'en fassent une représentation claire, il faudrait plutôt la définir en termes de pratiques optimales². Malgré cela, compte tenu du vieillissement rapide de la population, on peut s'attendre à ce que les principes de la conception universelle trouvent un écho grandissant dans la population et fassent de plus en plus d'adeptes. Les maisons de démonstration présentées ci-après, comme la maison de démonstration Bâti-Flex^{MC} de la SCHL qu'abrite le Centre canadien des technologies résidentielles (CCTR) à Ottawa, contribuent à faire connaître, à expliquer et à faire adopter le concept au secteur de l'habitation et aux consommateurs (voir l'encadré « La maison de démonstration Bâti-Flex^{MC} de la SCHL »).

¹ M. Story, J. Mueller et R. Mace, *The Universal Design File: Designing for people of all ages and abilities*, New York: NC State University, 1998, <http://design-dev.ncsu.edu/openjournal/index.php/redlab/article/view/102> (consulté le 2 mars 2012).

² Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Quantifier la conception universelle : un programme à mettre en œuvre*, Ottawa, la Société, 2004, « Le Point en recherche, Série socio-économique », n° 04-009, www.schl.ca/bdc/?pid=63416 (consulté le 18 septembre 2012).

Le concept Bâti-Flex^{MC}

Élaboré par la SCHL, le concept Bâti-Flex^{MC} s'inscrit dans une volonté de rendre les habitations polyvalentes. En intégrant des caractéristiques d'accessibilité et d'adaptabilité précises aux stades de la conception et de la construction, le concept Bâti-Flex^{MC} permet aux gens d'adapter leurs maisons plus facilement et à moindre coût au fil de l'évolution de leurs besoins et de continuer à occuper le même logement au lieu d'avoir à déménager.

Au départ, le concept Bâti-Flex^{MC} reposait sur quatre principes architecturaux de base pour réaliser un logement polyvalent :

1. **Adaptabilité** : Le fait d'intégrer soit des caractéristiques d'adaptabilité – comme des pièces transformables ou un espace réservé à un éventuel ascenseur –, soit des caractéristiques facilitant l'aménagement d'un logement accessoire pourvu de sa propre entrée procure une maison qui non seulement répond aux besoins actuels des occupants, mais qui permet aussi de combler plus facilement les besoins qui peuvent se manifester avec le temps (voir l'encadré « Les appartements accessoires »).
2. **Accessibilité** : En intégrant des caractéristiques de conception comme des embrasures de portes et des couloirs plus larges ainsi que des accès de plain-pied, on crée un logement plus pratique pour qui utilise un déambulateur (une marchette), promène un bébé en poussette, a les bras chargés de sacs d'épicerie ou se déplace en fauteuil roulant ou encore en triporteur ou en quadriporteur. Des caractéristiques de sécurité comme des revêtements de sol antidérapants et des interrupteurs placés plus bas rendent l'habitation plus sûre et plus accessible à chacun.
3. **Abordabilité** : À long terme, il ne devrait pas coûter plus cher de concevoir et de construire une maison Bâti-Flex^{MC} qu'une maison traditionnelle. Les économies réalisées plus tard sur les coûts des rénovations et les frais de déménagement compensent largement les coûts légèrement supérieurs engagés au départ.
4. **Santé des occupants** : Le concept Bâti-Flex^{MC} intègre l'emploi de matériaux de construction et de revêtements de finition à faibles émissions ainsi que des appareils de ventilation et de récupération de la chaleur efficaces qui contribuent à garantir un milieu intérieur sain.

Les appartements accessoires

Un appartement accessoire est un logement autonome, donc pourvu de ses propres cuisine et salle de bains, qui est séparé de l'habitation principale¹. Aussi appelé « logement accessoire », « logement supplémentaire » ou « logement secondaire », l'appartement accessoire procure un logement abordable à un membre de la famille étendue ou à un locataire qui n'est pas de la famille, et une source de revenus au propriétaire-occupant. Ce logement peut aussi être utile autrement au propriétaire. Sous l'angle plus large de l'urbanisme, les appartements accessoires contribuent à optimiser l'utilisation du parc immobilier et des infrastructures en place, en plus d'augmenter le nombre de logements et l'éventail de logements offerts dans un quartier.

Les appartements accessoires doivent respecter toutes les exigences du règlement de zonage municipal et être conformes aux codes du bâtiment et aux codes de prévention des incendies en vigueur dans la province ou le territoire. Les exigences applicables aux appartements accessoires varient d'une province ou d'un territoire à l'autre et parfois d'une ville à l'autre. Là où le *Code national du bâtiment – Canada 2010* s'applique, la superficie d'un appartement accessoire ne doit pas dépasser 80 m² ni représenter plus de 80 % de la superficie de l'habitation principale, selon la moindre de ces superficies.

¹ www.schl.ca/fr/co/relo/fedore/fedore_040.cfm (consulté le 8 mai 2012).

