RAPPORT DE RECHERCHE

Programme de subventions de recherche

Entretien majeur et rénovation résidentielle, étude d'une avenue pour améliorer l'accessibilité architecturale des bâtiments existants

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

RAPPORT FINAL

ENTRETIEN MAJEUR ET RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE, ÉTUDE D'UNE AVENUE POUR AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS EXISTANTS

Réalisé dans le cadre d'une subvention de recherche sur l'habitation de :

**Société canadienne d'hypothèques
et de logement
Division de la recherche
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7**

Préparé par :

**Société Logique
3250, boul. St-Joseph Est
Montréal (Québec) H1Y 3G2**

Responsable de projet : Sophie Lanctôt

Le jeudi 21 mars 2002

Ce projet a été réalisé grâce à une contribution financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, dans le cadre du Programme de subventions de recherche. Les idées exprimées sont celles de l'auteur et ne représentent pas le point de vue officiel de la SCHL.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS 1

SOMMAIRE 1

1.0 Introduction 1

2.0 Problématique 3

3.0 Sujet de la recherche 8

3.1 Les postulats 8
3.2 L'hypothèse 9
3.3 Les objectifs poursuivis 10

4.0 Méthodologie 11

4.1 Identification des produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés 11
4.1.1 Des produits, matériaux et façons de faire ayant un impact sur l'accessibilité 11
4.1.2 Des produits, matériaux et façons de faire représentatifs 13
4.2 Analyse de la performance et proposition d'alternative 15
4.3 La sélection des répondants 16
4.4 Recueil des réactions et des commentaires des répondants 17

5.0 Résultats 19

5.1 La recherche de produits, matériaux et façons de faire de remplacement, ayant une meilleure performance en matière d'accessibilité 19
5.1.1 La salle de bain 19
5.1.2 Les commandes électriques et les unités de chauffage 26
5.1.3 La cuisine 29
5.1.4 La circulation à l'intérieur de l'unité d'habitation 33
5.2 Réactions et commentaires des répondants 34
5.2.1 Caractéristiques des répondants 34
5.2.2 Réactions et commentaires des répondants 37
5.2.3 Les principaux constats 43

Conclusion 46

Bibliographie 49

REMERCIEMENTS

Nous désirons remercier mesdames Denise Bertrand et Francine Charbonneau de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Nous désirons également remercier monsieur William Dubus, de l'Office municipal d'habitation de Montréal pour la confiance, sa collaboration et sa disponibilité, et la patience dont ils ont fait preuve tout au long de la réalisation de cette étude.

Enfin, cette étude a peu être complétée grâce à la participation d'un grand nombre d'intervenants (propriétaires et gestionnaires d'immeubles, entrepreneurs généraux, fournisseurs de produits et de matériaux), ayant tous accepté de répondre à nos questions et de partager avec nous leurs connaissances et leurs réflexions.

L'équipe de Société Logique ayant participé à cette étude était constituée de Stéphanie Levasseur, Isabelle Cardinal et Kathleen Gardner, sous la supervision de Sophie Lanctôt.

SOMMAIRE

Dans un contexte où la majorité des personnes ayant des limitations fonctionnelles souhaitent vivre et dans les faits, vivent en milieu résidentiel régulier, il est opportun de réfléchir aux moyens simples qui peuvent être utilisés pour leur permettre d'être autonomes et en sécurité le plus longtemps possible. Les travaux d'entretien et/ou de rénovation courants constituent une avenue potentielle afin d'améliorer l'accessibilité des bâtiments résidentiels existants.

Afin de documenter cette possibilité, nous avons exploré les moyens d'inciter les propriétaires, tant publics que privés, à utiliser des produits et des matériaux plus performants en matière d'accessibilité universelle lorsqu'ils réalisent des travaux d'entretien ou de rénovation.

Il existe beaucoup de produits et de matériaux, disponibles sur le marché, qui rencontrent les critères d'accessibilité universelle et qui permettent de répondre très bien aux besoins des personnes ayant des limitations fonctionnelles. D'usage courant, ces produits et matériaux sont souvent esthétiques et à prix abordable.

Pour 23 items, des produits, matériaux et façons de faire plus performants en matière d'accessibilité que les produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés ont été proposés à trois propriétaires/gestionnaires de logements locatifs afin de connaître leurs réactions et leur intérêt à les utiliser.

Les raisons invoquées par ces propriétaires (un privé, un à but non lucratif et un gestionnaire de logement à prix modique) pour retenir ou rejeter les produits et matériaux proposés nous indiquent que pour plusieurs items, les répondants sont prêts à payer plus cher pour le produit de remplacement proposé. Les avantages constatés pour le produit sont suffisamment importants à leurs yeux pour justifier la dépense.

Pour d'autres items par contre, le coût est un facteur déterminant. Le produit de remplacement proposé est nettement trop cher pour être retenu par les répondants, même si ces derniers affirment être préoccupés par ces items. Pour d'autres items, le fait de retenir ou non le produit de remplacement proposé dépend directement des habitudes de location ou de rénovation du répondant.

Le coût, les économies possibles au niveau de l'entretien, la sécurité et les aspects fonctionnels motivent les répondants à retenir les produits de remplacements proposés alors que le coût, les avantages pas assez tangibles de l'adaptabilité, la complexité de réalisation, l'esthétique et les habitudes de location ou de rénovation motivent les répondants à rejeter les produits de remplacements proposés.

Les produits ayant une meilleure performance d'accessibilité sont souvent des produits plus dispendieux que les produits généralement utilisés. Puisqu'à coût équivalent, les répondants vont choisir le produit plus accessible, il y aurait place, chez les manufacturiers, pour le développement de produits de qualité standard, présentant une bonne performance d'accessibilité.

Contrairement à la croyance générale, qui veut que les investisseurs et les propriétaires d'immeubles hésitent à prendre des risques en faisant des investissements en matière d'accessibilité, nous avons constaté que les répondants étaient ouverts et qu'ils comprenaient l'intérêt et la pertinence d'intégrer l'accessibilité universelle. Après les entrevues, les répondants comprenaient également que l'accessibilité universelle ne s'adresse uniquement aux personnes handicapées et qu'elle bénéficie à la population en général.

Il y a également une réceptivité chez les propriétaires/gestionnaires pour passer de la théorie à la pratique en améliorant la performance d'accessibilité de leurs unités à l'occasion de travaux d'entretien ou de rénovation.

Cependant, nous avons constaté que l'amélioration de l'accessibilité n'est pas l'argument majeur qui stimule les répondants : les économies à la réalisation, les économies reliées à l'entretien, l'augmentation de la sécurité et la satisfaction des locataires semblent être les facteurs dominants. Une meilleure performance d'accessibilité semble devoir être jumelée à un de ces avantages pour qu'un propriétaire/gestionnaire accepte de payer plus cher pour adopter un autre produit, matériau ou façon de faire.

L'introduction de produits et de matériaux plus performants lors de travaux d'entretien ou de rénovation ne vise pas à obtenir des logements universellement accessibles, utilisables par tous, incluant les personnes en fauteuil roulant. Ils seront néanmoins beaucoup plus fonctionnels pour des personnes ayant des limitations légères ou modérées, en termes

d'audition, de vision, d'agilité ou de mobilité, leurs permettant de demeurer plus longtemps à domicile, de façon autonome et en sécurité.

Il nous semble pertinent de poursuivre les réflexions sur les moyens d'améliorer la performance en matière d'accessibilité des unités d'habitation à l'occasion de travaux d'entretien ou de rénovation. Instrumenter les propriétaires/gestionnaires, étudier d'autres items, répondre à leurs questionnements (les barres d'appui par exemple) et inciter le développement de produits de qualité standard performants en matière d'accessibilité constituent différents moyens d'y arriver.

SUMMARY

At a time where most persons with functional limitations hope to live and, in fact, do live in regular residential areas, now is the time to reflect on simple things that can be done to enable them to live autonomously and safely for as long as possible. Routine maintenance and/or renovation work is one way where accessibility to existing residential buildings can be improved.

We explored various ways of encouraging public and private homeowners to use products and materials which provide better universal accessibility when they do maintenance or renovate.

There is a host of products and materials available on the market which meet universal accessibility criteria and the needs of persons with functional limitations very effectively. These products and materials, which are commonly used, are often attractive and affordable.

In 23 instances, products, materials and methods which provide greater accessibility than those generally in use were proposed to three owners/managers of rental housing to find out their reactions and their interest in using them.

The reasons they gave (one private homeowner, one non-profit and a manager of a low-income unit) to retain or reject the proposed products and materials indicated to us that, in the case of several items, the respondents are willing to pay more for the proposed replacement product. The advantages noted in the product are significant enough in their eyes to justify the expense.

For other items, however, cost is a crucial factor. The proposed replacement product in such cases is clearly too expensive for the respondents, even though they claim these items do concern them. In other instances, the decision whether or not to go with the proposed replacement product depends directly on the respondent's rental or renovation habits.

Respondents are motivated to go with the proposed replacement products for reasons of cost, possible maintenance-related savings and functional aspects. On the flip side, they tend to reject the proposed replacement products when adaptability is not significantly upgraded and when complexity, appearance and rental or renovation habits are at issue.

Products which ensure greater accessibility are often more expensive than products in general use. Since respondents will select the most accessible product when cost is equal, manufacturers do have an opportunity to develop products of standard quality which perform well in terms of accessibility.

Contrary to popular belief to the effect that investors and owners of buildings are hesitant to take risks by making investments to improve accessibility, we noted that the respondents were open and that they understood the interest in and the relevance of integrating universal accessibility. Following the interviews, the respondents also understood that universal accessibility is not simply limited to the physically challenged and that all people in general benefit.

The owners/managers are also receptive to the idea of making the leap from theory to practice by improving the accessibility of their units when they do maintenance or renovate.

We did note, however, that improved accessibility is not the major argument that sways respondents. Savings generated once the work has been completed, maintenance-related savings, increased security and tenant satisfaction seem to be crucial factors. Enhanced accessibility is not enough on its own and must be combined with one of these benefits in order for an owner/manager to agree to pay more for another product, material or method of doing things.

The purpose of using better performing products or materials when doing maintenance or renovating is not to create universally accessible housing which can be used by everyone, including those confined to wheelchairs. Once modified though, these units would be much more functional for persons with mild or moderate hearing, vision, agility or mobility impairments, as they would thus be able to live safely and autonomously in their own homes longer.

We believe that we should continue reflecting on ways of improving the accessibility of housing units when maintenance is done or when renovations are undertaken. This can be achieved in various ways – giving owners/managers the instruments they need, studying other items, answering their questions (grab bars, for example) and encouraging the development of products of standard quality which fare well in terms of accessibility.

CMHC SCHL

National Office
700 Montreal Road
Ottawa ON K1A 0P7
Telephone: (613) 748-2000

Bureau national
700 chemin de Montréal
Ottawa ON K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2000

Since a limited demand for this research document has been anticipated, only a summary of its contents has been translated

By completing and returning this form you will help us to determine if there is a significant demand for this report in English. Mail the completed form to:

Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Report Title: _____

_____

I would prefer to have this report made available in English.

Name _____

Address _____
Street Apt.

_____
City Province Postal Code

Telephone ( ) _____

1.0 Introduction

La présente étude explore la possibilité d'améliorer la performance en matière d'accessibilité architecturale pour des bâtiments d'habitation existants qui font l'objet de travaux d'entretien majeur ou de rénovation.

Cette étude s'inscrit dans le développement des connaissances et des moyens permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitation de l'ensemble de la population canadienne, compte tenu des tendances lourdes que sont le vieillissement de la population, le maintien à domicile, la désinstitutionnalisation et le virage ambulatoire pris dans les soins de santé.

Dans un contexte où la majorité des personnes ayant des limitations fonctionnelles souhaitent vivre et dans les faits, vivent en milieu résidentiel régulier, il est opportun de réfléchir aux moyens simples qui peuvent être utilisés pour leur permettre d'être autonomes et en sécurité le plus longtemps possible. Les gouvernements, qu'ils soient fédéral ou provincial, ont depuis longtemps répondu à ces questions par la mise en place de programmes de subvention à l'adaptation de domicile, pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées. Ces programmes, très utiles au demeurant, ont cependant le désavantage d'être en réaction aux besoins, et d'intervenir lorsque les bénéficiaires éprouvent depuis longtemps des difficultés importantes.

