

La politique sur la conception universelle de la Ville de Caledon

ENCOURAGER LES PROMOTEURS À OFFRIR DES CARACTÉRISTIQUES D'ACCESSIBILITÉ DANS LES HABITATIONS

En 2009, la municipalité de Caledon, en Ontario, était aux prises avec un problème de plus en plus répandu au Canada : les résidents avancent en âge, mais les logements disponibles ou en construction ne sont tout simplement pas conçus pour répondre aux besoins d'une population vieillissante.

Pour remédier à la situation, la Ville a décidé d'ajouter à son plan officiel une politique qui obligerait désormais les promoteurs à inclure dans leurs demandes d'ensemble de logements les principes de conception universelle. Cette nouvelle politique vise à faire en sorte que les promoteurs locaux augmentent les options de logements accessibles.

Quelques faits

- La population canadienne vieillit plus rapidement que jamais. À l'heure actuelle, un Canadien sur six a plus de 65 ans, une proportion qui pourrait doubler d'ici quelques dizaines d'années.
- Selon la plupart des études, la vaste majorité des aînés canadiens souhaitent vieillir dans leur domicile et leur collectivité. Il se trouve toutefois que bon nombre des logements actuels n'ont pas été conçus pour répondre aux besoins des personnes âgées.
- Le plan stratégique pour les adultes de 55 ans et plus de la Ville de Caledon est une stratégie communautaire à long terme visant à répondre aux besoins des résidents de 55 ans et plus, plus précisément à faire en sorte que les résidents de la ville disposent des ressources, des connaissances et du soutien nécessaires pour vieillir chez eux, peu importe leurs besoins ou leurs capacités.
- Dans le cadre du plan officiel de la Ville, toutes les nouvelles demandes de construction de logements à Caledon doivent comporter une option de conception universelle et être accompagnées des plans d'étage et des élévations qui seront affichés dans le bureau de vente du promoteur.

Sources : Statistique Canada et la Ville de Caledon.

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 d'une habitation, afin qu'elle puisse être adaptée facilement pour suivre l'évolution des besoins des résidents, peu importe leur âge et leur capacité. Les habitations de conception universelle permettent aux occupants d'y vivre de manière sûre, confortable et autonome au fil des ans, sans avoir à effectuer des rénovations coûteuses ou déstabilisantes.

La route vers l'universalité : les débuts

« Notre initiative a vu le jour dans le cadre de notre examen périodique des politiques du plan officiel », explique Marisa Williams, planificatrice principale de politiques des Services communautaires de la Ville.

« Le dossier des logements pour aînés devenait hautement prioritaire pour de nombreux membres de notre collectivité. Le premier comité consultatif sur les personnes âgées et, en particulier, le groupe de travail sur le logement insistaient sur la nécessité de logements mieux adaptés aux besoins des aînés. »

Mais le problème, selon M^{me} Williams, ne venait pas d'un manque de logements. C'était plutôt que la plupart des promoteurs de Caledon construisaient des maisons dépourvues des caractéristiques recherchées par les acheteurs d'un certain âge, notamment l'accessibilité.

« Bon nombre de nos aînés qui souhaitent déménager dans plus petit veulent rester à Caledon, mais en raison de la valeur élevée des terrains, les promoteurs ne bâtissaient pas les types d'habitations où les aînés désirent vivre, comme les maisons de plain-pied et les collectivités de retraités.

« À l'époque, notre plan officiel ne comportait pas de politique claire sur des enjeux comme l'accessibilité et le vieillissement chez soi, alors notre conseil a décidé d'intégrer la conception universelle à la politique sur les besoins impérieux en matière de logement. »

Mise en œuvre du plan

En vertu de la politique sur la conception universelle, pour faire approuver leur plan provisoire par la Municipalité, les promoteurs qui présentent une demande de construction de lotissement doivent y joindre au moins un modèle de plan d'étage intégrant des caractéristiques de conception universelle. Il peut s'agir :

- **de caractéristiques extérieures** comme un seuil d'entrée principale affleuré (sans marche) et des options d'ascenseur ou d'élévateur dans le garage, aux fins d'accessibilité;
- **de la possibilité de vivre uniquement au rez-de-chaussée** (chambre principale et salle de bains à cet étage), pour les personnes ayant de la difficulté à emprunter des escaliers;
- **de couloirs et portes plus larges**, afin qu'une personne se déplaçant en fauteuil roulant ou à l'aide d'une marchette puisse circuler;
- **de comptoirs de cuisine de différentes hauteurs**, afin que les personnes âgées puissent cuisiner aisément en position assise;
- **d'interrupteurs à bascule et de prises de courant placées plus haut**, pour que les systèmes d'éclairage et de ventilation soient facilement accessibles;
- **zones prévues pour l'installation éventuelle d'un élévateur ou d'un ascenseur résidentiel.**

En outre, les constructeurs doivent afficher dans leur bureau de vente l'option de conception universelle, ainsi qu'une liste de toutes les caractéristiques de conception universelle possibles. Les acheteurs potentiels sauront ainsi quelles options s'offrent à eux moyennant des frais supplémentaires, et les agents de vente pourront guider les acheteurs d'un certain âge vers les plus avantageuses.