Les Lifetime Homes du Royaume-Uni

Le concept des maisons Lifetime Homes a été élaboré au début des années 1990. Il s'agit de maisons ordinaires qui, depuis la révision de 2010, intègrent 16 critères de conception applicables universellement aux habitations neuves, et ce, à un coût minimal :

1. Stationnement accessible en fauteuil roulant offrant l'espace de manœuvre voulu;
2. Transition pratique entre le stationnement et l'entrée principale du logement;
3. Accès pratique à toutes les voies d'accès au logement;
4. Entrées éclairées, sans seuils, avec porche à l'entrée principale;
5. Escaliers et ascenseurs menant aux étages supérieurs facilement accessibles;
6. Couloirs intérieurs et embrasures de portes suffisamment larges pour faciliter les déplacements;
7. Salon et salle à manger accessibles en fauteuil roulant grâce à un parcours sans obstacles et à un espace de manœuvre;
8. Salon au rez-de-chaussée garantissant la visitabilité¹;
9. Possibilité d'installer un lit au rez-de-chaussée;
10. Toilette accessible en fauteuil roulant et espace au rez-de-chaussée permettant l'installation éventuelle d'une douche adaptée;
11. Possibilité d'installer des barres d'appui sur les murs des salles de bains et à proximité des toilettes;
12. Possibilité d'installer un monte-escalier ou un ascenseur;
13. Possibilité d'installer un lève-personne sur rail permettant les déplacements de la chambre à la salle de bains;
14. Salle de bains accessible pouvant faire l'objet d'adaptations ultérieures;
15. Fenêtre du salon suffisamment basse pour offrir une visibilité raisonnable à une personne assise (présence de loquets accessibles sur au moins une fenêtre dans chaque pièce pour la ventilation);
16. Interrupteurs d'éclairage, prises de courant et commandes d'urgence ou d'usage courant accessibles.

Au Royaume-Uni, de nombreuses politiques d'aménagement locales imposent déjà la norme Lifetime Homes aux nouvelles constructions (c'est notamment le cas à Londres)². Au Pays de Galles et en Irlande du Nord, le respect de cette norme est obligatoire pour les logements neufs financés par l'État.

¹ Voir l'encadré « Glossaire » à la fin de ce chapitre.

² www.lifetimehomes.org.uk (consulté le 23 août 2012).

Le fait d'appliquer les principes d'une conception polyvalente ou universelle (*voir les figures 6-1 et 6-2*) à l'étape de la construction peut éviter ou réduire les coûts et inconvénients associés à des conversions et rénovations ultérieures. Planifier la conception de la structure du toit et prévoir l'emplacement d'un futur escalier permettent éventuellement de convertir le vide sous toit en espace habitable sans avoir à entreprendre des changements structurels majeurs. Renforcer dès le départ un mur de salle de bains avec du contreplaqué abaisse

considérablement le coût de la pose ultérieure de barres d'appui en évitant d'avoir par la suite à démolir, à renforcer, puis à reconstruire le mur. Des embrasures de portes larges et des allées accessibles dès le début peuvent éviter de devoir entreprendre des travaux de reconfiguration coûteux ou destructifs des pièces de séjour lorsqu'un membre de la famille doit circuler avec un fauteuil roulant ou un déambulateur. L'adaptabilité se trouve grandement facilitée si les murs porteurs sont confinés au périmètre du bâtiment.