Or, il existe beaucoup de produits et de matériaux, disponibles sur le marché, qui permettraient de répondre très bien aux besoins des personnes ayant des limitations fonctionnelles. D'usage courant, ces produits et matériaux sont souvent esthétiques et à prix abordable. Utiliser ces produits et matériaux pour des travaux d'entretien majeurs ou de rénovation permettraient d'accroître la performance en accessibilité universelle, au bénéfice de tous.

Dans le cadre de cette recherche, nous explorons les moyens d'inciter les propriétaires, tant publics que privés, à utiliser des produits et des matériaux performants en matière d'accessibilité universelle. Nous identifions de tels produits et matériaux et nous les proposons à des propriétaires, publics et privés, afin de connaître leurs réactions et leur intérêt à les utiliser. Nous souhaitons identifier les raisons invoquées par ces propriétaires pour retenir ou rejeter les produits et matériaux proposés, afin de pouvoir par la suite construire une argumentation susceptible de rejoindre les préoccupations concrètes des propriétaires.

Notre étude ne vise pas à vérifier l'accroissement de la performance en matière d'accessibilité universelle suite à l'utilisation des produits et des matériaux proposés.

D'autre part, l'introduction de produits et de matériaux plus performants lors de travaux d'entretien majeur ou de réparation ne vise pas à obtenir des logements universellement accessibles, utilisables par tous, incluant les personnes en fauteuil roulant. En fait, des logements qui intégreront les produits et matériaux proposés demeureront probablement peu performants pour une personne se déplaçant en fauteuil roulant. Ils seront néanmoins beaucoup plus fonctionnels pour des personnes ayant des limitations légères ou modérées, en termes d'audition, de vision, d'agilité ou de mobilité, leurs permettant de demeurer plus longtemps à domicile, de façon autonome et en sécurité.

Les résultats de cette recherche se veulent un outil d'aide à la décision pour les propriétaires. Présentés sous forme de fiches, par items, nous y retrouvons :

- la description d'un produit ou d'un matériau généralement utilisé pour l'entretien ou la rénovation (incluant le prix suggéré par le manufacturier);
- l'évaluation de sa performance en matière d'accessibilité universelle;
- la description d'un produit ou d'un matériau de remplacement présentant une meilleure performance (incluant également le prix suggéré par le manufacturier) et;
- les arguments et les situations invoquées par les propriétaires pour retenir ou rejeter le produit ou le matériau proposé.

Finalement, une analyse globale des arguments et des situations invoquées par les propriétaires interrogés permet de commenter leurs réflexions relativement au concept d'accessibilité universelle ainsi que les efforts qu'ils sont prêts à consentir.

2.0 Problématique

« L'habitat est en quelque sorte un soutien environnemental qui permet aux individus de vaquer aux activités quotidiennes et constitue en soi un lieu qui a une force propulsive vers d'autres engagements sociaux ou objectifs personnels » (1)

Pour bien remplir son rôle, l'habitat doit répondre aux besoins généraux de la population. Ces dernières années, de nombreuses études ont sondé les besoins des Canadiens et des Canadiennes en matière d'habitation, afin entre autres, d'alimenter le marché de la construction résidentielle (2) (3) (4). Ces études ont permis de constater que les besoins exprimés évoluent et que cette évolution s'articule plus particulièrement autour de deux thèmes : la sécurité et l'autonomie.

Pour vivre à domicile de façon sécuritaire et autonome, les Canadiens et Canadiennes disent avoir besoin de lieux plus sécuritaires, mieux éclairés, de matériaux faciles d'entretien, d'équipements faciles à manipuler, de parcours moins fatigants à emprunter, etc. (3).

Certains facteurs responsables de cette évolution des besoins sont également identifiés : vieillissement de la population, maintien à domicile, désinstitutionnalisation et virage ambulatoire pris dans les soins de santé (5) (6) (7) (8).

La littérature abonde de documents et d'études indiquant les caractéristiques que devraient comporter des habitats mieux adaptés aux besoins du 21ième siècle. Plusieurs de ces documents sont destinés au grand public et des concours incitent promoteurs et concepteurs à «penser plus accessible» (Bâti-flex et Défi-Idée de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Prix Irène Auger de la Société d'habitation du Québec, etc.), signes non équivoques que nos gouvernements souhaitent qu'une meilleure accessibilité architecturale fasse partie de la pratique courante.

L'accessibilité universelle est probablement le concept qui correspond le mieux à un habitat répondant aux besoins de sécurité et d'autonomie. Il couvre en effet un large spectre de besoins, tout en prévoyant l'adaptabilité, soit la flexibilité d'apporter des modifications répondant à des besoins très particuliers qui ne sont pas adressés au niveau du concept de base. Barrier-free design, universal design, inclusive design, adaptable housing sont tous des

variantes d'un même thème : permettre à tous les individus de vivre de la même façon dans un bâtiment, quelles que soient leurs caractéristiques physiques spécifiques (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16).

Très bien documenté, le concept d'accessibilité universelle en habitation a été peu appliqué concrètement. Seulement quelques projets peuvent être qualifiés d'exemple valable ou de projet de démonstration. Et ces projets sont tous des constructions neuves ou des recyclages (17) (18), car il est plus facile d'obtenir une bonne performance en accessibilité universelle lorsqu'il n'y a pas les contraintes d'un bâtiment existant ou que le bâtiment existant doit être entièrement réaménagé.

Concurremment, de nombreux projets réalisés en construction neuve se sont inspirés de certains principes d'accessibilité universelle. Sans être des projets entièrement performants, ils ont le mérite de répondre à certains besoins en termes de sécurité et d'autonomie des résidents. Les participants aux concours Bâti-flex et Défi-Idée de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que les projets de logement social réalisés par la Société d'habitation du Québec à partir de 1992 en sont des exemples (19).

Dans le cadre d'une rénovation résidentielle, il est beaucoup plus difficile d'obtenir une bonne performance en accessibilité universelle. La portée des travaux de rénovation n'implique généralement pas un important réaménagement des espaces de façon à obtenir des aires libres aux endroits stratégiques : entrée, salle de bain, cuisine, corridor, etc. Il devient donc difficile de réaliser l'accessibilité universelle à l'intérieur des budgets traditionnels de rénovation (20).

Or, on constate depuis deux décennies une augmentation significative de la rénovation résidentielle comparativement aux mises en chantier de nouvelles unités d'habitation (21) (22) (23). Et les projets de rénovation sont souvent échelonnés dans le temps, sans travaux majeurs de réaménagement des espaces.

Conséquemment, les lieux où il serait possible de réaliser une accessibilité universelle performante sont peu nombreux.

La demande pour des habitations plus accessibles est cependant bien présente. L'Enquête québécoise sur la santé et les limitations d'activités indique qu'en 1998, 27% des ménages privés québécois comptaient au moins une personne de 15 ans et plus avec incapacité. De ces

ménages, 8% ont au moins un membre ayant besoin d'aménagements spéciaux pour entrer ou sortir du domicile ou à l'intérieur du domicile (24). Il s'agit de 25 900 ménages au Québec...

D'autre part, l'analyse prévisionnelle de l'évolution démographie et ses incidences sur l'habitation, réalisée par la Société d'habitation du Québec (25), conclut que :

> *« L'analyse de la demande de logements selon l'âge du soutien de ménage nous apprend ...que les nouveaux ménages auront des soutiens qui seront de plus en plus âgés à mesure que l'on avancera dans le temps. Ainsi, tout au cours de la période, les ménages présenteront une demande de logements dont les caractéristiques se transformeront sans cesse, que ce soit le type du logement, la taille, la disposition des espaces disponibles, etc., selon l'âge des personnes qui y habiteront... Dans la mesure ou chaque groupe d'âge demande un type de logement qui lui est propre, cette analyse soulève également le besoin de transformation du parc existant... La formation nette des ménages entre l'an 2001 et l'an 2031 risque d'exiger des modifications importantes au parc de logements. En effet, on y voit que de nouveaux ménages dont l'âge du soutien est supérieur à 54 ans présenteront une demande de logements qui excédera celle de l'ensemble des nouveaux ménages au cours de cette période; cette situation provient du fait que le nombre de ménages dont l'âge du soutien se situe entre 25 et 54 ans décroîtra, libérant ainsi un volume correspondant de logements ayant les attributs propres aux besoins de ce groupe d'âge. »*

Et l'augmentation de la sécurité et de l'autonomie font partie des caractéristiques recherchées en matière d'habitation par les ménages plus âgés.

L'appariement des besoins émergeants de la population en termes de sécurité et d'autonomie avec les tendances de production de l'habitat présente une difficulté. D'où notre idée d'élargir la réflexion et d'étudier une alternative à la construction neuve et à la rénovation majeure pour répondre à ces préoccupations. Notre étude porte sur la possibilité, à l'occasion de travaux d'entretien ou de rénovation, d'améliorer graduellement la performance d'accessibilité d'unités d'habitation existantes.

(1) SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1995). *Adaptation de l'habitat aux nouvelles réalités sociales*, Les entretiens sur l'habitat, cahier 4, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

(2) SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2001). *Étude sur la satisfaction des utilisateurs à l'égard des choix de logements pour les Canadiens âgés*, Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 83, mai 2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

(3) HICKLING CORPORATION INC. (1994). *Groupes de discussions sur la conception de logements accessibles et adaptables*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

(4) SOCIÉTÉ LOGIQUE (1994). *Critères de performance en accessibilité universelle*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

(5) SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2000). *Plan stratégique 2000-2003*, Québec, Gouvernement du Québec.

(6) FOREST, Paul et DESCHÊNES, Claude-Rodrigue (1994). *L'évolution démographique au Québec et le logement, 1991-2041*, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

(7) FALTA, Patricia et Al. (2000). *Habitation et besoins d'aménagements spéciaux*, Enquête québécoise sur les imitations d'activités, Santé Québec et Bureau de la Statistique du Québec, Québec.

(8) ROSTUM, Hussein et THONNEY, Eliane (1991). *A socio-demographic profile of canadians experiencing health or activity limitations*, TEEGA Research Consultants Inc., Research Division, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

(9) SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1992). *Choix de logements au Canada pour les personnes handicapées,* Centre des relations publiques, Ottawa, Gouvernement du Canada.

(10) SOCIÉTÉ LOGIQUE et Al. (1995). *Solutions applicables à la conception de logements accessibles et adaptables*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

(11) WYLDE, BARON-ROBBINS, CLARD (1994) *Building for a lifetime, the design and construction of fully accessible homes,* The Taunton Press, États-Unis.

(12) ASSOCIATION CANADIENNE DE NORMALISATION (1995). *Accessibilité des bâtiments et autres installations: règles de conception*, CAN/CSA B-651-95, Ottawa.

(13) SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1987). *Les logements pour personnes âgées: guide de conception*, Ottawa, Gouvernement du Canada.

(14) SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2000). *Un logis bien pensé, j'y vis, j'y reste*, Québec, Gouvernement du Québec.

(15) HARPER, Leon (1999). *Universal design and home modification*, AARP, Washington, États-Unis.

(16) SALMEN, John (2000). *The do able renewable home*, AART, Washington, États-Unis.

(17) GROSBOIS, Louis Pierre (1995). *Résidence pour personnes âgées intégrée dans un immeuble à logements à Toulouse*, Patrimoine SA Languedocienne d'HLM, Toulouse, France.

(18) SOCIÉTÉ LOGIQUE (1992). *Habitations Perras, 44 unités de logement universellement accessibles*, Société Logique, Montréal, Canada.

(19) MARTIN, Michel (1997). *L'adaptation résidentielle au Québec*, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de la planification et de l'évaluation, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

(20) SOCIÉTÉ LOGIQUE (1991). *Accessibilité universelle et travaux de rénovation réalisés dans le cadre du PARCQ*, Programme de subventions de recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

(21) SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les incidences économiques de la construction résidentielle*, Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 69, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

(22) SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2001). *Le secteur de l'habitation rebondit en 2001*, L'habitation du Québec, Bulletin trimestriel de conjoncture, Vol.5 no1, printemps 2001, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

(23) SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2001). *Forte reprise de la construction résidentielle au premier semestre*, L'habitation du Québec, Bulletin trimestriel de conjoncture, Vol.5 no2, été 2001, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

(24) FALTA, Patricia et Al. (2000). *Habitation et besoins d'aménagements spéciaux*, Enquête québécoise sur les limitations d'activités, Santé Québec et Bureau de la Statistique du Québec, Québec.

