

# Le concept de la visitabilité

Jordana L. Maisel

Un fossé existe entre les préférences des aînés en matière de logements et leur capacité à réaliser ces préférences. Le manque de logements accessibles, abordables et adéquats empêche actuellement beaucoup d'aînés et de personnes ayant des incapacités de demeurer chez eux, en dépit de leur désir profond d'y rester (Mathew Greenwald & Associates, Inc. 2003). Plusieurs domiciles sont inaccessibles pour une grande partie de la population; on construit des logements avec des barrières architecturales, comme des marches dans les entrées et des cadres de porte étroits qui réduisent l'autonomie des personnes et ne leur conviennent plus lorsque leur santé physique est en déclin.

De nombreuses forces s'unissent pour compliquer et intensifier davantage le problème de l'habitation aux États-Unis. Par exemple, l'évolution de la composition démographique de l'Amérique contribue à aggraver le problème. Les chercheurs et les stratégies politiques s'attendent à une aggravation des problèmes de logements au cours des prochaines décennies en raison de l'importante transformation démographique que connaît la population du pays, notamment un accroissement du nombre d'individus âgés de 65 ans et plus. La convergence de tendances démographiques, comprenant le vieillissement de la génération des baby-boomers, la baisse des taux de natalité et la prolongation de la durée de vie, est à l'origine de ce changement dans la structure démographique. Les projections fondées sur les données de recensement du *Census Bureau* des États-Unis indiquent que le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus augmentera à près de 40 millions d'ici 2010 et à 70 millions d'ici 2030 (*US Census Bureau* 2004). En plus d'un nombre croissant de personnes âgées, les avancées de la médecine et de la technologie ont également fait en sorte que des millions d'Américains ont des incapacités qui réduisent leur mobilité. Selon le *Census Bureau*, 21 % (58,8 millions) de la population vivait avec une certaine forme de handicap juridiquement défini en 2000 (*US Census Bureau* 2003). Approximativement cinq millions de personnes âgées de 65 à 74 ans et près de huit millions de personnes âgées de plus de 75 ans ont indiqué avoir des incapacités physiques en 2004 (*National Health Interview Survey* 2006). Le nombre croissant de personnes ayant des incapacités exercera une pression encore plus considérable sur le problème actuel en matière d'habitation.

La législation fédérale américaine menace également la capacité des aînés de réaliser leur souhait de vieillir chez eux. D'énormes améliorations ont été introduites dans la législation sur l'accessibilité durant les dernières décennies, mais beaucoup d'éléments restent encore à améliorer. L'article 504 de la *Rehabilitation Act* de 1973 stipule que les programmes financés par des fonds fédéraux ne doivent pas exercer de discrimination contre les personnes ayant des incapacités, y compris les personnes âgées, et donne le pouvoir au gouvernement d'interdire le financement des organismes et des entités qui exercent de la discrimination. Bien que l'article 504 exige l'inclusion d'éléments d'accessibilité dans au moins 5 pour cent des aménagements de nouvelles unités de logement multifamiliales (de plus de cinq unités d'habitations), cette mesure ne s'applique pas aux habitations unifamiliales privées. Selon l'*American Housing Survey* de 2005, approximativement 70 % de la population vivaient dans des habitations unifamiliales (US

Census 2005). Par conséquent, un large segment de la réserve de logements n'est pas touché par la législation.

Malgré les restrictions de la législation en place, de nouvelles stratégies visant à instaurer le principe d'accessibilité dans les aménagements d'habitations unifamiliales sont en émergence et gagnent en popularité. L'instauration de pratiques de conception plus novatrices et plus abordables dans la nouvelle réserve de logements permet de créer un plus grand nombre d'habitations répondant aux préférences des aînés. **Le concept de visitabilité est une stratégie de conception abordable, durable et inclusive visant l'intégration de caractéristiques minimales d'accessibilité dans les pratiques de construction de toutes les nouvelles habitations.** Fondé sur le principe que l'inclusion d'éléments architecturaux de base favorisant l'accessibilité dans toutes les nouvelles constructions constitue un droit civil et humain, le mouvement pour la visitabilité s'efforce d'améliorer l'habitabilité pour tous (Truesdale et Steinfeld 2002). Le concept de visitabilité, qui a pris naissance en 1986 aux États-Unis grâce à Eleanor Smith et son groupe *Concrete Change*, cherche à améliorer l'accessibilité des habitations en veillant à ce qu'elles respectent trois conditions de base: une entrée de plain-pied à l'avant, sur le côté ou à l'arrière de l'habitation, des portes ayant un dégagement de 81 cm (32 po) et des corridors ayant un dégagement d'au moins 91 cm (36 po), ainsi que l'aménagement d'au moins une salle de bain avec cabinet de toilette et lavabo au rez-de-chaussée.