FIGURE 6-1

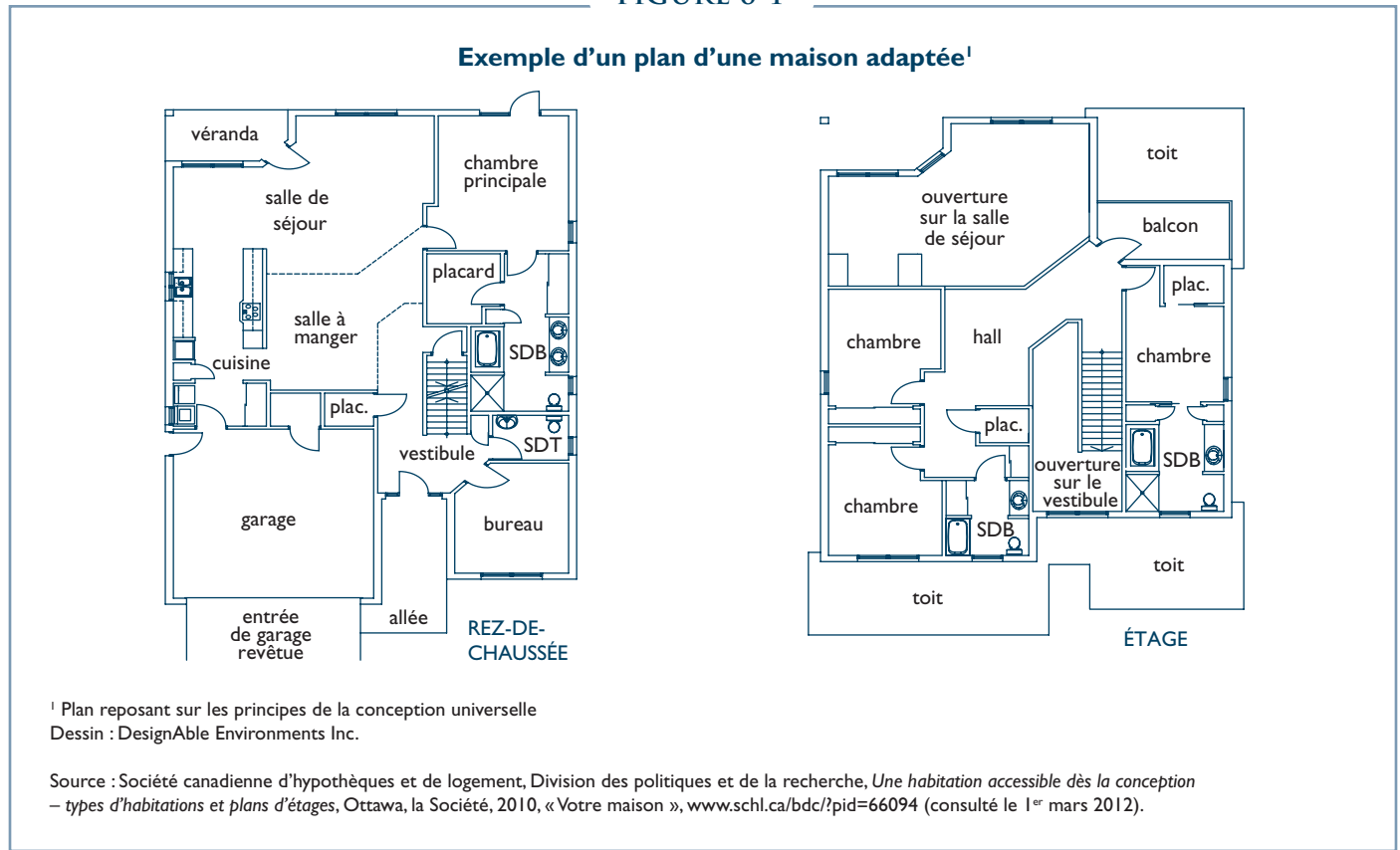
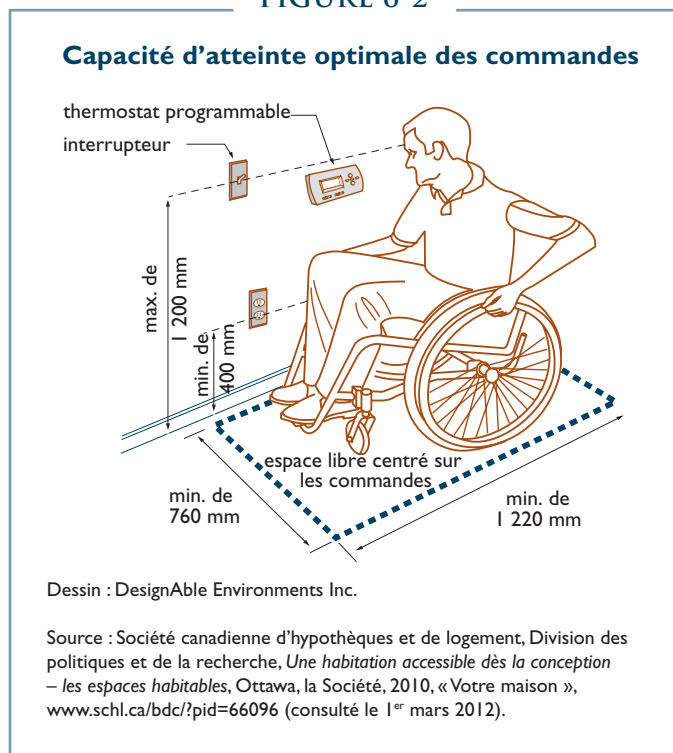


FIGURE 6-2



Voici quelques idées et caractéristiques se rapportant à l'architecture des logements polyvalents :

- entrée de plain-pied, rampe ou lève-personne entre l'aire de stationnement et l'entrée;
- entrée couverte avec paliers de niveau et éclairage suffisant;
- regroupement au rez-de-chaussée de la cuisine, du salon, de la salle à manger, de la salle de bains et un espace suffisant pour y aménager une chambre plus tard;
- plan d'étage, services, issues et mesures de sécurité incendie facilitant la conversion éventuelle de la maison en deux logements distincts;
- espace suffisant ou placards alignés verticalement en prévision de l'installation d'un ascenseur ou de l'aménagement d'un escalier droit d'au moins 1 000 mm (39 po) de largeur pour permettre la mise en place d'un monte-escalier;
- cloisons faciles à déplacer ou amovibles pour permettre de reconfigurer les pièces;

- embrasure d'une largeur suffisante pour faciliter l'installation d'une porte extérieure et permettre ainsi la conversion d'une chambre ou d'une autre pièce en un bureau à domicile³;
- en prévision de l'aménagement d'un appartement accessoire, sous-sol ayant une hauteur et un fenêtrage appropriés, doté d'installations mécaniques et électriques brutes distinctes ainsi que d'une entrée séparée.

Les caractéristiques d'un logement polyvalent peuvent être intégrées à un appartement locatif aussi bien qu'à une maison occupée par son propriétaire. Ainsi, au Royaume-Uni, les règlements de construction exigent que tout nouveau logement soit accessible à tous, y compris aux aînés et aux personnes handicapées. En Irlande du Nord, depuis 1998, tout nouveau logement public doit être conforme à la norme Lifetime Homes⁴. En 2004, la Greater London Authority a imposé cette norme à tous les logements neufs construits par les secteurs public et privé. Quatre années plus tard, l'Angleterre élaborait sa stratégie nationale du logement pour une population vieillissante, la *National Strategy for Housing in an Ageing Society*, en exigeant notamment le respect de cette norme par tous les logements avant 2011, s'ils appartiennent au secteur public, et avant 2013, s'ils appartiennent à des intérêts privés⁵. Avec le temps, les logements locatifs ayant des caractéristiques qui les rendent polyvalents sont mieux à même de répondre aux besoins d'un marché locatif en évolution.

