



c o p h a n

.....
ensemble pour l'inclusion

Commentaires sur le projet de règlement sur l'accessibilité minimale et l'adaptabilité des nouveaux logements d'habitation

Remis à monsieur Michel Beaudoin, président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec, par la Confédération des organismes de personnes handicapées du Québec (COPHAN)

Le 5 avril 2018

La COPHAN salue l'instauration proposée de normes en matière d'accessibilité à l'intérieur des nouveaux logements qui seront construits dans des bâtiments de plus de deux étages et comportant plus de huit unités. Il s'agit en effet d'une première, les normes en matière d'accessibilité des bâtiments ne prévoyant actuellement aucun standard quant à l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation. Ce projet de règlement constitue un début de réponse aux demandes répétées de la part du milieu associatif représentant les personnes ayant des limitations fonctionnelles ainsi que leurs proches.

Pour la COPHAN, les deux seuils proposés d'accessibilité minimale et d'adaptabilité des logements d'habitation sont intéressants, mais ne vont pas assez loin afin de répondre adéquatement aux besoins des personnes ayant des limitations fonctionnelles.

La COPHAN considère que le fait de rendre obligatoires des normes en matière d'accessibilité minimale représentant un coût supplémentaire de 250 \$ par logement d'habitation est insuffisant. Antérieurement, la COPHAN s'était positionnée en faveur du volontarisme en matière d'adaptabilité pour les concepteurs et constructeurs de bâtiments de logements d'habitation, car le coût supplémentaire par logement était alors estimé à 6 273,58 \$ par unité¹.

Cependant, le coût supplémentaire de 250 \$ par logement estimé dans le projet de règlement présentement à l'étude est minime, et la COPHAN considère donc que les normes proposées en matière d'adaptabilité des logements, qui représentent quant à elles un coût supplémentaire de 550 \$ par unité, doivent être les normes minimales applicables. En effet, pour une différence de coût de construction de 300 \$, les normes d'accessibilité minimale priveront des personnes ayant des limitations de pouvoir s'installer et vivre dans un logement répondant à leurs besoins, alors qu'un logement adaptable aurait pu mieux répondre à leurs besoins et ce, de façon immédiate ou presque.

La problématique que tient à soulever la COPHAN par rapport à ce dernier élément est la suivante : dans le cas où des personnes ayant des limitations feront l'acquisition ou la location d'une unité de logement dite minimalement accessible, elles devront alors avoir recours à des programmes, tels que le Programme d'adaptation de domicile (ci-après le « PAD »), afin de faire effectuer des travaux pour rendre leur logement accessible et adapté à leurs besoins. Ce recours au PAD représente une dépense de sommes de l'ordre de la dizaine de milliers de

¹ Voir notamment : Rapport final produit par Norbati consultants, Analyse d'impact monétaire relativement à l'introduction de nouvelles dispositions du Code de construction du Québec (produite en mai 2006), Dossier no 29-10001, 14 juillet 2009, à la page 4.

dollars afin de rendre un logement accessible, alors qu'une option représentant un coût supplémentaire d'à peine 300 \$ par rapport aux normes d'accessibilité minimale et pouvant rendre un logement adaptable était disponible et aurait dû être privilégiée.

En somme, la COPHAN considère que l'imposition de normes minimales d'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation est une bonne première étape, mais il faudra que le législateur aille rapidement plus loin en vue de rendre l'option relative à l'adaptabilité des logements obligatoire et d'en faire la norme minimale en matière d'accessibilité des logements.

Par ailleurs, il sera aussi impératif que l'étendue des bâtiments auxquelles s'appliqueront ces normes soit progressivement augmentée afin d'inclure les bâtiments de moins de deux étages et comportant moins de huit unités de logement. Nous craignons en effet que les concepteurs et constructeurs d'immeubles d'habitation se tournent, suite à l'entrée en vigueur des normes en matière d'accessibilité minimale des logements, vers des options qui n'entraînent pas de coûts supplémentaires et construisent ainsi en majorité des immeubles de moins de deux étages et comportant moins de huit logements afin de se soustraire aux obligations d'accessibilité minimale ou d'adaptabilité des nouveaux logements. Cette situation, bien qu'encore hypothétique, serait absolument inacceptable pour la COPHAN.

La COPHAN formule ces recommandations, qui sont jointes en annexe à la présente, afin que l'accessibilité universelle de tous les nouveaux logements d'habitation à être construits soit progressivement instaurée, permettant ainsi aux 33 % de Québécoises et de Québécois vivant avec une limitation fonctionnelle d'avoir accès à un logement adapté à leurs besoins sans devoir engager des coûts faramineux pour ce faire et sans craindre de devoir quitter leur milieu de vie advenant un changement dans leur état de santé.