Le concept de visitabilité offre des avantages pour une vaste gamme d'occupants, y compris les personnes ayant des incapacités, leur famille restreinte, leurs amis et les autres membres de leur famille qui devront, de temps à autre, utiliser un fauteuil roulant ou d'autres types d'équipement adapté. En conséquence, le concept de visitabilité permet à des personnes aux capacités diverses d'interagir entre elles et de participer aux activités communautaires à l'extérieur de leur domicile, plutôt que de demeurer isolées et confinées à leur entourage personnel.

En reconnaissant les avantages et le besoin croissant de logements plus accessibles, beaucoup d'États et d'autorités locales ont joint le mouvement de promotion du concept de la visitabilité. En réalité, plusieurs municipalités et États à travers les États-Unis ont déjà officialisé et adopté des programmes en matière de visitabilité. En dépit du fait que ces programmes ont pour objectif commun d'accroître la réserve de logements accessibles, ils ont tendance à différer sur trois aspects principaux : les régions auxquelles ils s'appliquent, la portée des éléments d'accessibilité qu'ils comprennent et la stratégie employée pour leur mise en œuvre et leur exécution. Par exemple, certains programmes de visitabilité s'appliquent à toutes les habitations d'un État, alors que d'autres n'ont autorité que dans certaines villes ou comtés. De plus, certains programmes respectent de façon stricte les trois éléments d'accessibilité de base (entrée sans marche, cadres de porte et passages plus larges et installation d'une salle de bain avec lavabo et toilette au rez-de-chaussée), alors que d'autres comprennent des éléments architecturaux comme des poignées en bec-de-cane, des pièces de renfort pour la pose de barres d'appui sur les murs de la salle de bain et des systèmes de régulation d'ambiance. Les programmes de visitabilité diffèrent également de par leur méthode d'exécution. Alors que certaines initiatives sont obligatoires, dans le cadre d'une loi ou d'un règlement exigeant que les constructeurs intègrent des éléments de visitabilité dans leurs nouvelles constructions, d'autres sont laissées à la discrétion de ceux-ci. Pour ce qui est de leur portée, certains règlements s'appliquent seulement aux bâtiments qui ont bénéficié d'une aide particulière du gouvernement, comme des allègements fiscaux, une

réduction des frais ou une aide pour la mise de fonds, alors que d'autres s'appliquent à tous les nouveaux bâtiments.

Depuis juin 2008, 57 programmes de visitabilité, 33 règlements obligatoires et 24 programmes volontaires ont été mis sur pied aux États-Unis (Maisel, Smith et Steinfeld 2008). Tandis que la ville d'Atlanta en Géorgie adoptait, en 1992, le premier règlement exigeant le recours aux éléments d'accessibilité de base pour la construction de maisons unifamiliales et de duplex subventionnée par la municipalité, la ville de Pine Lake en Géorgie et de Tucson en Arizona ont été les dernières à adopter ces initiatives. Cependant, le règlement de Tucson va encore plus loin et s'applique à toutes les nouvelles constructions, qu'elles soient financées par l'État ou le secteur privé. En plus des efforts à l'échelle locale et de l'État, une initiative fédérale est en cours. La *Inclusive Home Design Act*, une loi fédérale, a été introduite pour la première fois par la représentante Jan Schakowsky (démocrate de l'Illinois) en 2003 et réintroduite le 15 novembre 2007, sous le nom de « *H.R.4202* ». Si elle est adoptée, cette loi s'appliquerait à toutes les maisons unifamiliales qui bénéficient d'une aide du gouvernement fédéral, comme le financement de la construction et les crédits d'impôts.