Les logements polyvalents sont avantageux pour tous

Une maison polyvalente est idéale pour chacun, car les besoins d'un ménage évoluent dans le temps en fonction de sa composition même et des changements

liés à l'âge, à la santé et au revenu des occupants. En plus de permettre de répondre aux besoins d'une population vieillissante, de personnes handicapées et d'autres ayant des besoins particuliers, un logement polyvalent est tout indiqué pour la cohabitation de différentes générations ou pour l'aménagement d'un bureau à domicile ou d'un logement autonome destiné à un membre de la famille, à un aidant naturel ou à un locataire. Au moment de la revente, du fait qu'ils peuvent être adaptés à un large éventail de besoins, les logements polyvalents bien conçus présentent aussi un attrait pour un plus grand nombre d'acheteurs.

Les logements polyvalents répondent aux besoins d'une population vieillissante

On s'attend à ce que le nombre de ménages dirigés par des personnes âgées soit en progression jusqu'à la fin de 2036 (voir la figure 6-3).

Les logements qui offrent aux personnes âgées confort, sécurité, autonomie et bien-être, et qui répondent à leur aspiration à vieillir chez elles, seront de plus en plus en demande.

Les logements polyvalents conviennent aux personnes handicapées

En 2006, environ 4,4 millions de Canadiens (approximativement 14 % de la population) vivaient avec des incapacités. De ce nombre, près de 2,5 millions de personnes étaient des adultes âgés de 15 à 64 ans. Le nombre de personnes ayant des incapacités augmente avec l'âge. Ainsi, en 2006, environ 56 % des personnes de 75 ans et plus présentaient des incapacités⁶.

³ La possibilité d'aménager facilement un bureau à domicile est recherchée en raison du nombre croissant de personnes qui travaillent de chez elles. En 2008, 19 % des travailleurs, soit 3,59 millions de personnes, travaillaient à la maison; en 2000, cette proportion était de 17 %, www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2011001/article/11366-fra.htm (consulté le 7 mars 2012).

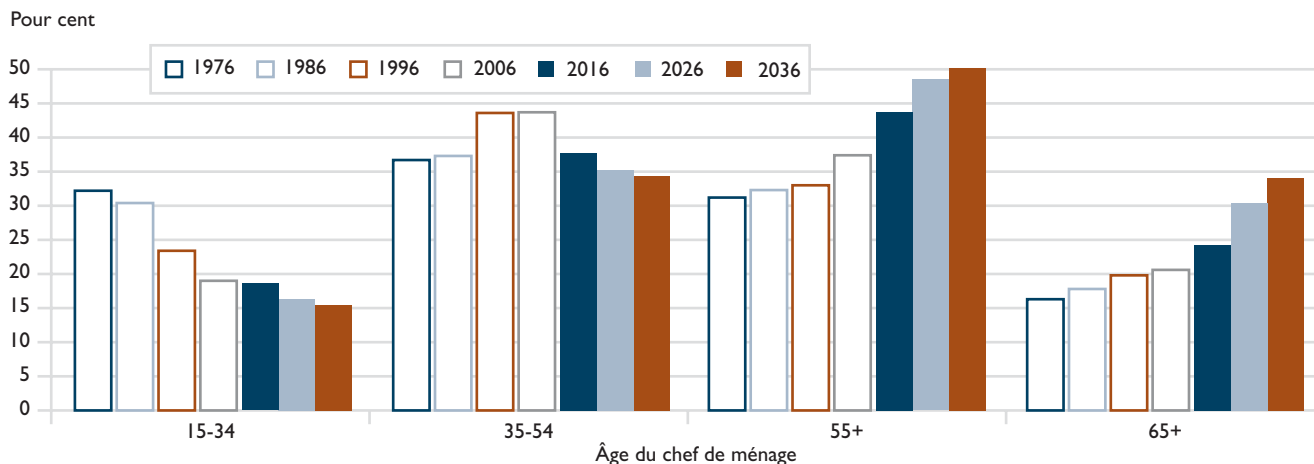
⁴ Equality Commission for Northern Ireland, *Statement on Key Inequalities in Northern Ireland*, 2007, p. 22, [www.equalityni.org/archive/pdf/Keyinequalities\(F\)1107.pdf](http://www.equalityni.org/archive/pdf/Keyinequalities(F)1107.pdf) (consulté le 6 mars 2012).

⁵ Department for Communities and Local Government, *Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods: A National Strategy for Housing in an Ageing Society*, 2008, tinyurl.com/ctlcr8 (consulté le 29 novembre 2012).

⁶ Statistique Canada, 2007, *L'Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2006 : rapport analytique*, produit n° 89-628-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, 39 pages, www.statcan.gc.ca/pub/89-628-x/89-628-x2007002-fra.pdf (consulté le 1^{er} mars 2012).

FIGURE 6-3

Répartition des ménages selon l'âge du chef de ménage de 1976 à 2006 et projections pour 2036¹



¹ D'après le scénario d'une croissance moyenne du nombre des ménages

Sources : SCHL (projections) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)

Les incapacités courantes chez les adultes sont liées à la mobilité et à l'agilité (voir la figure 6-4). En 2006, près de 3 millions de Canadiens (plus de 11 % de la population) ont déclaré l'une de ces limitations. Les problèmes de mobilité augmentent aussi avec l'âge; environ 48 % des femmes et 39 % des hommes de 75 ans et plus ont des incapacités liées à la mobilité (voir la figure 6-5).