Si la politique de Caledon repose sur la conception universelle, c'est parce que celle-ci permet de satisfaire à la fois les besoins des propriétaires et des promoteurs. Une maison conçue selon des principes de conception universelle peut être adaptée facilement et à plus faible coût pour suivre l'évolution des besoins des propriétaires, sans que ceux-ci aient à réaliser des travaux de mise à niveau ou des rénovations coûteuses.

Afin que la politique trouve un écho favorable, le personnel municipal a collaboré étroitement avec les constructeurs, les promoteurs et d'autres intervenants de la région. L'ancienne mairesse, Marolyn Morrison, a invité les constructeurs et les promoteurs à une table ronde pour qu'ils puissent discuter de façons de travailler ensemble en vue d'augmenter l'offre de logements accessibles.

De plus, le comité consultatif sur les personnes âgées (groupe de travail) de la ville a créé une liste fort utile de « caractéristiques qui facilitent la vie à domicile » dans le but d'aider les résidents et les

promoteurs à mieux comprendre les avantages de la politique et les manières dont la conception universelle favorise l'accessibilité. La Ville se fait également un point d'honneur de communiquer des renseignements sur la politique lors d'événements comme la journée annuelle des aînés de Caledon.

Plan stratégique pour les adultes de 55 ans et plus de la Ville de Caledon

La politique de conception universelle de Caledon s'inscrit dans le plan stratégique pour les adultes de 55 ans et plus de la Ville, qui vise à répondre aux besoins propres à cette population. Le plan s'articule autour de six grands objectifs :

- **OBJECTIF UN** : Veiller à l'affectation de ressources humaines et financières suffisantes pour la mise en œuvre de la stratégie.
- **OBJECTIF DEUX** : Faire en sorte que les résidents de Caledon aient accès à un éventail d'options de logement pouvant combler leurs besoins et leur permettre de vieillir chez eux.
- **OBJECTIF TROIS** : Veiller à ce que des programmes, entre autres possibilités, favorisent l'intégration sociale des adultes de 55 ans et plus.
- **OBJECTIF QUATRE** : Améliorer les programmes et services destinés aux adultes de 55 ans et plus.
- **OBJECTIF CINQ** : Collaborer avec des résidents et d'autres partenaires pour améliorer la diffusion de renseignements sur l'accessibilité et le vieillissement chez soi.
- **OBJECTIF SIX** : Accroître les ressources de transport offertes aux aînés de la collectivité.



Photo : Seuil sans marche





Prochaines étapes

Dans le contexte du plan officiel de Caledon, la politique de conception universelle demeure un projet en chantier.

Elle visait initialement les aînés, mais les avantages de construire des maisons accessibles peuvent être plus importants encore :

- Ces logements sont accessibles à toutes les personnes handicapées ou à mobilité réduite.
- Ils le sont immédiatement, et le demeurent même si les résidents gagnent en âge ou perdent en mobilité. Qui plus est, ceux-ci économisent : pas de rénovations coûteuses à effectuer.
- Les caractéristiques d'accessibilité peuvent augmenter la valeur de revente.
- Comparativement aux autres logements, les logements accessibles offrent à tous une plus grande liberté de mouvement (p. ex., il est plus facile d'y entrer avec une poussette ou des sacs d'épicerie).

« Notre objectif, c'était de faire en sorte que tous ceux qui souhaitent vivre à Caledon puissent trouver chaussure à leur pied, peu importe leur âge ou leurs capacités, explique M^{me} Williams. Cette politique fait partie des importants moyens pris pour concrétiser cet objectif. »

Lorsqu'on lui demande quel conseil elle donnerait à une municipalité qui souhaiterait emboîter le pas à Caledon, M^{me} Williams répond tout simplement de « mettre à contribution la communauté des promoteurs, ainsi que les comités consultatifs sur l'accessibilité et les personnes âgées, le plus tôt possible dans le processus. »

« Idéalement, réunissez le maire, d'autres responsables politiques et d'autres intervenants afin qu'ils discutent des besoins de logement avec les constructeurs et promoteurs régionaux. Ces discussions sont essentielles pour que tout le monde soit sur la même longueur d'onde et contribue de façon productive et concertée au succès de l'initiative. »

Pour en savoir plus sur le plan officiel de Caledon, notamment à propos de la politique sur la conception universelle, rendez-vous sur le site de la Municipalité au www.caledon.ca.



schl.ca



69212

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

17-11-17

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 lecteurs 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 contenus dans le présent ouvrage.