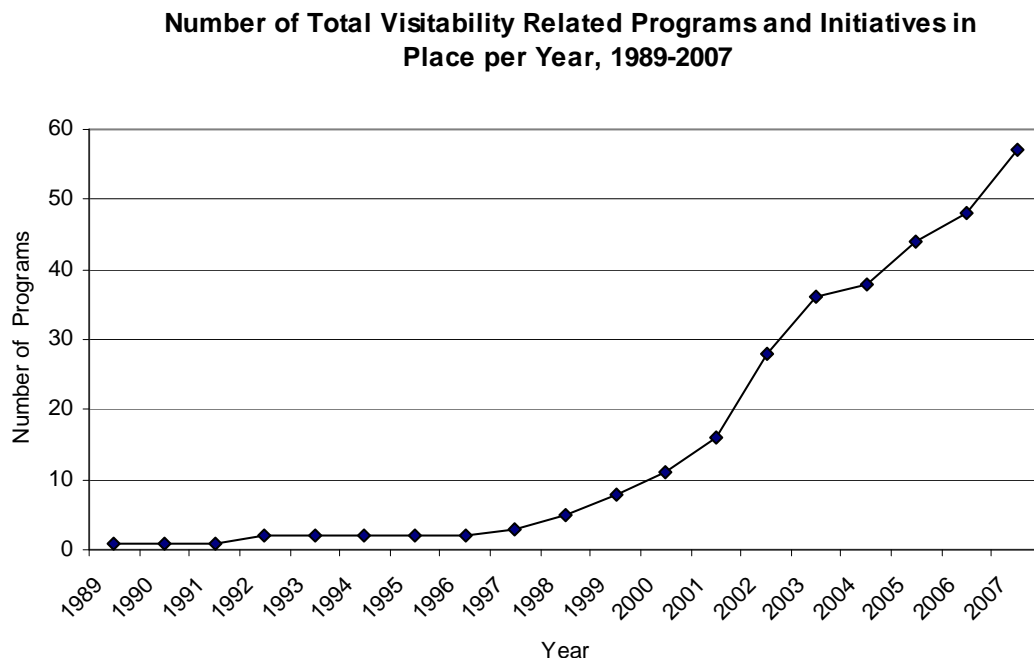


Fig. 1 – Graphique illustrant le nombre cumulé d'initiatives en matière de visitabilité de 1989 à 2007.

Il est difficile de mesurer l'efficacité du concept de la visitabilité, car peu de municipalités sont en mesure de surveiller le nombre d'habitations qui sont construites dans le cadre de cette nouvelle loi. Cependant, certains programmes exercent une surveillance formelle des résultats, et même si les données disponibles sont restreintes, les autorités locales du gouvernement indiquent qu'environ 30 000 habitations visitables ont été construites dans le cadre de règlements obligatoires. Comparativement à cette estimation, un peu moins de 1 300 maisons visitables ont été construites en vertu de programmes volontaires établis (Maisel et coll. 2008). Les données

disponibles sur la visitabilité laissent donc entendre que les programmes obligatoires permettent généralement d'obtenir de meilleurs résultats.

En dépit de sa popularité croissante et de sa diffusion à grande échelle, le concept de la visitabilité continue de faire face à certains défis et de susciter la controverse. Les questions à l'égard de la légalité des règlements locaux, de la rentabilité des programmes et de la faisabilité de leur mise en œuvre ont eu une influence déterminante depuis l'émergence de cette philosophie. Tout en appuyant les efforts des constructeurs dans la « mise sur pied de programmes volontaires favorisant le recours aux éléments d'accessibilité pour la construction et la rénovation de maisons unifamiliales » en 2007, la *National Association of Home Builders (NAHB)* a reconfirmé une politique s'opposant aux lois obligatoires sur la visitabilité (NAHB non daté). En réponse à la législation touchant à la fois les habitations financées par l'État et par le secteur privé, les sections locales de la *National Association of Homebuilders (NAHB)* de Pima County en Arizona et de Naperville dans l'Illinois se sont immédiatement attaquées à la constitutionnalité de la politique. Soutenant que le règlement prive les propriétaires-occupants et les constructeurs du droit fondamental de concevoir des maisons privées, la *Southern Arizona Home Builders Association (SAHBA)* a finalement amené sa cause devant la cour d'appel de l'Arizona. Dans son verdict, la cour d'appel a finalement tranché à l'unanimité en faveur du comté (Lawlor 2004).