En 2006, environ 34 000 personnes de 15 ans ou plus ayant une incapacité liée à la mobilité ou à l'agilité vivaient au sein de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement et déclaraient avoir des besoins non comblés relativement à des adaptations de domicile nécessaires à leurs activités quotidiennes : barres d'appui ou lève-personne dans la salle de bains, rampe d'accès ou entrée de plain-pied, portes faciles à ouvrir, ascenseurs ou appareils de levage, embrasures de portes ou couloirs élargis, comptoirs de cuisine abaissés et alarmes visuelles ou avertisseurs sonores.

Des logements polyvalents conçus en fonction de critères d'accessibilité sont le meilleur moyen de répondre aux besoins des personnes ayant des incapacités liées à la mobilité et à l'agilité (voir les figures 6-6 et 6-7). Non seulement un tel logement peut-il être adapté en fonction de la mobilité et de l'agilité des occupants, mais il peut aussi être facilement converti de manière à créer un logement séparé pour loger, au besoin, un aidant naturel.

FIGURE 6-4

Prévalence de l'incapacité chez les adultes de 15 ans et plus selon le type d'incapacité, 2006¹

Type d'incapacité	Adultes de 15 ans et plus	
	Nombre	%
Douleur	2 965 650	11,7
Mobilité	2 923 000	11,5
Agilité	2 819 580	11,1
Ouïe	1 266 120	5,0
Vision	816 250	3,2
Apprentissage	631 030	2,5
Psychologique	589 470	2,3
Mémoire	495 990	2,0
Parole	479 740	1,9
Déficiência intellectuelle	136 570	0,5
Autre	119 390	0,5

¹ Statistique Canada, 2007, L'Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2006 : rapport analytique, p. 29, produit n° 89-628-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, 39 p., www.statcan.gc.ca/pub/89-628-x/89-628-x2007002-fra.pdf (consulté le 1^{er} mars 2012).

FIGURE 6-5

Incapacités associées à la mobilité chez les personnes âgées, selon les groupes d'âges et le sexe, 2006¹

Sexe et groupe d'âge	Adultes de 65 ans et plus	Avec incapacité associée à la mobilité	
		Nombre	%
Hommes et femmes confondus			
65 ans et plus	4 049 140	1 342 230	33,1
75 ans et plus	1 809 510	809 340	44,7
85 ans et plus	369 460	223 520	60,5
Femmes			
65 ans et plus	2 247 960	836 360	37,2
75 ans et plus	1 074 040	519 500	48,4
85 ans et plus	239 900	149 290	62,2
Hommes			
65 ans et plus	1 801 170	505 870	28,1
75 ans et plus	735 470	289 830	39,4
85 ans et plus	129 560	74 220	57,3

¹ Statistique Canada, 2007, *L'Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2006 : rapport analytique*, p. 38, produit n° 89-628-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, 39 p., <http://www.statcan.gc.ca/pub/89-628-x/89-628-x2007002-fra.pdf> (consulté le 1^{er} mars 2012).

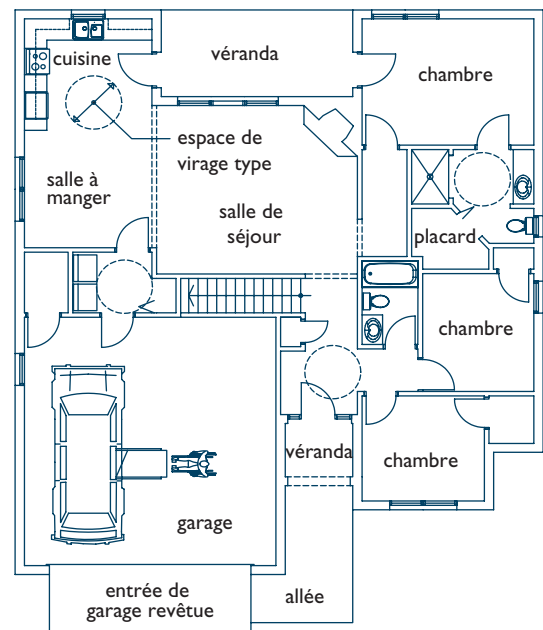
Les logements polyvalents conviennent à la cohabitation de plusieurs générations

Certains ménages canadiens voient leur mode de vie modifié à la suite de changements sociaux, économiques et culturels. En 2006, environ 515 000 grands-parents de 45 ans et plus vivaient sous le même toit que leurs petits-enfants. De ce nombre, un peu plus de la moitié cohabitaient avec leurs enfants et petits-enfants, donc au sein de ménages réunissant trois générations⁷.

Les ménages multigénérationnels sont deux fois plus nombreux parmi la population immigrante que chez les personnes nées au Canada⁸. Le nombre de grands-parents vivant dans des ménages multigénérationnels devrait augmenter dans les années à venir, à mesure que les baby-boomers deviendront grands-parents. Les enfants adultes sont par ailleurs plus nombreux à continuer à vivre chez leurs parents. Ainsi, en 2006, environ 44 % des jeunes adultes de 20 à 29 ans habitaient chez leurs parents; ce pourcentage était de 41 % en 2001 et de 32 % en 1986⁹.

FIGURE 6-6

Exemple d'un plan d'une habitation accessible



Dessin : DesignAble Environments Inc.