(25) FOREST, Paul et DESCHÊNES, Claude-Rodrigue (1994). *L'évolution démographique au Québec et le logement, 1991-2041*, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

3.0 Sujet de la recherche

La recherche porte sur la réaction de propriétaires ou des gestionnaires d'immeubles résidentiels locatifs existants, publics et privés, concernant le remplacement de produits, de matériaux et de façons de faire généralement utilisés lors de travaux d'entretien ou de rénovation, par des produits, des matériaux et des façons de faire ayant une meilleure performance en matière d'accessibilité.

Comme pour toute recherche, le sujet de cette étude doit être bien circonscrit. Ainsi, le projet ne permettra pas de vérifier si les propriétaires ou des gestionnaires utiliseront réellement les produits et les matériaux de remplacement proposés pour les interventions dans leurs bâtiments. Et nous ne pourrons pas vérifier si, au fil des ans et des interventions d'entretien ou de rénovation d'un propriétaire, la performance générale d'accessibilité sera bonifiée suffisamment pour faire une différence remarquée par la clientèle. Enfin, l'étude ne permettra pas de vérifier la satisfaction des utilisateurs concernant les facilités d'accessibilité introduites à l'occasion des interventions d'entretien ou de rénovation. Très intéressants, ces aspects pourraient éventuellement faire l'objet d'autres recherches.

3.1 Les postulats

Les prémisses de cette étude sont les suivantes :

- Les propriétaires ou les gestionnaires d'immeubles résidentiels locatifs existants prennent quotidiennement des décisions d'entretien ou de rénovation; et ils ont la possibilité, à cette occasion, d'intégrer la notion d'accessibilité dans leurs choix concernant les produits, les matériaux et les façons de faire.

- Lorsqu'ils ont fait leur choix, les propriétaires ou les gestionnaires d'immeubles résidentiels locatifs existants réutilisent généralement les mêmes produits, matériaux et façons de faire, d'un projet à l'autre (standardisation) et d'un logement à l'autre.

- L'industrie a déjà développé une large gamme de produits et de matériaux de construction, facilement disponibles sur le marché et ayant une bonne performance d'accessibilité.

- Dans les bâtiments d'habitation réguliers, on retrouve actuellement une mixité de clientèle ayant un profil varié en terme d'incapacités et compte tenu du vieillissement de la population, la proportion de la clientèle ayant des incapacités légères ou modérées augmentera au cours des prochaines années dans les bâtiments d'habitation réguliers.

- La sécurité et l'autonomie de la clientèle ayant des incapacités légères ou modérées peuvent être améliorées par de petites interventions d'accessibilité effectuées dans les unités d'habitation.

- Les unités d'habitation où seront intégrés des produits, des matériaux ou des façons de faire plus accessibles ne deviendront pas des unités universellement accessibles, utilisables sans contrainte par exemple, pour une personne se déplaçant en fauteuil roulant. Cependant, ces logements seront plus performants pour la population ayant une incapacité légère ou modérée en termes d'agilité, de préhension, de motricité, etc.,

3.2 L'hypothèse

Nous pensons que les travaux d'entretien et/ou de rénovation courants constituent une avenue potentielle afin d'améliorer l'accessibilité des bâtiments résidentiels existants.

Une croyance générale veut que les investisseurs et les propriétaires d'immeubles hésitent à prendre des risques en faisant des investissements en matière d'accessibilité. Une autre croyance laisse supposer que les travaux d'accessibilité augmentent considérablement les coûts d'une rénovation. Enfin, plusieurs entrepreneurs privés ne semblent pas intéressés à intégrer l'accessibilité dans les projets pour des raisons de coûts, d'esthétique et parce qu'ils sont convaincus que l'accessibilité ne s'adresse qu'aux personnes handicapées et non à la population en général.

Par cette étude, nous désirons vérifier s'il est possible de convaincre les propriétaires ou les gestionnaires d'utiliser des produits, matériaux ou façons de faire plus performants en matière d'accessibilité lorsqu'ils réalisent des travaux d'entretien ou de rénovation dans leurs immeubles résidentiels locatifs existants. Nous cherchons les « cordes sensibles » des propriétaires et nous voulons identifier ce qui les motivent.

En fait, nous pensons que l'accessibilité universelle est un concept méconnu, trop théorique et légèrement inquiétant pour les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles résidentiels, qu'ils soient publics ou privés. Les propriétaires et les gestionnaires ont besoin d'informations très concrètes pour prendre des décisions et en leur proposant des produits et des matériaux de remplacement plus accessibles, ils seront à même de nous faire part de leurs réflexions.

Enfin, nous pensons qu'il est possible de trouver des matériaux et de proposer à un propriétaire/gestionnaire des façons de faire, en alternative avec les matériaux et les façons de faire généralement utilisées, qui présentent aux yeux de ce propriétaire/gestionnaire un bilan suffisamment positif au niveau des avantages/inconvénients, pour qu'il choisisse d'adopter les matériaux et/ou les façons de faire plus accessibles.

3.3 Les objectifs poursuivis

Afin de vérifier cette hypothèse, nous avons identifié cinq objectifs de recherche.

(1) Identifier des produits, matériaux et façons de faire de remplacement, plus performants en matière d'accessibilité que les produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés dans des travaux courants d'entretien et de rénovation réalisés dans des immeubles résidentiels locatifs existants.

(2) Obtenir les commentaires de propriétaires/gestionnaires d'immeubles résidentiels existants, provenant du secteur public, du secteur privé et du secteur sans but lucratif.

(3) Analyser les raisons invoquées par les propriétaires/gestionnaires pour retenir ou rejeter le produit, le matériau ou la façon de faire de remplacement proposé, afin d'identifier les éléments de motivation généraux et particuliers à chaque items.

(4) A la lumière des résultats obtenus, évaluer la réceptivité des propriétaires/gestionnaires ainsi que la pertinence de poursuivre les réflexions sur les moyens d'améliorer la performance en matière d'accessibilité des unités d'habitation à l'occasion de travaux d'entretien ou de rénovation.

(5) Produire une fiche d'information par item, pouvant servir d'outil de référence pour les propriétaires/gestionnaires et présentant, pour les items étudiés, les produits généralement utilisés, les produits de remplacement proposés et les réponses obtenues des propriétaires/gestionnaires ayant participé à l'étude.

4.0 Méthodologie

La méthode utilisée consiste à identifier les produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés par un propriétaire/gestionnaire immobilier, d'en analyser la performance en matière d'accessibilité, de proposer une alternative documentée, puis de présenter l'ensemble à différents propriétaires/gestionnaires d'immeubles, afin de noter leurs réactions et leurs commentaires.

4.1 Identification des produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés

L'identification des produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés constitue le point de départ de notre étude.

4.1.1 Des produits, matériaux et façons de faire ayant un impact sur l'accessibilité

Premièrement, les produits, matériaux et façons de faire étudiés doivent pouvoir générer un apport positif concernant la sécurité ou l'autonomie des résidents. Nous avons donc choisi d'étudier certains produits, matériaux ou façons de faire, qui potentiellement, pourraient le mieux contribuer à améliorer la performance générale d'accessibilité. Par exemple, nous retiendrons les équipements de plomberie et la quincaillerie, plutôt que les produits, matériaux et façons de faire utilisés pour la réfection de la brique ou de la toiture.

Nous avons dressé une liste des éléments que nous croyons pertinents d'analyser dans le cadre de la recherche. Les éléments sont regroupés sous treize rubriques : accès à l'immeuble, vestibule et hall, corridor commun, ascenseur, escalier commun, espaces communs, accès au logement, circulation dans le logement, cuisine, salle de bain, balcon, fenêtres et baies vitrées et électricité.

Cette liste permet de constater que presque tous les travaux effectués sur un bâtiment peuvent générer des questionnements relatifs à l'accessibilité universelle. Nous ne pouvions évidemment pas traiter tous les items dans le cadre de cette recherche. Cependant, utilisée à titre d'aide-mémoire, la liste permettra aux propriétaires de se rappeler qu'il leur est possible, à travers presque toutes leurs interventions, de se questionner sur l'accessibilité des produits, matériaux et façons de faire utilisés, comme ils en auront l'occasion pour les items documentés dans le cadre de cette recherche.

Liste des éléments d'un bâtiment concernés par l'accessibilité universelle

1. Accès à l'immeuble
- Stationnement (intérieur et extérieur)
- Débarcadère
- Cheminements extérieurs
- Rampe d'accès
- Entrée
- Signalisation
- Éclairage

2. Vestibule et hall
- Portes d'entrée et de vestibule
- Quincaillerie
- Revêtements (murs, plafonds et planchers) incluant la peinture
- Grille gratte-pieds
- Boîtes aux lettres
- Interphone
- Bancs
- Éclairage

3. Corridor commun
- Éclairage
- Signalisation
- Mains courantes
- Revêtements (murs, plafonds et planchers) incluant la peinture

4. Ascenseur
- Boutons d'appel (corridor et cabine)
- Ouverture des portes
- Synthèse vocale
- Main courante
- Revêtements (murs, plafonds et planchers)
- Éclairage
- Mesures d'urgence (système de communication)

5. Escalier commun
- Quincaillerie de la porte d'issue
- Main courante
- Revêtements (marches, paliers, murs et plafonds) incluant la peinture
- Marquage
- Signalisation
- Éclairage

6. Espaces communs
- Chute à déchets
- Cuisinette communautaire
- Salle de toilette communautaire
- Salle communautaire
- Buanderie
- Rangements communs

7. Accès au logement
- Porte
- Charnières
- Seuil
- Poignée
- Serrure
- Judas
- Ferme-porte
- Signalisation
- Éclairage

8. Logement
- Portes battantes
- Poignées
- Portes coulissantes
- Portes pliantes
- Quincaillerie
- Revêtements (murs, plafonds et planchers) incluant la peinture
- Rangements

9. Cuisine
- Comptoirs, armoires et tiroirs
- Quincaillerie
  - charnières
  - coulisses
  - poignées
- Évier
- Robinetterie
- Plomberie
  - vidage de l'évier
  - siphon de l'évier
- Revêtement de plancher
- Éclairage
- Appareils électroménagers (lorsque fournis)

Liste des éléments d'un bâtiment concernés par l'accessibilité universelle (suite)	
10. Salle de bain . Toilette . Baignoire . Lavabo . Robinetterie bain - lavabo - douche-téléphone . Plomberie - vidage du lavabo - siphon du lavabo . Vanité et lingerie . Revêtement de plancher . Fonds de clouage (réfection des murs) . Miroir . Pharmacie . Porte-savon . Éclairage	**11. Balcon** . Porte . Seuil . Quincaillerie . Garde-corps . Revêtement . Dimensions . Éclairage **12. Fenêtres et baies vitrées** **13. Électricité** . Interrupteurs . Thermostats . Convecteur . Plinthe électrique . Éclairage . Interphone du logement

4.1.2 Des produits, matériaux et façons de faire représentatifs

Deuxièmement, les produits, matériaux et façons de faire identifiés doivent être suffisamment représentatifs pour que le propriétaire/gestionnaire interrogé puisse s'y reconnaître. Il n'est pas nécessaire qu'ils soient, hors de tout doute, les plus utilisés statistiquement parlant. En fait, nous nous y référons à titre comparatif, afin que le propriétaire/gestionnaire interrogé puisse faire le lien avec ses propres habitudes d'entretien ou de rénovation.

Il est également important que les produits, matériaux et façons de faire identifiés soient d'usage courant dans le secteur résidentiel... Nous avons donc choisi d'utiliser les informations disponibles auprès d'un gros propriétaire immobilier résidentiel, plutôt que de contacter les fabricants et les distributeurs de produits.

Afin d'avoir accès à des informations concernant des produits, matériaux et façons de faire utilisés en entretien et en rénovation, il fallait que ce propriétaire possède plusieurs immeubles résidentiels d'un certain âge, ni trop vieux (rénovation majeure), ni trop récents (entretien mineur). Nous étions donc à la recherche d'un «gros» propriétaire ayant un parc immobilier constitué dans les années 60/70.