En plus d'empiéter sur les « droits » des propriétaires-occupants, beaucoup de critiques de la visitabilité soutiennent également que les coûts de la conception universelle sont trop élevés et nuisent à la qualité esthétique des habitations. Étant donné que les études sur les coûts sont quelque peu limitées, les chercheurs et les professionnels continuent d'affirmer que le coût de la visitabilité est minime lorsque les éléments architecturaux sont planifiés et intégrés avant la construction (Smith 2004; Smith et Pace, 2007). Les critiques soutiennent également que les éléments de visitabilité sont trop en évidence et peu attrayants, ce qui dissuade les constructeurs et les propriétaires-occupants de les intégrer à leurs plans. Dans la plupart des cas, par contre, la différence entre les habitations visitables et les habitations conventionnelles est imperceptible. On peut réussir à intégrer des éléments de visitabilité, comme une entrée de plain-pied et une rampe rampe d'accès, à la conception d'une habitation sans sacrifier l'attrait visuel.

Du fait de la reconnaissance du besoin croissant de logements accessibles et de la nécessité de persuader les sceptiques, on assiste à l'émergence de stratégies novatrices visant à incorporer des éléments d'accessibilité dans les nouvelles constructions. Élaborer de nouveaux codes de pratique, intégrer différentes innovations et accroître la sensibilisation du public sont toutes des stratégies visant à optimiser la diffusion et l'adoption de la visitabilité. Par exemple, la norme A117.1 de l'ICC/ANSI en matière de conception universelle, norme fixée à l'échelle nationale à laquelle se rapporte la plupart des codes de construction du pays, a récemment adopté un nouvel article portant sur les critères de conception technique pour la réalisation du principe de la visitabilité. Il est dorénavant possible de se rapporter à cette norme dans le cadre des lois et des programmes de visitabilité et ainsi favoriser l'uniformité dans leur application, de même que leur interprétation et leur mise en œuvre à grande échelle. L'intégration du concept de visitabilité avec d'autres concepts novateurs en matière d'habitation constitue une autre stratégie qui est appuyée par la recherche sur la diffusion de l'innovation (Rogers 2003). En combinant les objectifs de visitabilité aux objectifs de durabilité, d'abordabilité, de construction de complexes

d'habitations favorisant la diversité des revenus et de sécurité, ceux-ci s'enrichissent les uns les autres.

L'intégration du concept de visitabilité aux concepts connexes accroît le maillage de chaque innovation. Elle permet également une plus grande sensibilisation aux innovations et une connaissance approfondie de celles-ci. Enfin, les tenants de la visitabilité doivent continuer d'attirer l'attention sur le mouvement en ralliant les médias, les dirigeants influents et les stratégies politiques à la cause. Le mouvement pourrait même être renforcé par des défenseurs ciblant des réseaux sociaux supplémentaires, comme des associations professionnelles, des groupes d'intérêt en aménagement immobilier, des organismes desservant les personnes âgées et des organismes œuvrant pour les personnes handicapées dont la base est plus large, et aussi par ces groupes qui désirent joindre les rangs des défenseurs du mouvement.