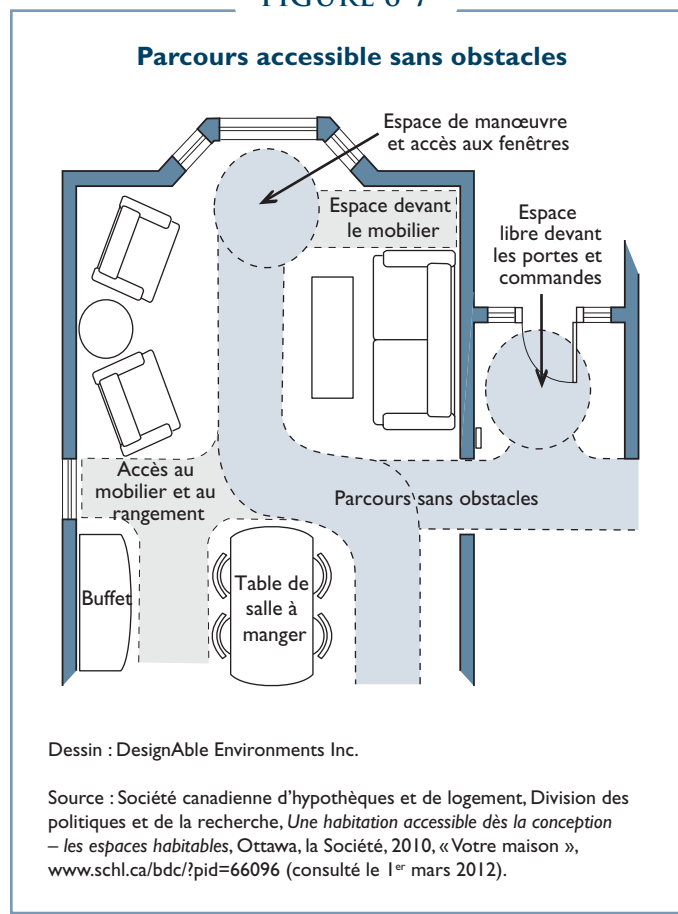
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Une habitation accessible dès la conception – types d'habitations et plans d'étages*, Ottawa, la Société, 2010, « Votre maison », www.schl.ca/bdc/?pid=66094 (consulté le 1^{er} mars 2012).

⁷ Statistique Canada, 2007, *Recensement de 2006 : Portrait de famille : continuité et changement dans les familles et les ménages du Canada en 2006 : Portrait national : Particuliers*, Ottawa, Ontario, produit n° 97-553-XWF2006001 au catalogue de Statistique Canada, 56 p., www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-553/p15-fra.cfm.

⁸ Statistique Canada, hiver 2003, « Les liens entre les générations : grands-parents et petits-enfants », *Tendances sociales canadiennes*, Ottawa, Ontario, produit n° 11-008 au catalogue de Statistique Canada, 7 p., www.statcan.gc.ca/kits-trousses/pdf/social/edu04_0004a.fra.pdf.

⁹ Statistique Canada, 2007, *Recensement de 2006 : Portrait de famille : continuité et changement dans les familles et les ménages du Canada en 2006 : Portrait national : Particuliers*, Ottawa, Ontario, produit n° 97-553-XWF2006001 au catalogue de Statistique Canada, 56 p., www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-553/p15-fra.cfm.

FIGURE 6-7



Les logements polyvalents offrent des solutions aux familles multigénérationnelles et aux familles élargies en facilitant le soutien à un parent âgé, à un enfant adulte ou à un membre de la famille élargie (voir l'encadré « Polyvalence des logements de la Première Nation Tr'ondëk Hwëch'in »).

Les logements polyvalents constituent une solution abordable

Même si un logement polyvalent coûte parfois légèrement plus cher au départ qu'un logement ordinaire, il peut permettre de réaliser des économies considérables plus tard en évitant bien des coûts de démolition et de rénovation. Les caractéristiques de polyvalence peu coûteuses peuvent faire la différence entre devoir déménager à une étape de la vie où l'on est plus vulnérable et continuer d'habiter dans la maison familiale. Les surplus investis dans les caractéristiques d'un logement polyvalent peuvent se révéler inférieurs à ce qu'il en coûte de déménager, une fois prises en

compte les dépenses connexes, tels les frais de déménagement, l'achat de mobilier et d'électroménagers, les commissions, etc.

Selon une estimation publiée en 2002, qui comparait les coûts de construction initiaux d'une maison polyvalente à ceux d'une maison de référence, il en coûterait entre 2,0 et 5,5 % de plus pour construire

Polyvalence des logements de la Première Nation Tr'ondëk Hwëch'in

Étant située à proximité du cercle polaire arctique, la communauté de Tr'ondëk Hwëch'in a besoin de logements efficaces sur le plan énergétique qui assurent une bonne qualité d'air intérieur. Les logements doivent aussi être suffisamment polyvalents pour faciliter la cohabitation avec la famille élargie et permettre l'adaptation à l'évolution des besoins des familles qui grandissent.