En terminant, nous tenons également à mentionner que plusieurs des exigences introduites par le projet de règlement ne répondent pas aux besoins de l'ensemble des personnes ayant une limitation fonctionnelle. Notamment et sans nous y limiter, l'Association québécoise des personnes de petite taille (AQPPT), qui est membre de la COPHAN, nous a rapporté les problématiques suivantes en lien avec le projet de règlement, soit :

- Quant aux articles 3.8.4.4 1) a) et 3.8.5.4, la hauteur maximale des commandes devrait être de 1 000 mm plutôt que de 1 200 mm;
- Quant à l'article 3.8.4.5 2) b), la hauteur maximale de la bordure devrait être d'entre 780 et 800 mm plutôt que de 865 mm;
- Quant à l'article 3.8.5.5, une indication devrait être fournie quant à la hauteur maximale de la baignoire ainsi que des robinets et pommeau de douche et cette hauteur devrait

permettre à une personne ayant tout type de limitation fonctionnelle de pouvoir y accéder facilement;

- Quant aux articles 3.8.5.6 2) et 3.8.5.7 1), la hauteur maximale des appuis de fenêtres devrait être de 900 mm;
- Quant aux modifications proposées en A-3.8.5.5 et en A-3.8.5.7, les hauteurs maximales de lavabo proposées devraient se situer entre 780 et 800 mm.

Ces éléments ont notamment fait l'objet de discussions dans le cadre des travaux du Comité consultatif permanent sur l'accessibilité et la sécurité des bâtiments aux personnes handicapées de la Régie et de l'Office des personnes handicapées du Québec et ont été présentées par la COPHAN dans ses commentaires sur la section 3.8 du *Code national du bâtiment*, qui ont été transmis à la Régie en novembre 2017.

Finalement, la COPHAN tient à préciser qu'elle est tout à fait en accord avec la volonté exprimée par le gouvernement québécois de favoriser l'autonomie des personnes ayant des limitations fonctionnelles lors de la conférence de presse annonçant la publication du projet de règlement. Cependant, en ne rendant obligatoire que le volet de l'accessibilité minimale, le législateur pénalisera les personnes ayant des limitations fonctionnelles et leur famille, car ces dernières ne pourront pas avoir accès facilement à un logement adaptable qui serait plus à même de répondre à leurs besoins. Plusieurs aspects du projet de règlement demeurent flous, notamment en ce qui a trait à l'information qui devra être ou qui sera dispensée par les constructeurs et les promoteurs immobiliers aux acheteurs potentiels de logements dits minimalement accessibles ou adaptables. Il peut effectivement être ardu pour une personne qui visite un logement d'habitation en vue de l'acheter ou de le louer de savoir quelles caractéristiques lui permettront d'adapter le logement à ses besoins, puisque les normes en matière de construction sont très techniques et pratiquement illisibles pour la plupart des citoyens. Il s'agit là, pour la COPHAN, d'un aspect crucial de la mise en œuvre du projet de règlement.

Sommaire des recommandations de la COPHAN

La COPHAN recommande :

1. Que les normes proposées en matière d'adaptabilité des logements soient les normes minimales applicables en matière d'accessibilité des nouveaux logements;
2. Que le législateur bonifie rapidement les normes en matière d'accessibilité minimale à l'intérieur des logements d'habitation en vue de rendre l'option relative à l'adaptabilité des logements obligatoire et d'en faire la norme minimale en matière d'accessibilité des logements;
3. Que l'application des normes d'accessibilité minimale des logements d'habitation soit étendue progressivement afin d'inclure les bâtiments de moins de deux étages et comportant moins de huit unités de logement;
4. Que l'accessibilité universelle de tous les nouveaux logements d'habitation à être construits soit progressivement instaurée;
5. Que les articles suivants du projet de règlement soient modifiés :
 - Que la hauteur maximale des commandes soit de 1 000 mm (articles 3.8.4.4 1) a) et 3.8.5.4));
 - Que la hauteur maximale de la bordure soit d'entre 780 et 800 mm (article 3.8.4.5 2) b));
 - Qu'une indication soit fournie quant à la hauteur maximale de la baignoire ainsi que des robinets et pommeau de douche et que cette hauteur maximale permette à une personne ayant tout type de limitation fonctionnelle de pouvoir y accéder facilement (article 3.8.5.5);
 - Que la hauteur maximale des appuis de fenêtres soit de 900 mm (articles 3.8.5.6 2) et 3.8.5.7 1));
 - Que les hauteurs maximales de lavabo proposées se situent entre 780 et 800 mm (A-3.8.5.5 et A-3.8.5.7);
6. Que des guides d'information destinés aux acheteurs et aux locataires potentiels de nouveaux logements bâtis suivant les normes d'accessibilité minimale ou d'adaptabilité soient produits et distribués afin d'aider les acheteurs ou locataires potentiels de ces logements dans leur achat ou leur location d'un logement assujetti.