## **Perspective internationale**

Des efforts sont entrepris à l'échelle internationale pour combler le manque de logements adéquats pour les personnes ayant des incapacités et les personnes âgées. Au Royaume-Uni, la *Joseph Rowntree Foundation* a mis sur pied en 1993 le programme *Lifetime Homes* qui contenait 16 éléments architecturaux devant être intégrés aux nouvelles maisons et aux nouveaux appartements de plain-pied afin qu'ils répondent aux besoins de la plupart des ménages. Les efforts de la fondation ont également mené à la révision de la partie M des règlements sur la construction du Royaume-Uni (*Part M of the British Building Regulations*). Cette partie du code de la construction exige que les constructeurs conçoivent de nouvelles habitations qui répondent aux normes permettant aux personnes ayant des incapacités, à certains usagers de fauteuil roulant et aux personnes ayant une mobilité réduite ou des déficiences de la mobilité de rendre visite aux occupants et d'avoir accès à au moins un espace commun et une salle de bain au rez-de-chaussée. Le Pays de Galles, l'Écosse et l'Irlande du Nord ont également élaboré et adopté des règlements semblables.

Beaucoup de constructeurs anglais sont du même avis que leurs homologues américains concernant la visitabilité. Ils soutiennent que la partie M des règlements sur la construction augmente les frais de construction des complexes d'habitations, mais rares sont ceux qui peuvent quantifier les coûts supplémentaires. L'expérience avec la partie M a démontré que l'interprétation variable et divergente répandue chez les inspecteurs des bâtiments entraîne la création d'une gamme de mandats de conception. En dépit de ces défis, la partie M a eu pour effet d'augmenter le nombre de logements accessibles. Selon des études scientifiques, les constructeurs ont incorporé la partie M des règlements sur la construction dans 68 % (105 790 habitations) de toutes leurs nouvelles constructions entre octobre 1999 et décembre 2002 (Imrie 2003).

On continue actuellement de déployer des efforts pour augmenter le nombre de logements accessibles aux Pays-Bas. Durant les 20 dernières années, des comités locaux et des associations d'habitation ont appuyé l'aménagement de nouvelles habitations conçues selon des principes de logements adaptables. Les « logements adaptables » comprennent cinq critères, soit la hauteur des seuils de porte, un espace réservé aux ascenseurs, des dégagements permettant le pivotement de fauteuils roulants, des corridors plus larges et une salle de bains plus spacieuse. Vers 1996, 44 % des nouveaux logements sociaux d'Amsterdam étaient adaptables, de même que 60 % de

toutes les habitations de La Haye (Herd et coll. 2003). En 1997, les exigences en matière d'adaptation ont été ajoutées au code national de la construction de la Hollande.

Les initiatives en matière de logement en Australie sont beaucoup plus variées. En août 2001, l'État de Victoria a mis en œuvre une politique de planification à l'échelle de l'État, le *ResCode*. Le but de cette politique est d'encourager la prise en considération des besoins des personnes à mobilité réduite dans le cadre de la conception de collectifs d'habitation. Cependant, l'application de cette politique est discrétionnaire; et les planificateurs des comités peuvent décider de la rigueur avec laquelle les lignes directrices seront appliquées en fonction du contexte particulier que chaque chantier présente, des considérations liées à l'environnement et des politiques municipales de chaque localité. La Nouvelle-Galles du Sud possèdent deux politiques d'État en matière de planification environnementale (*State Environmental Planning Policies*, SEPP 5 et 65) liées aux logements pour les personnes âgées et les personnes ayant des incapacités, tandis que l'Australie-Méridionale a une disposition exigeant que les unités comprenant 20 habitations ou plus de classe 1 (maison) ou de classe 2 (appartement) répondent aux critères d'accessibilité (Herd et coll. 2003).

L'*Australian Network for Universal Housing Design (ANUHD)* a récemment été créé pour appuyer l'application d'un ensemble plus uniforme et simplifié de lignes directrices dans la construction de logements accessibles en Australie. Ce groupe travaille dans le but de faire intégrer des dispositions en matière d'accessibilité dans le code de la construction de l'Australie pour toutes les nouvelles habitations et pour celles ayant subies d'importantes modifications.

Les pays nordiques ont également adopté des politiques relatives au logement adaptable s'appliquant à toutes les nouvelles habitations, y compris les habitations unifamiliales. La Suède élabore depuis très longtemps des lois concernant l'accessibilité. La législation du secteur de la construction adoptée dans les années 1960 s'est élargie pour s'appliquer aux espaces de travail et aux logements en 1977. La législation concernant l'accessibilité est intégrée au code national de la construction de la Suède. La principale règle relative à l'accessibilité stipule que « les bâtiments contenant des habitations, des espaces de travail et des installations destinés à l'usage public doivent être conçus et construits de sorte qu'ils soient accessibles et utilisables par les personnes ayant des limitations sur le plan de la mobilité ou de l'orientation » (BVF 1994, §12).