En 2003, la Première Nation Tr'ondëk Hwëch'in a conçu et aménagé un lotissement près de Dawson, au Yukon. Les logements polyvalents de cette communauté comprennent de nombreuses caractéristiques qui soutiennent le vieillissement chez soi et qui permettent d'adapter les maisons au gré des besoins des occupants. Les fondations, les murs, la toiture, la plomberie et les installations électriques et mécaniques ont tous été conçus dans l'esprit de pouvoir permettre des agrandissements futurs. Au moment de la construction, on a mis en place la plomberie brute afin de rendre possible la conversion d'une penderie en douche accessible en fauteuil roulant. Parmi les autres caractéristiques d'accessibilité, mentionnons des embrasures de portes élargies, des seuils peu élevés, des prises de téléphone, prises de courant, interrupteurs d'éclairage et thermostats facilement accessibles ainsi qu'un module de lavabo amovible dans les salles de bains, afin de laisser de la place pour les genoux d'une personne en fauteuil roulant. De plus, les fenêtres ont été disposées de façon stratégique afin que les occupants puissent regarder dehors depuis une position assise.

une maison comportant toutes les caractéristiques de polyvalence de base permettant d'en aménager le vide sous toit en espace habitable et de créer un logement au sous-sol¹⁰. Le pourcentage supérieur de la fourchette correspond à l'installation de fermes pour combles aménageables (plutôt que de fermes normales); à elle seule, cette caractéristique fait gonfler les coûts d'environ 3,5 %. Or, même lorsque la différence de coût correspond au pourcentage supérieur de la fourchette, le surplus investi est largement compensé par les économies réalisées sur les éventuels coûts de rénovation, dans un rapport de 1 à 9,6¹¹.

L'architecture polyvalente en action

Les exemples de logements polyvalents abondent au Canada. Certains d'entre eux ont été spécialement conçus comme des maisons Bâti-Flex^{MC} (voir l'encadré « Polyvalence des logements de la Première Nation Tr'ondëk Hwëch'in »). Outre l'efficacité énergétique, l'économie de l'eau et un milieu intérieur sain, les maisons de l'Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium^{MC} de la SCHL intègrent bon nombre des caractéristiques des maisons Bâti-Flex^{MC} (voir la figure 6-8). Il y a aussi la maison de démonstration Bâti-Flex^{MC} de la SCHL qu'abrite le Centre canadien des technologies résidentielles (CCTR)¹², à Ottawa (voir l'encadré « La maison de démonstration Bâti-Flex^{MC} de la SCHL »), laquelle fait état de nombreux moyens pour obtenir une maison polyvalente.

Les rénovations, une occasion de rendre une maison plus polyvalente

En 2010, le parc immobilier du Canada était constitué à environ 64 % d'habitations construites depuis au moins 30 ans. Des travaux de rénovation et d'adaptation

considérables seront nécessaires au parc immobilier pour qu'il soit à même de faire face à l'évolution des besoins de la population. Ces travaux sont une occasion d'accroître la polyvalence des logements.

Il est possible de combiner les critères du concept Bâti-Flex^{MC} à d'autres paramètres de performance pour obtenir une série bien intégrée de critères garants de logements fidèles aux principes du développement durable, dont les suivants :

- Efficacité énergétique – Ce critère englobe un éventail de méthodes de construction, d'installations et d'appareils électriques éconergétiques, qui contribuent à abaisser les coûts d'occupation mensuels et à réduire au minimum les émissions de gaz à effet de serre.
- Utilisation rationnelle des ressources – Le recours à des pratiques de construction et à des matériaux de construction durables et écologiques engendre des économies sur le cycle de vie et réduit les besoins d'extraction et de transformation de ressources naturelles. Les techniques d'aménagement paysager éconergétiques, comme le xéropaysagisme et la collecte de l'eau de pluie, combinées à des appareils sanitaires et à des appareils de plomberie économiseurs d'eau, conservent l'eau et réduisent les frais d'entretien.
- Faible incidence sur l'environnement – Le fait de situer une habitation dans un quartier à usage mixte, à proximité des transports en commun, réduit la nécessité pour les occupants d'utiliser leur véhicule personnel et contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'autres polluants.

¹⁰ Voir Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Le coût du Bâti-Flex^{MC}*, Ottawa, la Société, 2002, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 109, www.schl.ca/bdc/?pid=62792 (consulté le 3 mars 2012).

¹¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Le coût du Bâti-Flex^{MC}*, Ottawa, 2002, « Rapport de recherche, Série sur les besoins particuliers de logement », n° 63082, p. 13, www.schl.ca/bdc/?pid=63082 (consulté le 25 mars 2012).

¹² Centre de recherche voué à l'évaluation des innovations techniques touchant l'habitation, le CCTR est exploité en partenariat par le Conseil national de recherches du Canada (CNRC), Ressources naturelles Canada (RNC) et la SCHL. En plus de la maison Bâti-Flex^{MC}, les installations de recherche et de démonstration du CCTR comprennent deux maisons identiques de deux étages, avec sous-sol complet, équipées d'une batterie d'instruments. Ces maisons, de 210 m² (2 260 pi²), sont construites selon la norme R-2000. On y évalue en parallèle la performance des nouvelles technologies à l'échelle de la maison entière en simulant l'occupation.

FIGURE 6-8

Caractéristiques Bâti-Flex^{MC} de certaines maisons EQuilibrium^{MC}

Avalon Discovery 3	Maison Harmony House
	
<p>Red Deer (Alberta)</p>	<p>Burnaby (Colombie-Britannique)</p>
<p>Possibilité d'aménager le vide sous toit Conception facilitant la conversion à une circulation sans obstacles</p>	<p>Présence d'un logement accessoire ayant sa propre entrée Entrée principale offrant un accès direct des clients au bureau et à la salle de bains sans déranger les occupants</p>
EchoHaven	Inspiration – l'ecohome de Minto
	
<p>Calgary (Alberta)</p>	<p>Manotick (Ontario)</p>
<p>Rez-de-chaussée accessible en fauteuil roulant Possibilité d'aménager un logement accessoire ou un bureau à domicile au rez-de-chaussée</p>	<p>Polyvalence offerte par un sous-sol et un vide sous toit non encore aménagés avec grandes fenêtres</p>
Green Dream Home	Urban Ecology
	