D'autre part, comme un de nos objectifs est de mettre les résultats de la recherche à la disposition des propriétaires bailleurs du secteur résidentiel, nous souhaitions travailler avec un propriétaire qui soit représentatif de propriétaires bailleurs privés, afin que les produits, matériaux et façons de faire utilisés s'apparentent à ceux utilisés en général par un propriétaire privé. Enfin, critère essentiel, il fallait trouver un propriétaire collaborateur, intéressé et prêt à mettre à notre disposition les informations concernant ses produits, matériaux et façons de faire.

Après plusieurs démarches, nous avons retenu l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), organisme public gérant près de 17 000 unités de logement social à Montréal, dont une portion importante date des années 60 et 70. Certes, l'OMHM gère du logement social et a des objectifs de rentabilité différents du secteur privé. Cependant, leur intérêt à collaborer était manifeste compte tenu du vieillissement de leur clientèle.

Concrètement, le grand nombre de travaux de rénovation et d'entretien requis annuellement pour les unités de l'OMHM a amené le module "Équipements et des réparations majeures" à développer des cahiers de charge pour les travaux répétitifs. Ainsi, l'OMHM a un cahier de charge pour la plomberie, l'électricité, la menuiserie, etc. Avec ces cahiers de charge, l'OMHM procède régulièrement à des appels d'offres auprès d'entreprises montréalaises ou québécoises. Les entrepreneurs soumettent alors leur prix pour le remplacement d'une toilette par exemple, avec en perspective le remplacement de quelques dizaines d'équipements dans l'année.

Il nous est apparu opportun de concentrer notre travail sur ces cahiers de charge. Compte tenu du volume de produits, matériaux et façons de faire qu'ils contiennent, nous pouvons les considérer comme étant représentatifs de ceux utilisés de façon générale par l'industrie.

Dans le cadre de cette étude, nous avons retenu trois cahiers de charge comportant un bon nombre de produits, de matériaux et de façons de faire pouvant avoir un impact sur la sécurité ou l'autonomie des résidents. Il s'agit des cahiers de charge traitant de:

- la réparation des installations électriques;
- les travaux de réparation et de rénovation sur demande (principalement des travaux de menuiserie);
- la réparation des installations de plomberie.

Pour chacun de ces cahiers de charge, nous avons obtenu le document d'appel d'offres, incluant les conditions générales et les spécifications concernant l'exécution des travaux et les produits à utiliser ainsi que la soumission de l'entreprise retenue. Les derniers appels d'offres ont eu lieu en 1999. Pour ces cahiers de charge, les ententes étaient conclues pour deux ans, avec une option de renouvellement d'un an.

4.2 Analyse de la performance et proposition d'alternative

Notre objectif étant de présenter une alternative aux produits, matériaux ou façons de faire identifiés dans les cahiers de charge de l'OMHM, il fallait donc, tout d'abord, bien connaître ces produits, matériaux et façons de faire.

Il fallait ensuite les analyser en fonction des critères de performance en accessibilité universelle relatifs à la sécurité et à l'autonomie des résidents (4) (10). Si la performance constatée n'était pas adéquate, nous devions trouver un produit, matériaux ou façon de faire équivalent, idéalement de même qualité et du même fournisseur, présentant une meilleure performance d'accessibilité.

Nous avons séparé les produits, matériaux et façons de faire décrits aux cahiers de charge en fonction de la liste des éléments d'un bâtiment concernés par l'accessibilité universelle présentée précédemment. Nous avons ainsi obtenu 23 items, présentés sous forme de fiches. En plus de servir à l'obtention des réactions des propriétaires ou gestionnaires dans le cadre de cette recherche, les fiches pourront également servir de référence aux propriétaires désireux d'utiliser des produits, matériaux ou façons de faire présentant une meilleure performance d'accessibilité.

Pour chacun des 23 items traités, nous indiquons, pour commencer, le produit, le matériau ou la façon de faire généralement utilisé dans les travaux d'entretien ou de rénovation résidentielle. Les informations fournies sont le nom du produit, le prix de détail suggéré, ainsi qu'une description technique du produit, tirée du catalogue du fournisseur.

Le prix de détail suggéré est fourni à titre indicatif seulement, à des fins de comparaison avec le prix de détail suggéré du produit de remplacement proposé. Selon les informations disponibles au moment de la recherche, nous indiquons le prix de détail suggéré 1998, 1999, 2000 ou

2001. Pour chacun des items, nous comparons toujours les prix de détail suggérés pour la même année de référence.

Nous présentons ensuite les avantages et les inconvénients du produit généralement utilisé, du point de vue de l'accessibilité universelle.

Enfin, nous proposons un produit de remplacement ayant une meilleure performance en accessibilité. Le prix et les avantages/inconvénients du produit de remplacement sont également présentés. Lorsqu'il s'agit de façons de faire différentes, nous avons validé le coût auprès d'entrepreneurs généraux. La différence de coût entre le produit généralement utilisé et le produit de remplacement proposé est présentée en pourcentage. Le produit de remplacement proposé peut être plus cher, moins cher ou à prix équivalent au produit généralement utilisé.

4.3 La sélection des répondants

Les propriétaires ou gestionnaires d'immeubles résidentiels auxquels nous voulions soumettre les fiches d'analyse devaient être des personnes d'expérience, ayant à leur actif la réalisation de nombreux travaux d'entretien ou de rénovation. Ils devaient avoir des connaissances techniques suffisantes pour saisir la différence entre les produits habituellement utilisés et les produits proposés et avoir, si possible, une part de responsabilité dans leur organisation concernant le choix des produits utilisés. Nous souhaitions avoir comme répondants des personnes décisionnelles, avec une bonne capacité d'analyse et une approche globale des choses.

Nous voulions également avoir une variété de répondants : secteur public, secteur privé et secteur sans but lucratif.

A partir du réseau de contacts de notre organisme, plus d'une dizaine de répondants potentiels ont été sélectionnés et approchés en fonction du volume de leur parc résidentiel. Trois ont bien voulu participer à l'étude, un gestionnaire de logement social, un propriétaire privé et un propriétaire/gestionnaire sans but lucratif.

4.4 Recueil des réactions et des commentaires des répondants

Deux outils permettent de recueillir les données servant à identifier les facteurs motivant le choix d'un propriétaire/gestionnaire d'aller de l'avant ou non avec des produits, des matériaux ou des façons de faire ayant une meilleure performance en accessibilité universelle : un questionnaire d'ordre général et les 23 fiches d'analyse décrites précédemment.

Le questionnaire d'ordre général permet de recueillir des informations concernant le répondant, le propriétaire, le type d'organisation, les principales activités du propriétaire, les principales caractéristiques du parc immobilier (nombre de bâtiments, nombre d'unités, âge approximatif), l'approche retenue concernant les travaux d'entretien/rénovation, le plan d'entretien, le type de ressources utilisées pour réaliser les travaux d'entretien/rénovation, le type de travaux réalisés en 2001 et la proportion pour chaque type, la valeur approximative des travaux réalisés en 2001, la clientèle de chacun des immeubles et les expériences antérieures d'adaptation d'unités pour une personne handicapée ou une personne âgée (annexe 1).

Les informations sont recueillies par entrevue, au bureau de chacun des répondants. Toutes les entrevues sont conduites par la même personne, afin de s'assurer d'une uniformité dans la façon de procéder et dans les informations fournies. Les entrevues sont d'une durée approximative de deux heures.

Les questions d'ordre général sont posées au début, puis, pour chacun des items analysés, nous suivons la même procédure. Nous présentons le produit généralement utilisé, son prix, ainsi que ses avantages et inconvénients en matière d'accessibilité universelle. Ensuite, nous présentons le produit de remplacement proposé, son prix et ses avantages ainsi que la différence de coûts comparativement au produit généralement utilisé. Finalement, nous prenons note des réactions du répondant concernant le produit de remplacement proposé : est-ce qu'il le choisirait pour les travaux d'entretien ou de rénovation de ses logements? Jamais, toujours ou dans certains cas? Pourquoi? Le « pourquoi » est très important, car nous désirons connaître ce qui motive leurs décisions.

Les réponses de l'ensemble des répondants sont ensuite compilées, de façon à ce qu'il ne soit pas possible d'identifier les répondants. Les coordonnées des répondants ne figurent pas au présent rapport afin de garantir la confidentialité des informations fournies.

Enfin, une synthèse des réponses fournies est ajoutée à chacune des fiches, complétant ainsi les informations qui pourront éventuellement servir de référence à des propriétaires ou gestionnaires désireux d'utiliser des produits, matériaux ou façons de faire présentant une meilleure performance d'accessibilité dans le cadre de leurs travaux d'entretien ou de rénovation.

5.0 Résultats

La section des résultats se divise en 2 parties :

- la recherche de produits, matériaux et façons de faire de remplacement, ayant une meilleure performance en matière d'accessibilité;
- la réaction et les commentaires des répondants;

Les fiches de référence à l'usage des propriétaires intéressés à améliorer l'accessibilité de leurs unités lors de travaux d'entretien ou de rénovation sont présentés à l'annexe 2.

5.1 La recherche de produits, matériaux et façons de faire de remplacement, ayant une meilleure performance en matière d'accessibilité

L'analyse des produits, matériaux et façons de faire a porté sur 23 items différents. 12 sont reliés à la salle de bain, 5 aux commandes électriques et aux unités de chauffage, 4 à la cuisine et 2 à la circulation à l'intérieur de l'unité d'habitation.

5.1.1 La salle de bain

Nous avons étudié 12 éléments dans la salle de bain : la toilette, le lavabo encastré, le lavabo mural, la baignoire, le robinet pour lavabo encastré, le robinet pour lavabo mural, le robinet pour baignoire/douche, le drainage pour lavabo, la vanité, l'unité de rangement (pharmacie et miroir), la porte de douche et les murs d'enceinte de la baignoire.

Nous avons trouvé que tous les produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés dans la salle de bain et ayant fait l'objet de l'analyse pouvaient être améliorés en terme d'accessibilité.

Pour la **toilette**, le produit généralement utilisé est le Radcliff #3-183 de Crane, un modèle standard avec cuvette de 14" de hauteur (trop bas), non-allongée (siège plus petit, moins ergonomique, moins stable et moins confortable). Nous proposons un modèle de la même compagnie, le Hymont #3-175 ou le Cadet AF-2616.0000 de American Standard. Les deux modèles ont une cuvette allongée à 16" de hauteur, pour que se soit plus facile pour une personne debout de s'asseoir et de se relever et plus facile pour une personne en fauteuil roulant d'effectuer les transferts. Il s'agit cependant de modèles d'une gamme supérieure au

produit généralement utilisé. Nous n'avons pas trouvé, dans la même gamme de qualité, un modèle ayant les caractéristiques d'accessibilité recherchées. Les produits de remplacement proposés coûtent environ 50% plus cher que le produit généralement utilisé.

Pour le **lavabo mural**, le produit généralement utilisé est le Carillon 1-114 de Crane. Il possède un système d'ancrage au mur avec des crochets, ce qui n'est pas assez solide si une personne prend appui sur le lavabo. Le vidage du lavabo est trop près du rebord avant pour permettre le dégagement requis sous le lavabo pour une personne qui l'utilise en étant assise. Le modèle proposé est le Norwich de la même compagnie. Il possède un système d'ancrage doté de bras supports. Les ancrages de ce modèle sont plus résistants. Ils permettront de conserver intacte l'installation plus longtemps et le tout sera plus sécuritaire si une personne s'en sert comme appui. De plus, le vidage du modèle Norwich se situe à 11" du rebord avant, offrant ainsi un meilleur dégagement sous le lavabo. Le modèle proposé coûte environ 130% plus cher que le produit généralement utilisé.

Pour le **robinet du lavabo mural**, le produit généralement utilisé est le P-1040 de Crane. Il s'agit d'un modèle à deux manettes à lame, sans cartouche de céramique. Il doit être manipulé avec les deux mains. La température et de débit d'eau sont plus difficiles à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs. Trois modèles de remplacement sont proposés : le S1905 de Crane, le 500 de Delta et le Reliant + 2385.404C de American Standard. Les trois modèles sont à levier central, faciles à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet. Le modèle de Crane et le modèle d'American Standard possèdent une cartouche en céramique. Ils sont plus résistants et demandent moins d'entretien. L'autre modèle ne possède pas de cartouche céramique. Le modèle de Crane coûte environ 20% de plus cher que le produit généralement utilisé. Il s'agit d'un modèle de gamme supérieure. Les deux autres produits de remplacement proposés, coûtent entre 10% et 16% de moins cher que le produit généralement utilisé.