La Suède ouvre également la voie à la réalisation de la pleine accessibilité à l'échelle communautaire. En 2000, le pays a adopté une « plan d'action national concernant la politique pour les personnes handicapées ». La campagne va au-delà de l'habitation en visant l'intégration de la pleine accessibilité dans tous les secteurs des politiques d'ici 2010. En plus d'accroître l'emploi chez les personnes ayant des incapacités, d'identifier et d'éliminer les restrictions existantes à la participation active, d'autres efforts sont déployés dans le domaine du transport public et dans l'élimination des obstacles faciles à corriger dans les immeubles et les espaces publics.

Au fur et à mesure que la population vieillit et que le manque de logements et de quartiers accessibles s'aggrave, le concept de visitabilité représente une stratégie possible pour favoriser l'accroissement du nombre de logements accessibles et utilisables. Le concept de visitabilité répond non seulement au besoin en matière de logement accessible, mais il reconnaît également que ce besoin s'étend au-delà du marché des habitations unifamiliales; les personnes qui désirent

vivre dans des habitations unifamiliales expriment également le besoin de vivre dans un logement accessible. Le concept de visitabilité offre enfin une stratégie novatrice, abordable et durable de transformer et d'améliorer la réserve de logements du pays et de répondre aux besoins d'une population qui ne cesse d'évoluer.

## **Bibliographie**

- Access Living and the Center for Urban Research and Learning. 2000. Barriers to independence: A study of housing and personal assistance issues for people with disabilities residing in nursing homes. Chicago, IL: Loyola University.
- Herd, D., Ward, M., and Seeger, B. (2003). Included by design: A national strategy for accessible housing for all. Paper presented at the National Housing Conference, Adelaide, November 2003.
- Imrie, R. (2003). The impact of Part M on the design of new housing. Egham, Surrey: Department of Geography, Royal Holloway University of London.
- Lawlor, J. 2004. Arizona Court Upholds Wheelchair Access Regulations. American Planning Association 70 (3): 37.
- Maisel, J., Smith, E., Steinfeld, E. 2008. Increasing home access: Designing for disability. Washington, DC: AARP Public Policy Institute.
- Mathew Greenwald & Associates, Inc. (2003). These four walls...Americans 45+ talk about home and community. Washington, DC: AARP Public Policy Institute.
- National Association of Home Builders. n.d. Policy Single Family Accessibility or Visitability. <http://www.nahb.org/generic.aspx?genericContentID=37885&print=true> (Accessed November 18, 2007).
- Rogers, E. M. 2003. Diffusion of innovations (5th Edition). New York: Free Press.
- Smith, E. 1994, August. Visitability. Mainstream: Magazine of the Able-Disabled, 18: 28-30.
- Smith, E., and R. Pace. 2007. Entryways: Creating Attractive, Low-cost Zero Step Entrances [DVD]. Decatur, G.A.: Georgia Department of Community Affairs.
- Sw.: Byggnadsverksforordningen (BVF), SFS. (1994). §12.
- Truesdale, S. and Steinfeld, E. 2002. Visit-ability: An approach to universal design in housing. Buffalo, NY: IDEA Center.
- US Census Bureau. 2005. American Housing Survey, 2005 Table 1A-1. Introductory Characteristics--All Housing Units. [Cited 2008, July 1]. Available from: <http://www.census.gov/hhes/www/housing/ahs/ahs05/tab1a-1.pdf>.

US Census Bureau. 2004. US Interim Projections by Age, Sex, Race, and Hispanic Origin: 2000-2050. [Cited 2008, July 1]. Available from:  
<http://www.census.gov/ipc/www/usinterimproj/>.

US Census Bureau. March 2003. Disability status: 2000. Census 2000 Brief. Washington, DC: US Department of Commerce, Economics and Statistics Administration.