<p>Kamloops (Colombie-Britannique)</p>	<p>Winnipeg (Manitoba)</p>
<p>Possibilité d'accroître la superficie habitable par l'aménagement du vide sous toit au-dessus du garage Possibilité d'aménager un bureau à domicile Sous-sol offrant un accès direct à l'extérieur, prêt à être aménagé en logement accessoire</p>	<p>Rez-de-chaussée accessible et à aire ouverte Entrée arrière au seuil peu élevé protégée des intempéries Salle de toilette (deux appareils) sans obstacles au rez-de-chaussée</p>

La maison de démonstration Bâti-Flex^{MC} de la SCHL

En 1996, la SCHL a parrainé un concours de conception visant à promouvoir le concept Bâti-Flex^{MC}. Nicholas Varias, un architecte au sein de la firme Nouvelle Development Corporation de London (Ontario), en avait été le lauréat national. En 1998, une maison adaptée de son projet primé a été construite à l'Infocentre du Centre canadien des technologies résidentielles (CCTR)¹ à Ottawa et est maintenant ouverte aux visiteurs. Cette maison a été conçue de manière à pouvoir passer facilement de deux chambres à trois chambres et à pouvoir être subdivisée en deux logements distincts. La liste qui suit comporte certaines de ses caractéristiques de conception :

- entrée inclinée sans marches ni seuil;
- vestibule conçu pour permettre d'accéder à deux logements distincts et d'offrir un accès à un bureau à domicile;
- embrasures de portes et couloirs larges;
- placards surdimensionnés et superposés de manière à permettre l'installation d'un ascenseur;
- douche et salle de bains pouvant être converties pour y loger les appareils de buanderie;
- mur amovible à l'étage permettant de convertir une chambre en deux petites chambres;
- installations brutes à l'étage pour la laveuse et la sècheuse;
- surfaces de travail de différentes hauteurs dans la cuisine;
- espace dégagé sous l'évier et la table de cuisson permettant à une personne assise de s'en servir;
- module de cuisine facultatif sur roulettes offrant un surplus de rangement et d'espace de travail;
- fenêtres basses n'obstruant pas la vue sur l'extérieur à une personne assise;
- vide sous toit pouvant être converti en espace habitable grâce à des fermes pour combles aménageables et à la mise en place des installations brutes de plomberie et d'électricité.

FIGURE 6-9

L'Infocentre du Centre canadien des technologies résidentielles abritant la maison Bâti-Flex^{MC} de la SCHL



Source : SCHL

¹ www.ccht-cctr.gc.ca/fra/infocentre.html (consulté le 8 mai 2012).

Perspectives

Les consommateurs et l'industrie comprennent de mieux en mieux la raison d'être de maisons et de collectivités polyvalentes et les principes sous-jacents à leur conception. Il serait tout à l'avantage des occupants actuels et futurs que les principes de polyvalence occupent plus de place dans la conception. Compte tenu

de l'évolution démographique et de la mouvance des pressions sociales, économiques et environnementales exercées sur les ménages et le secteur de l'habitation, il se pourrait fort bien qu'on assiste à une augmentation de la demande d'options en matière de logements et de collectivités offrant des caractéristiques de polyvalence et d'intégration à même de mieux répondre aux besoins à venir.

Glossaire

Conception universelle

Dans le secteur résidentiel, on reconnaît en conception universelle que chaque occupant d'une habitation est différent et que ses capacités évoluent au fil du temps. Un logement ainsi conçu comporte, par exemple, des poignées de porte à levier (bec-de-cane) que tous peuvent utiliser; des niveaux d'éclairage plus élevés pour assurer la meilleure vision possible; des escaliers munis de mains courantes faciles à saisir et des appareils simples à utiliser.

Incapacité

L'incapacité est l'état d'une personne qui présente des limitations d'activités et des restrictions à la participation découlant d'une condition physique ou mentale ou d'un problème de santé.

Logement accessible

Un logement accessible comporte des caractéristiques qui répondent aux besoins d'une personne handicapée. La plupart des logements accessibles offrent de l'espace suffisant pour manoeuvrer un fauteuil roulant dans chaque pièce, des douches pouvant accueillir un fauteuil roulant et des comptoirs de cuisine qui laissent de l'espace pour les genoux.

Logement adaptable

Un logement adaptable est conçu de manière à pouvoir être adapté ultérieurement au moindre coût, notamment pour créer un bureau à domicile ou pour tenir compte d'un changement dans la composition du ménage. Pour répondre aux besoins d'une personne handicapée, ce genre de logement peut comprendre des modules d'armoires de cuisine ou de salle de bains amovibles afin de laisser de la place pour les genoux aux personnes en fauteuil roulant, ou encore un panneau de plancher amovible dans un placard afin de permettre l'installation éventuelle d'un ascenseur.

Vieillesse chez soi

Vieillir chez soi, c'est la possibilité, pour une personne, de demeurer chez elle tout au long de sa vie, en toute sécurité, de façon autonome et en tout confort, quels que soient son âge et ses habiletés.

Visibilité

Un logement visitable comporte des caractéristiques d'accessibilité de base qui permettent à la plupart des personnes d'y venir en visite, même celles qui ont des limitations, comme une mobilité restreinte. Il se caractérise notamment par une entrée de plain-pied, par des embrasures de portes élargies au rez-de-chaussée et par une salle de bains accessible.