Pour le **lavabo encastré**, le produit généralement utilisé est le Coronette C-1-306 de Crane. Le vidage de ce modèle, à 8" par rapport au rebord avant est trop près pour permettre le dégagement requis sous le lavabo pour une personne qui l'utilise en étant assise. La position du vidage est importante afin de dégager au maximum l'espace libre sous le lavabo et d'éviter tout encombrement et risque de brûlure au niveau des membres inférieurs. Les modèles de

remplacement proposés sont le Allegria de Crane et le Cadet Universel d'American Standard. Pour les deux modèles, la position du vidage permet de dégager un espace suffisant sous le lavabo, compte tenu que ce dernier est encastré dans une vanité. Le vidage du modèle Allegria se situe à 9" par rapport au rebord avant, tandis que celui du modèle Cadet Universel est à 9¾". Le modèle Allegria est un produit d'une gamme supérieure au produit habituellement utilisé. Le Cadet Universel d'American Standard coûte environ 12% de plus cher que le produit généralement utilisé alors que le modèle Allegria de Crane coûte environ 95% de plus cher.

Pour le **robinet du lavabo encastré**, le produit généralement utilisé est le P-1050 de Crane. Il s'agit d'un modèle à deux manettes rondes qui doit être manipulé avec les deux mains. La température et le débit d'eau sont difficiles à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs. Trois modèles de remplacement sont proposés : le S1905 de Crane, le 500 de Delta et le Reliant + 2385.404C de American Standard. Les trois modèles sont à levier central, faciles à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet. Les modèles de Crane et d'American Standard possèdent une cartouche de céramique. Ils sont plus résistants et demandent moins d'entretien. L'autre modèle ne possède pas de cartouche céramique. Le modèle Crane coûte environ 44% de plus cher que le produit généralement utilisé il s'agit d'un produit haut de gamme. Les deux autres produits de remplacement proposés, coûtent entre 25% et 34% de plus cher que le produit généralement utilisé.

Pour le **drainage du lavabo (mural ou encastré)**, le produit généralement utilisé est un drain standard. La forme ne permet pas d'avoir le dégagement suffisant sous l'évier ou le lavabo pour une personne qui veut travailler assise. Le produit de remplacement proposé est le 33T29S de Cambrige Brass. La forme désaxée du drain permet d'avoir un dégagement suffisant sous l'évier ou le lavabo pour une personne qui veut travailler assise. Lorsque le dessous de l'évier ou du lavabo n'est pas dégagé, l'espace de rangement libéré par le drain désaxé est plus fonctionnel. Le produit de remplacement proposé coûte environ 14% de moins cher que le produit généralement utilisé.

Pour la **vanité de la salle de bain**, deux produits sont généralement utilisés : un produit installé dans les unités occupées par une personne se déplaçant en fauteuil roulant et un produit utilisé plus généralement. Le premier produit est un modèle sur mesure pour comptoir dégagé, qui propose une hauteur de comptoir de ± 31", ce qui n'est pas assez haut pour une

personne debout. Le deuxième produit, le Promo de Marbrobec est un modèle préfabriqué avec un caisson de mélamine qui ne permet pas de modifier éventuellement la vanité pour générer un dégagement sous le lavabo. De plus, la présence des panneaux latéraux et de la tablette du bas ne sont pas recommandés pour une personne en fauteuil roulant.

Le produit de remplacement proposé est un module avec une unité de rangement amovible sous le comptoir, permettant un dégagement facile. Nous proposons d'utiliser un seul modèle de vanité, quel que soit le type d'occupant de l'unité d'habitation. L'unité de rangement est en place lorsque le dégagement sous le lavabo n'est pas requis. Lorsque le logement est habité par une personne qui a besoin du dégagement sous le lavabo, l'unité de rangement amovible est retirée et entreposée en quelques minutes seulement. L'unité peut être réinstallée aisément si la situation de la personne change ou si le logement est reloué à un locataire qui n'a pas besoin du dégagement sous le lavabo. La hauteur de comptoir proposée est adéquate pour tous (adulte, enfant, personne assise, personne en fauteuil roulant). Le dégagement est suffisant sous le lavabo pour une personne assise ou en fauteuil roulant et une personne âgée peut choisir de s'asseoir devant le lavabo pour se coiffer par exemple. Le produit de remplacement proposé offre une grande flexibilité. Nous estimons que le coût du produit de remplacement proposé est d'environ 60% de plus cher que les deux produits généralement utilisés.

Pour la **pharmacie**, les produits généralement utilisés sont le # 24004 de Manhattan, modèle en surface 16" X 24" et le # 24008 de Manhattan, modèle encastré 14" X 18". Les deux modèles sont munis de miroir et placés au-dessus de la vanité, ils ont donc deux fonctions : rangement et miroir. Les dimensions du miroir (plus particulièrement la hauteur) des produits proposés ne peuvent pas répondre à la fois aux besoins d'une personne debout et d'une autre en fauteuil roulant ou plus petite. La pharmacie derrière le lavabo est également difficile d'atteinte.

Aucun produit sur le marché ne semble offrir une hauteur adéquate à moins d'aller dans des produits haut de gamme. La solution proposée consiste à installer un miroir d'au moins 24" x 34" au-dessus du lavabo ainsi qu'une pharmacie encastrée ou en surface, installée à une hauteur accessible à tous, à un autre endroit dans la salle de bain.

Le miroir, plus grand que celui des pharmacies habituellement installées, permet à des personnes de différentes grandeurs de bien se voir (adultes, enfants, etc.). La pharmacie, installée ailleurs que derrière le lavabo, est plus facile à atteindre pour tous. Pour le miroir et la pharmacie encastrée, le coût de la solution de remplacement proposée est environ 360% de plus cher que pour le produit généralement utilisé. Ce coût inclut le ragréage et la peinture pour l'enlèvement de la pharmacie encastrée derrière le lavabo et pour l'encastrement d'une autre pharmacie à un autre endroit dans la salle de bain. Pour le miroir et la pharmacie en surface, le coût de la solution de remplacement proposée est environ 260% de plus cher que le produit généralement utilisé. Ce coût inclut le ragréage et la peinture pour l'enlèvement de la pharmacie en surface derrière le lavabo et l'installation d'une autre pharmacie en surface à un autre endroit dans la salle de bain.

Pour la **baignoire**, le produit généralement utilisé est le Cranada 2-180 L ou R. Il s'agit d'un modèle standard sans revêtement antidérapant. Le fond de la baignoire devient glissant lorsqu'il est mouillé et une personne peut facilement glisser et tomber. Le produit de remplacement proposé est le Cranada 2- 180 L ou R avec l'option "antidérapant". Le revêtement antidérapant réduit le risque de chute dans la baignoire, notamment pour les personnes âgées, les enfants, etc. Il s'agit d'un produit plus sécuritaire. Le produit de remplacement proposé coûte environ 9% de plus cher que le produit généralement utilisé.

Pour le **robinet pour baignoire/douche**, les produits généralement utilisés sont le P-1910 de Crane et le 4020 CP de Bélanger. Le modèle de Crane a deux manettes rondes et ne possède pas d'équilibreur de pression. Il doit être manipulé avec les deux mains et la température de l'eau est difficile à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs. L'absence d'équilibreur de pression peut causer une variation importante de la température de l'eau lorsque, par exemple, la chasse d'eau de la toilette est actionnée pendant que quelqu'un prend une douche. Le modèle de Bélanger est à levier central, avec un équilibreur de pression. Il répond aux critères d'accessibilité universelle. Il est généralement utilisé lorsque le logement est destiné à une personne handicapée.

Dans une approche d'accessibilité universelle, il est préférable d'utiliser le même modèle que le logement soit destiné ou non à une personne handicapée afin, entre autres, de faciliter l'entretien (pièces de rechange) et de s'ajuster plus facilement à de nouveaux résidents ou aux nouveaux besoins des résidents en place. Le 4020 CP de Bélanger, produit généralement

utilisé dans les unités d'habitation destinées aux personnes handicapées et qui répond bien aux critères d'accessibilité, pourrait être utilisé dans toutes les situations. Le modèle de Bélanger coûte environ 100% de plus cher que le modèle généralement utilisé dans les unités d'habitation qui ne sont pas occupées par des personnes handicapées.

Un deuxième modèle est aussi proposé comme produit de remplacement. Le P 5301 de Crane est également un modèle à levier central, facile à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet et muni d'un équilibreur de pression, réduisant les risques de brûlures. Il coûte environ 7% de plus cher que le modèle à deux manettes rondes généralement utilisé pour les logements traditionnels.

Pour les **murs de l'enceinte de la baignoire**, la façon de faire généralement utilisée est d'enlever la céramique et le fond existant de l'enceinte de la baignoire et d'installer un nouveau panneau de fibrociment de type "Durock" avec une nouvelle céramique. Lorsqu'une personne a besoin d'une barre d'appui à la baignoire, le panneau de fibrociment de type "Durock" n'est pas suffisamment résistant pour être utilisé comme fond de clouage pour l'installation de la barre d'appui. Le mur doit alors être renforcé pour offrir une surface d'ancrage adéquate et sécuritaire, ce qui implique travaux, délais et coûts additionnels. La façon de faire de remplacement proposée consiste à ajouter un fond de clouage de type contreplaqué 5/8" posé sur des montants de bois entre les colombages de bois ou métalliques existants, sur les trois murs d'enceinte de la baignoire afin d'obtenir des surfaces d'ancrage adéquates pour l'installation éventuelles de barres d'appui. La barre d'appui utilisée pour entrer et sortir de la baignoire est souvent le premier équipement requis par une personne âgée qui perd de la mobilité ou de l'agilité. Le fond de clouage permet de l'installer facilement, à peu de frais et de façon sécuritaire. Pour ne pas réduire l'espace de l'enceinte de la baignoire, le fond de clouage doit être installé entre les colombages existants. La façon de faire de remplacement proposée coûte environ 30% de plus cher que la façon de faire généralement utilisée pour la réfection des murs d'enceinte d'une baignoire.

Pour les **portes pour baignoire**, le produit généralement utilisé est le Champion II de Manhattan. Il s'agit de portes coulissantes qui ne permettent pas de dégager la baignoire sur toute sa longueur. Il est difficile, entre autres, d'ajuster la température de l'eau, d'entrer dans la baignoire, de nettoyer la baignoire et d'y surveiller les enfants. Les portes coulissantes créent un obstacle majeur lors de l'installation d'un banc de douche ou d'un lève-personne. Enfin,

l'utilisateur peut se servir de la porte coulissante pour s'appuyer, ce qui est dangereux car la porte n'est pas conçue pour cet usage.

Il est préférable de ne pas installer de portes pour baignoire. Une installation conventionnelle, avec une tringle et un rideau de douche est recommandée. Il est alors plus facile, entre autres, d'ajuster la température de l'eau, d'entrer dans la baignoire, de nettoyer la baignoire et d'y surveiller les enfants. Les utilisateurs ne peuvent pas s'y appuyer pour entrer ou sortir de la baignoire et l'installation d'un banc de douche ou d'un lève-personne s'effectue facilement. L'installation tringle/rideau de douche coûte environ 77% de moins cher que les portes de baignoire généralement utilisées.

S'il est absolument nécessaire d'installer des portes pour baignoire, alors le modèle Trackless de Manhattan est recommandé. Les portes à pivot de ce modèle permettent de dégager la baignoire sur toute sa longueur (mêmes avantages que la tringle et le rideau de douche) et il est possible d'installer un banc de douche ou un lève-personne. Le produit de remplacement proposé coûte environ 44% de plus cher que le produit généralement utilisé.

En résumé, on constate que pour la majorité des items analysés dans la salle de bain, il existe sur le marché régulier des produits de remplacement ayant une bonne performance d'accessibilité. Cependant, ces produits sont généralement d'une qualité supérieure aux produits généralement utilisés, d'où un coût additionnel pour les produits de remplacement proposés. Les produits de qualité standard semblent être moins performants en matière d'accessibilité que les produits plus luxueux.

D'autre part, on constate que pour certains items, il y a deux façons de faire : une traditionnelle (pour les unités d'habitation « standard », destinées à la clientèle en général) et une plus « adaptée » (pour les unités d'habitation destinées aux personnes handicapées et probablement aussi aux personnes âgées). Pour ces items, nous recommandons plutôt une seule façon de faire, un peu plus coûteuse que la façon traditionnelle et généralement beaucoup moins que la façon plus adaptée....

Enfin, nous proposons pour certains items de la salle de bain (vanité, pharmacie, réfection de l'enceinte de la baignoire), des interventions adaptables, permettant de faire face rapidement et économiquement aux demandes des résidents qui vivent une perte de mobilité, une limitation

temporaire, etc. Ces interventions sont généralement plus coûteuses que les façons de faire généralement utilisées, mais à long terme, elles présentent des avantages importants tant au niveau des coûts que de la satisfaction de la clientèle.

5.1.2 Les commandes électriques et les unités de chauffage

Nous avons étudié 5 éléments de commandes électriques et d'unités de chauffage : l'interrupteur, la prise électrique, le thermostat, la plinthe électrique et l'aérotherme.

Nous avons trouvé que la majorité des produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés et ayant fait l'objet de l'analyse pouvaient être améliorés en terme d'accessibilité. Nous avons identifié une alternative présentant une meilleure performance en matière d'accessibilité pour la majorité de ces produits, matériaux et façons de faire.

Pour l'**interrupteur**, le produit généralement utilisé est le # 1451 de Leviton. Il s'agit d'un interrupteur à petit levier, difficile à manipuler pour une personne ayant des difficultés de préhension. De plus, l'interrupteur est généralement placé trop haut rendant l'atteinte difficile pour les enfants, les personnes de petite taille ou celles qui ont une incapacité au niveau des membres supérieurs.

Lorsque les travaux concernent seulement le remplacement d'un interrupteur, le produit de remplacement proposé est le # 5601 de Leviton. Il s'agit d'un modèle à plaque basculante, plus facile à manipuler pour les personnes ayant des difficultés de préhension.

Lorsque les travaux concernent la relocalisation d'un interrupteur existant ou l'ajout d'un nouvel interrupteur, le produit de remplacement proposé est toujours le # 5601 de Leviton, qui doit alors être installé à 41½" du plancher, au lieu du 60" traditionnel. Il pourra ainsi être plus facilement atteint par les enfants, les personnes de petite taille ou celles qui ont une incapacité au niveau des membres supérieurs.

Il n'y a pas de différence de coût entre le produit de remplacement proposé et le produit généralement utilisé. Dans le cas de la relocalisation d'un interrupteur existant ou l'ajout d'un nouvel interrupteur, il n'y a pas de différence de coût entre la façon de faire proposée et la façon de faire généralement utilisée : la relocalisation d'un interrupteur existant ou l'ajout d'un nouvel

interrupteur implique déjà l'achat d'un nouvel interrupteur et des travaux de ragréage et de peinture.

Pour la **prise électrique**, le produit généralement utilisé est le # 5325 de Leviton. Le produit est adéquat en matière d'accessibilité. Cependant, la prise électrique est souvent placée trop bas ou près du coin intérieur d'un mur, rendant l'atteinte difficile pour les personnes qui ne peuvent pas se pencher facilement.

Lorsque les travaux concernent seulement le remplacement d'une prise électrique, nous proposons de conserver la façon de faire généralement utilisée.

Cependant, lorsque les travaux concernent la relocalisation d'une prise électrique existante ou l'ajout d'une nouvelle prise électrique, nous proposons de l'installer à une hauteur de 18" par rapport au plancher et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur. Une personne âgée, une personne se déplaçant en fauteuil roulant, une personne ayant des pertes d'équilibre sont toutes des personnes qui auront plus de facilité à utiliser une prise électrique installée plus haut. Lorsque la prise est plus facile à atteindre, les utilisateurs sont incités à débrancher leurs appareils comme il se doit plutôt que de « tirer sur le fil », et parfois endommager la prise ou l'appareil. Une prise installée loin d'un coin intérieur d'un mur est également plus facile à atteindre, donc plus sécuritaire.

Dans le cas de la relocalisation d'une prise électrique existante ou l'ajout d'une nouvelle prise électrique, il n'y a pas de différence de coût entre la façon de faire proposée et la façon de faire généralement utilisée : la relocalisation d'une prise existante ou l'ajout d'une nouvelle prise implique déjà l'achat d'une nouvelle prise et des travaux de ragréage et de peinture.

Pour le **thermostat**, le produit généralement utilisé est le OTS – 22BL de Ouellet. Il s'agit d'un modèle où le contraste entre la couleur des chiffres et la couleur du boîtier est très peu démarqué, rendant les chiffres difficiles à lire. De plus, le thermostat est généralement placé trop haut rendant l'atteinte et la lecture difficile pour les personnes de petite taille, celles qui ont une incapacité au niveau des membres supérieurs, celles qui ont une incapacité au niveau de la vision et celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Lorsque les travaux concernent seulement le remplacement d'un thermostat, le produit de remplacement proposé est le T 498A 1786 de Ouellet. Il s'agit d'un modèle où la lecture des chiffres est plus facile étant donné la différence importante entre la couleur des chiffres et la couleur du boîtier.

Lorsque les travaux concernent la relocalisation d'un thermostat existant ou l'ajout d'un nouveau thermostat, le produit de remplacement proposé est toujours le T 498A 1786 de Ouellet, qui doit alors être installé à 48" du plancher, au lieu du 66" traditionnel et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur. Il pourra ainsi être plus facilement atteint par les personnes de petite taille, celles qui se déplacent en fauteuil roulant, celles qui ont une incapacité visuelle et celles qui ont une incapacité au niveau des membres supérieurs.

Il n'y a pas de différence de coût entre le produit de remplacement proposé et le produit généralement utilisé. Dans le cas de la relocalisation d'un thermostat existant ou l'ajout d'un nouveau thermostat, il n'y a pas de différence de coût entre la façon de faire proposée et la façon de faire généralement utilisée : la relocalisation d'un thermostat existant ou l'ajout d'un nouveau thermostat implique déjà l'achat d'un nouveau thermostat et des travaux de ragréage et de peinture.

Pour la **plinthe électrique**, le produit généralement utilisé est le modèle série F de Ouellet, avec thermostat intégré ou thermostat indépendant. Ce produit est adéquat lorsqu'il est installé avec un thermostat indépendant. Le thermostat intégré à la plinthe est très difficile à ajuster pour une personne qui a de la difficulté à se pencher ou qui a de la difficulté à voir. Il est donc recommandé de toujours installer des plinthes électriques avec thermostat indépendant. Tel que mentionné précédemment ce thermostat devrait être le T 498A 1786 de Ouellet, installé à 48" du plancher et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur. Le coût de la façon de faire de remplacement proposé est environ 60% de plus cher que pour un appareil avec thermostat intégré.

Pour l'**aérotherme**, les produits généralement utilisés sont les modèles série OLA de Ouellet (convecteur architectural pour espaces communs) et série OVS de Ouellet (ventilo-convecteur résidentiel), avec thermostat indépendant.

Ces produits seraient adéquats s'ils étaient installés avec un thermostat indépendant. Le thermostat intégré à l'aérotherme est très difficile à ajuster pour une personne qui a de la difficulté à se pencher ou qui a de la difficulté à voir. Il est donc recommandé de toujours installer les aérothermes avec un thermostat indépendant. Tel que mentionné précédemment, ce thermostat devrait être le T 498A 1786 de Ouellet, installé à 48" du plancher et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur. Le coût de la façon de faire de remplacement proposé est environ 7% de moins cher pour le convecteur architectural pour les espaces communs et 15% de plus cher pour le ventilo-convecteur résidentiel.

En résumé, on constate que pour la majorité des items analysés relativement aux commandes électriques et aux unités de chauffage, l'enjeu se situe au niveau de l'emplacement du contrôle plutôt que du produit comme tel. Lorsque la situation le permet (relocalisation ou ajout d'un équipement), il est préférable d'installer les interrupteurs et les thermostats muraux plus bas et les prises de courant plus haut que dans les façons de faire généralement utilisées.

D'autre part, il existe des modèles d'interrupteurs et de thermostats ayant une meilleure performance en termes d'accessibilité et au même coût que les produits généralement utilisés.

5.1.3 La cuisine

Nous avons étudié 4 éléments dans la cuisine : l'évier de cuisine simple, l'évier de cuisine double, le robinet pour évier de cuisine et les armoires de cuisine.

Nous avons trouvé que la majorité des produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés et ayant fait l'objet de l'analyse pouvaient être améliorés en terme d'accessibilité. Nous avons identifié une alternative présentant une meilleure performance en matière d'accessibilité pour la majorité de ces produits, matériaux et façons de faire.

Pour l'**évier de cuisine simple**, le produit généralement utilisé est le modèle Steel Queen QSL 2020 / 8 de Kindred. Ce modèle a un vidage à près de 12 pouces par rapport au rebord avant de l'évier, ce qui permet de désaxer le siphon pour offrir un espace libre sous l'évier. Cependant, il a une profondeur de 8", ce qui ne permet pas d'avoir le dégagement suffisant en hauteur pour une personne qui veut travailler assise. Le produit de remplacement proposé est le Steel Queen QSL 2020 / 7 de Kindred. Il s'agit du même produit, avec une profondeur de 7", ce qui permet d'avoir le dégagement sous l'évier suffisant pour une personne qui veut travailler

assise et ainsi éviter les risques de brûlures. Le Steel Queen est également disponible en 5" de profondeur, mais il n'est pas apprécié des utilisateurs car il n'est pas assez profond et l'eau éclabousse. Le produit de remplacement proposé coûte environ 30% de moins cher que le produit généralement utilisé.

Pour l'**évier de cuisine double**, le produit généralement utilisé est le modèle Steel Queen QDL 2031 / 8 de Kindred. Ce modèle a un vidage à près de 12 pouces par rapport au rebord avant de l'évier, ce qui permet de désaxer le siphon pour offrir un espace libre sous l'évier. Cependant, il a une profondeur de 8", ce qui ne permet pas d'avoir le dégagement suffisant en hauteur pour une personne qui veut travailler assise. Le produit de remplacement proposé est le Steel Queen QDL 2031 / 7 de Kindred. Il s'agit du même produit, avec une profondeur de 7", ce qui permet d'avoir le dégagement sous l'évier suffisant pour une personne qui veut travailler assise et ainsi éviter les risques de brûlures. Le Steel Queen est également disponible en 5" de profondeur, mais il n'est pas apprécié des utilisateurs car il n'est pas assez profond et l'eau éclabousse. Le produit de remplacement proposé coûte environ 27% de moins cher que le produit généralement utilisé.

Pour le **robinet pour l'évier de cuisine**, les produits généralement utilisés sont le Dial-ese # P2750 de Crane, le 25F641 de Waltec et le 26T2144 de Delta. Les modèles de Crane et de Waltec ont deux manettes rondes et le modèle de Delta propose deux manettes à lame. Le Delta est le produit généralement utilisé lorsque le logement est destiné à une personne handicapée. Les trois produits doivent être manipulés avec les deux mains. La température et le débit d'eau sont difficiles à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs, même avec le Delta.

Les produits de remplacement proposés sont le S5910 de Crane, le Reliant + 4205.00C de American Standard et le 100 de Delta. Les trois modèles sont à levier central, faciles à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet. Les modèles de Crane et d'American Standard sont des produits d'une gamme supérieure aux produits habituellement utilisés, puisqu'ils sont dotés d'une cartouche de céramique. Ils sont plus résistants et demandent moins d'entretien. L'autre modèle ne possède pas de cartouche céramique. Dans une approche d'accessibilité universelle, il est préférable d'utiliser le même modèle, que le logement soit destiné ou non à une personne handicapée afin, entre autres, de

faciliter l'entretien (pièces de rechange) et de s'ajuster plus facilement à de nouveaux résidents ou au changement dans les besoins du locataire en place.

Les produits de remplacement proposés avec cartouche de céramique coûtent environ 72% de plus cher pour le modèle de Crane et 10% de plus cher pour le modèle d'American Standard que le produit généralement utilisé dans les logements qui ne sont pas destinés à une personne handicapée. Le produit de Delta, sans cartouche de céramique, coûte environ 14% plus cher que les produits avec manettes rondes généralement utilisés dans les logements qui ne sont pas destinés à une personne handicapée. Comparativement au produit généralement utilisé pour le logement d'une personne handicapée, le modèle de Crane est à coût équivalent alors que les modèle de Delta et d'American Standard sont environ 35% moins cher.

Pour le **remplacement des armoires de cuisine**, nous avons ajusté notre méthodologie. Les cahiers de charge de l'OMHM traitent uniquement le remplacement du comptoir de cuisine. Le remplacement total ou partiel des armoires n'est pas décrit, ni le réaménagement d'une cuisine afin de la rendre plus fonctionnelle.

Pour obtenir les informations nécessaires à cette étude, nous avons choisi d'utiliser un projet de réaménagement de cuisine, réalisé dans une unité d'habitation appartenant à une corporation du groupe Logique. Avant les travaux de réaménagement, cette cuisine présentait un aménagement (cuisine laboratoire) et des dimensions similaires à celles des cuisines des unités de logement de l'OMHM.

Nous avons élaboré trois scénarios :

1) le remplacement des modules d'armoires et du comptoir par des éléments de dimensions traditionnelles, sans réaménagement de l'espace;
2) le réaménagement de la cuisine pour la rendre plus fonctionnelle, toujours avec des éléments de dimensions traditionnelles et finalement;
3) le réaménagement de la cuisine pour la rendre plus fonctionnelle, avec des éléments présentant une bonne performance en matière d'accessibilité.

Nous avons ensuite demandé à un entrepreneur général de soumissionner pour ces trois scénarios. L'entrepreneur retenu était un habitué des travaux d'adaptation de domicile. Il avait donc une évaluation juste des prix pour des éléments de dimensions non-standard.

Nous supposons que les scénarios 1 et 2 correspondent aux façons de faire généralement utilisées par les propriétaires bailleurs, alors que le scénario 3 constitue la façon de faire de remplacement proposée.

Concernant le scénario 1, le remplacement des armoires et du comptoir de cuisine par des éléments de dimensions traditionnelles, en conservant l'aménagement existant (cuisine laboratoire), nous constatons que l'aménagement existant n'est pas fonctionnel, quel que soit le type d'utilisateur. De plus, il n'y a pas d'espace pour manœuvrer, les comptoirs à 36" sont trop hauts, les armoires au-dessus du comptoir sont trop hautes, il n'est pas possible de dégager l'évier pour y travailler assis, il n'est pas possible de remplacer aisément la cuisinière par une plaque chauffante et un four encastré, il n'y a pas assez de rangements à une hauteur facile d'accès, etc.

Concernant le scénario 2, le réaménagement complet de l'espace pour rendre la cuisine plus fonctionnelle, en utilisant des éléments de dimensions traditionnelles, nous constatons que l'aménagement proposé est plus fonctionnel pour tous les utilisateurs, puisqu'il génère assez d'espace pour manœuvrer. Cependant, les comptoirs à 36" sont trop hauts, les armoires au-dessus du comptoir sont trop hautes, il n'est pas possible de dégager l'évier pour y travailler assis, il n'est pas possible de remplacer aisément la cuisinière par une plaque chauffante et un four encastré, il n'y a pas assez de rangements à une hauteur facile d'accès, etc.

La façon de faire de remplacement proposée est le réaménagement de la cuisine pour la rendre plus fonctionnelle, avec des éléments présentant une bonne performance en matière d'accessibilité, soit un module pour four encastré, un dégagement sous la plaque de cuisson et sous l'évier, un rangement de type lazy-susan, un comptoir de 34" de hauteur et un module de rangement amovible sous l'évier. Cet aménagement est fonctionnel, quel que soit le type d'utilisateur, puisqu'il génère assez d'espace pour manœuvrer. Les comptoirs à 34" sont adéquats pour une personne debout ou une personne assise. Les armoires au-dessus du comptoir sont plus basses, permettant d'atteindre facilement la deuxième tablette. Le module amovible sous l'évier permet de dégager le dessous de l'évier pour travailler assis. Le module pour four encastré sert d'espace de rangement lorsqu'une cuisinière traditionnelle est utilisée et la lazy-susan augmente le rangement à une hauteur facile d'accès.

La façon de faire de remplacement proposée coûte environ 44% de plus cher que le scénario 1 (remplacement des armoires et comptoir sans réaménagement de l'espace) et environ 7% de plus cher que le scénario 2 (réaménagement de l'espace et remplacement des armoires et comptoirs par des éléments de dimensions traditionnelles).

Ainsi, lorsqu'il est prévu de remplacer les armoires et les comptoirs de cuisine dans une unité de logement, il serait préférable de penser à un réaménagement si l'aire de manœuvre entre les armoires n'est pas de 1500 mm de diamètre. Les gains en terme de facilité de déplacement et d'utilisation des équipements sont importants, pour tous les utilisateurs. Il semble que ce soit le réaménagement qui génère les coûts supplémentaires. En effet, la différence de coût associable à une hauteur non standard des armoires du bas semble faible, contrairement à la croyance populaire.

Concernant les éviers de cuisine, il semble possible de trouver des produits plus performants en matière d'accessibilité, à coût moindre que les produits généralement utilisés. Pour la robinetterie, il est possible de trouver sur le marché un produit plus performant et de meilleure qualité que le produit généralement utilisé, pour environ 10% de plus cher.

5.1.4 La circulation à l'intérieur de l'unité d'habitation

Nous avons étudié 2 éléments relevant de la circulation à l'intérieur de l'unité d'habitation : le remplacement d'une porte intérieure et la poignée de porte.

Nous avons trouvé que la majorité des produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés et ayant fait l'objet de l'analyse pouvaient être améliorés en terme d'accessibilité. Nous avons identifié une alternative présentant une meilleure performance en matière d'accessibilité pour la majorité de ces produits, matériaux et façons de faire.

Pour le **remplacement d'une porte intérieure**, le produit généralement utilisé est une porte à âme vide prête à peindre avec cadre de bois, de même largeur que la porte existante. Or, pour obtenir la largeur requise pour une bonne circulation, soit une ouverture libre de 32", une porte doit avoir 34" de largeur. Il existe des charnières à retrait qui, installées sur une porte de 32", permettent également d'obtenir l'ouverture libre requise. Une porte ayant une largeur inférieure à 32" ne rencontre pas les critères d'accessibilité universelle.

Lorsque la porte à remplacer à une largeur inférieure à 32", la façon de faire de remplacement proposée est d'élargir l'ouverture et d'installer une porte de 34" (souvent le cas de la porte de la salle de bain). Si l'espace ne le permet pas, une porte de 32" peut être installée. Le seuil de porte, généralement prévu à la salle de bain, doit avoir ½" et être biseauté afin de faciliter le passage d'une personne à mobilité réduite.

Le prix d'une porte de 32" est équivalent au prix d'une porte de 34". Une différence de coût peut cependant survenir lorsqu'il faut modifier le seuil de porte (55% de plus cher) ou qu'il faut éventuellement installer des charnières à retrait à une porte de 32" (100% de plus cher). Le remplacement d'une porte d'une largeur inférieure à 32" par une porte d'une largeur de 34" avec un seuil de ½" biseauté coûtera environ 165% de plus cher.

Pour la **poignée d'une porte intérieure**, le produit généralement utilisé est le Hana de Falcon. Il s'agit d'un modèle à poignée ronde, difficile à manipuler pour une personne qui a les mains mouillées, qui transporte des paquets ou qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs. Le produit de remplacement proposé est le Sépine G de Falcon, un modèle à levier et à bout recourbé, facile à actionner avec la main ou le bras, sans serrage, pincement ou torsion du poignet. Le produit de remplacement proposé coûte environ 19% de plus cher que le produit généralement utilisé.

5.2 Réactions et commentaires des répondants

5.2.1 Caractéristiques des répondants

Nous avons comme répondants un gestionnaire de logement social, un propriétaire privé et un propriétaire/gestionnaire sans but lucratif.

Nous voulions avoir comme interlocuteurs des personnes d'expérience, ayant à leur actif la réalisation de nombreux travaux d'entretien ou de rénovation. Ils devaient avoir des connaissances techniques suffisantes pour saisir la différence entre les produits habituellement utilisés et les produits proposés et avoir, si possible, une part de responsabilité dans leur organisation concernant le choix des produits utilisés. Nous souhaitions avoir comme

interlocuteurs des personnes décisionnelles, avec une bonne capacité d'analyse et une approche globale des choses.

Nos trois interlocuteurs agissent respectivement à titre de directeur de l'exploitation, de directeur des opérations et de directeur des services techniques pour leur organisation.
Deux des trois effectuent uniquement la gestion des immeubles appartenant à la corporation qui les emploie, le troisième indique que la corporation qui l'emploie gère ses propres immeubles ainsi que ceux de d'autres propriétaires.

La taille du parc immobilier géré par chacun des répondants est variable : 275 unités réparties en 5 bâtiments, 900 unités réparties en 26 bâtiments et 17000 unités réparties en plus d'une centaine de bâtiments. La typologie, le nombre d'unités par bâtiment et l'âge des bâtiments présentent un éventail complet de situations.

Les trois répondants présentent le même comportement relativement aux travaux d'entretien/rénovation : ils sont tous trois plutôt réactifs dans leur approche. Généralement, ils réparent les items qui brisent. Tous indiquent cependant qu'ils souhaiteraient être plus proactifs (remplacer les items avant qu'ils ne brisent, faire de la prévention, remplacer tous les chauffe-eau du même âge quand il y en a un qui se met à couler, etc.).

Les trois répondants indiquent avoir un plan d'entretien sur plusieurs années qui n'est pas complet. Les commentaires recueillis sont les suivants : plan élaboré à environ 30%, plan élaboré pour certains bâtiments seulement, plan élaboré «dans leur tête », plan élaboré pour les gros dossiers (toiture, stationnement, revêtements extérieurs) mais attendent des signes de vieillissement avant d'agir, interventions dans les logements lorsqu'ils se libèrent seulement, etc.

Les trois répondants indiquent utiliser concurremment différentes ressources pour réaliser les travaux d'entretien/rénovation dans leurs bâtiments : leur propre personnel d'entretien, des contrats d'entretien donnés à l'externe et le recours à des entrepreneurs généraux ou spécialisés. Le choix du type de ressources dépend de la nature ou de l'ampleur des travaux à exécuter ainsi que de la disponibilité de leur personnel d'entretien.

En général, les répondants réalisent principalement des travaux d'entretien/réparations mineures (90%, 80% et 30% des travaux réalisés). Les travaux de réparations majeures (rénovation d'une salle de bain complète par exemple) représentent respectivement 10%, 15% et 40% des travaux réalisés. Enfin, les travaux de réaménagement majeurs représentent 0%, 5% et 30% des travaux réalisés.

En lien avec la taille de leur parc immobilier, les trois répondants ont réalisé des travaux d'entretien/réparations de valeurs différentes en 2001 : 150 000$, 1M$ et 21M$ approximativement. Tous ont réalisé des travaux dans les logements et les espaces communs. Deux répondants nous ont indiqué des proportions variant de 75 à 80% pour les logements et de 20 à 25% pour les espaces communs. Le troisième indique que les logements ont fait principalement l'objet de travaux d'entretien et de réparations majeures, alors que les espaces communs ont fait l'objet de réparations majeures et de réaménagements majeurs.

Deux répondants ont des immeubles destinés à des clientèles particulières : personnes âgées, personnes ayant des problèmes psychologiques, familles, etc. Le troisième indique que dans les faits, même ses immeubles n'ont pas de vocation particulière, certains attirent une clientèle de personnes âgées de 65 ans et plus.

Enfin, les trois répondants ont déjà réalisé des travaux pour adapter un de leurs logements afin qu'il réponde aux besoins d'une personne âgée ou d'une personne handicapée. Leurs expériences semblent positives : un des répondants nous indique que ses locataires étaient satisfaits des travaux, un autre nous mentionne que l'expérience peut s'avérer intéressante pour attirer d'autres locataires handicapés, enfin le troisième indique que l'adaptation coûte cher, mais que c'est nécessaire. Il ajoute que l'adaptation demande souvent des acrobaties d'aménagements pour obtenir un résultat acceptable, car les logements sont trop souvent construits au minimum en terme de superficie.

Nous avons donc des interlocuteurs ayant le profil décisionnel recherché. Malgré qu'ils gèrent des parcs immobiliers de taille très variables, ils ont la même approche plutôt réactive face aux travaux d'entretien/rénovation, des plans d'entretien incomplets ou en développement; ils réalisent principalement des travaux d'entretien/réparations mineures dans les unités de logements et ont tous eu au moins une expérience d'adaptation de domicile qui leur donne une

certaine sensibilité concernant les besoins et les contraintes inhérentes à l'adaptation d'un logement.

Nous pensons que ces répondants sont assez représentatifs des propriétaires bailleurs en général. Cependant, ils sont probablement un peu plus sensibilisés aux questions d'accessibilité que la majorité des propriétaires bailleurs, puisqu'ils ont eus au moins une expérience d'adaptation de domicile.

5.2.2 Réactions et commentaires des répondants

Chacun des répondants devait se prononcer sur les 23 items analysés. Après avoir présenté le produit généralement utilisé, son prix et ses avantages et inconvénients en matière d'accessibilité universelle, nous leur présentions le produit de remplacement proposé, son prix et ses avantages ainsi que la différence de coûts comparativement au produit généralement utilisé. Les répondants devaient ensuite nous faire part de leurs réactions concernant le produit de remplacement proposé : est-ce qu'il le choisirait pour les travaux d'entretien ou de rénovation de ses logements? Jamais, toujours ou dans certains cas? Pourquoi? Le « pourquoi » est très important, car nous désirions connaître les facteurs déterminants dans leurs prises de décision.

Pour certains items, la réaction des répondants est unanime : ils acceptent ou rejettent tous le produit de remplacement proposé.

Les items pour lesquels le produit de remplacement proposé est retenu à l'unanimité sont les suivants : le lavabo encastré, le robinet pour lavabo encastré, le robinet pour le lavabo mural, le robinet pour baignoire/douche, le drainage pour lavabo, le thermostat (excluant la relocalisation), l'interrupteur (excluant la relocalisation), le robinet pour évier de cuisine, le réaménagement plus fonctionnel de la cuisine, le seuil de porte biseauté et la poignée de porte.

Les items pour lesquels le produit de remplacement proposé est rejeté à l'unanimité sont les suivants : la toilette, le lavabo mural, la vanité, l'unité de rangement (pharmacie/miroir), les murs d'enceinte de la baignoire, les éléments d'accessibilité universelle dans la cuisine, l'élargissement d'une porte de 32" ou moins de largeur.

Pour d'autres items, les réactions sont partagées : certains acceptent, d'autres rejettent le produit de remplacement proposé. Il s'agit des items suivants : la baignoire, la relocalisation de l'interrupteur, la relocalisation d'une prise électrique, la relocalisation d'un thermostat, le thermostat mural pour plinthe électrique, le thermostat mural pour aérotherme, l'évier de cuisine simple et l'évier de cuisine double.

Les raisons invoquées sont variées. Elles peuvent être regroupées en 7 thèmes : le coût, la sécurité, les économies d'entretien (incluant la garantie du produit), les aspects fonctionnels (confort accru, meilleure accessibilité), la satisfaction des occupants (avantage concurrentiel, moins archaïque, plus de rangement), l'esthétique, les habitudes de rénovation (items non-utilisés, récupération de certains produits, réparation de certains produits plutôt que leur remplacement).

Le tableau 2 présente, pour chacun des items analysés, les raisons invoquées par les répondants pour retenir ou rejeter le produit de remplacement proposé.

PRODUITS, MATÉRIAUX ET FAÇONS DE FAIRE	PRODUIT DE REMPLACEMENT RETENU: RAISONS INVOQUÉES	PRODUIT DE REMPLACEMENT REJETÉ: RAISONS INVOQUÉES
Toilette	. serait prêt à l'utiliser si 15 à 20% plus cher maximum	. trop cher, produit haut de gamme . prend plus d'espace et salles de bain petites . remplace rarement la cuvette, sauf si craquée
Lavabo encastré	. avantages d'accessibilité . coût supplémentaire raisonnable . produit moins cher que celui utilisé par un des répondant . position du vidage permet d'augmenter l'espace de rangement sous le lavabo	
Lavabo mural		. n'installe pas de lavabo mural: pas assez solide et pas de rangement en-dessous . trop cher . installe des pattes ou lavabo colonne (pas performant en accessibilité) . prêt à payer encore plus cher pour installer vanité et lavabo encastré, générant un espace de rangement en-dessous
Baignoire	. diminution des risques de chutes . retenu même si plus cher . évite l'installation de "collants" antidérapants qui sont très difficiles à enlever (changement de locataire)	. remplace rarement les baignoires: réémaillage
Robinet pour lavabo encastré	. réduction des coûts d'entretien . cartouche de céramique garantie à vie . plus pratique pour les personnes âgées . facilité d'utilisation . retenu même si plus cher que le produit généralement utilisé	

PRODUITS, MATÉRIAUX ET FAÇONS DE FAIRE	PRODUIT DE REMPLACEMENT RETENU: RAISONS INVOQUÉES	PRODUIT DE REMPLACEMENT REJETÉ: RAISONS INVOQUÉES
Robinet pour lavabo mural	. utilisent déjà le produit de remplacement . cartouche de céramique garantie à vie . réduction des coûts d'entretien . moins cher que le produit utilisé actuellement	
Robinet pour baignoire/douche	. sécurité accrue à cause de l'équilibreur de pression . réduction des coûts d'entretien . utilisé pour tous les logements, pas seulement ceux destinés aux personnes handicapées . utilisé même si plus cher que le produit généralement utilisé pour les logements traditionnels	
Drainage pour lavabo	. moins cher . espace de rangement additionnel généré sous le lavabo ou sous l'évier	
Vanité	. sur demande du locataire . pour une adaptation de domicile . pour certains logements destinés aux personnes handicapées	. trop cher
Unité de rangement (pharmacie/miroir)	. sur demande du locataire	. trop cher . salles de bain trop petites
Porte pour baignoire	. déjà utilisé par tous les répondants . moins d'entretien . plus facile à nettoyer	
Murs d'enceinte de la baignoire	. tous ont des demandes pour l'installation de barres d'appui . cherchent une solution plus simple et moins chère	. trop cher . trop complexe de réalisation . surtout bâtiments à ossature de bois, se fixe aux colombages existants
Interrupteur	. plus fonctionnel . retenu même si la plaque pour le couvrir coûte plus cher . dans le cas d'un réaménagement complet, si tous les interrupteurs sont relocalisés (esthétique)	. inesthétique si les interrupteurs sont à différentes hauteurs dans le même logement . un répondant n'est pas certain que le produit de remplacement proposé soit plus facile à manipuler

PRODUITS, MATÉRIAUX ET FAÇONS DE FAIRE	PRODUIT DE REMPLACEMENT RETENU: RAISONS INVOQUÉES	PRODUIT DE REMPLACEMENT REJETÉ: RAISONS INVOQUÉES
Prise électrique	. dans le cas d'un réaménagement complet, si toutes les prises sont relocalisées (esthétique) . plus fonctionnel	. inesthétique si les prises sont à différentes hauteurs dans le même logement
Thermostat	. avantages d'accessibilité . pas de coût additionnel . relocalisation plus accessible si travaux impliquent le déplacement	. pas de relocalisation parce que coûts supplémentaires même si travaux impliquent le déplacement
Plinthe électrique	. si les locataires le demandent . meilleur contrôle de la température . confort accru . économie de chauffage (logements loués chauffés) . plus fonctionnel . moins archaïque . avantage concurrentiel pour la location ou la revente	. coût additionnel généré par le thermostat mural trop élevé (logements loués non-chauffés)
Aérotherme	. plus fonctionnel . moins archaïque . avantage concurrentiel pour la location ou la revente . retenu même si plus cher	. n'installe pas d'aérotherme . chauffage d'appoint, ne veut pas deux thermostats muraux dans la même pièce . jamais dans les espaces communs: les résidents n'ont pas à avoir accès aux contrôles du chauffage
Évier de cuisine simple	. moins cher . meilleure performance d'accessibilité . retenu malgré les coûts supplémentaires probables pour le raccordement de la plomberie	. réutilise généralement les éviers de cuisine lors de travaux d'entretien ou de rénovation
Évier de cuisine double	. moins cher . meilleure performance d'accessibilité . retenu malgré les coûts supplémentaires probables pour le raccordement de la plomberie	. réutilise généralement les éviers de cuisine lors de travaux d'entretien ou de rénovation

PRODUITS, MATÉRIAUX ET FAÇONS DE FAIRE	PRODUIT DE REMPLACEMENT RETENU: RAISONS INVOQUÉES	PRODUIT DE REMPLACEMENT REJETÉ: RAISONS INVOQUÉES
Robinet pour évier de cuisine	. facilité d'utilisation . économie pour l'entretien (remplacement des "washers", des poignées rondes) . cartouche de céramique durable, garantie à vie . utilisé pour tous les logements, pas seulement ceux destinés aux personnes handicapées . utilisé même si plus cher que le produit généralement utilisé pour les logements traditionnels	
Armoires de cuisine	. réaménagement fonctionnel retenu lorsqu'il se fait dans l'espace de la cuisine d'origine, sans empiéter sur les pièces adjacentes . prêt à incorporer des éléments d'accessibilité à la condition que l'immeuble présente du potentiel d'accessibilité à d'autres niveaux	. coût additionnel trop élevé pour les éléments d'accessibilité
Remplacement d'une porte intérieure	. seuil retenu pour toutes les portes, parce que pas plus cher . charnière à retrait cas par cas, lorsque l'occupant en a besoin.	. élargissement de porte non retenu à cause des coûts supplémentaires, même si c'est plus fonctionnel (porte de salle de bain étroite)
Poignée de porte	. utilise déjà ce produit pour tous les logements . utilise déjà ce produit pour certains de ses logements, va désormais l'utiliser pour tous . plus facile à manipuler . utilise même si plus cher que le produit généralement utilisé	

5.2.3 Les principaux constats

L'analyse des réponses obtenues permet de constater que pour plusieurs items, les répondants sont prêts à payer plus cher pour le produit de remplacement proposé : les avantages constatés pour le produit sont suffisamment importants à leurs yeux pour justifier la dépense. On note entre autres la baignoire (sécurité, facilité d'entretien), les robinets pour le lavabo encastré, le lavabo mural et l'évier de cuisine (réduction des coûts d'entretien, facilité d'utilisation), le robinet pour la baignoire/douche (sécurité avec l'équilibreur de pression, réduction des coûts d'entretien, facilité d'utilisation), l'interrupteur (plus fonctionnel), le thermostat mural pour la plinthe électrique et l'aérotherme (réduction des coûts de chauffage, satisfaction des occupants), le réaménagement de la cuisine (plus fonctionnel), le seuil de porte biseauté (plus fonctionnel) et la poignée de porte (plus fonctionnel).

Pour d'autres items par contre, le coût est un facteur déterminant. Le produit de remplacement proposé est nettement trop cher pour être retenu par les répondants, même si ces derniers affirment être préoccupés par ces items. Il s'agit entre autres de la toilette (le produit accessible est un produit haut de gamme), du lavabo mural (problèmes avec les lavabos muraux, mais solution proposée beaucoup trop chère), vanité (trop chère pour les avantages indiqués), murs d'enceinte de la baignoire (malgré les nombreuses demandes reçues pour l'installation de barres d'appui, solution proposée trop complexe et trop chère pour être retenue), éléments d'accessibilité pour la cuisine (trop cher compte tenu des avantages indiqués), élargissement d'une porte de moins de 32" de largeur (trop cher même si tous s'entendent pour dire que ce serait plus fonctionnel).

Pour d'autres items, le fait de retenir ou non le produit de remplacement proposé dépend directement des habitudes de location ou de rénovation du répondant. Par exemple, le thermostat mural pour plinthe électrique est retenu par le répondant qui loue ses logements chauffés car il y voit un moyen d'économiser dans les frais de chauffage. Le répondant qui loue ses unités non-chauffées trouve trop élevé le coût supplémentaire pour l'installation d'un thermostat mural (au lieu d'un thermostat intégré à la plinthe électrique).

Le répondant qui récupère et réinstalle l'évier de cuisine existant lorsqu'il fait des travaux à la cuisine ne sera pas intéressé par le produit de remplacement proposé, même s'il est à coût

moindre que le produit généralement utilisé. Le répondant qui, lui, remplace les éviers de cuisine, retient le produit de remplacement proposé car il est à coût moindre.

De même, le répondant qui a l'habitude de faire réémailler les baignoires plutôt que de les remplacer ne retiendra pas le produit de remplacement proposé (baignoire avec fond antidérapant), même si ce produit présente des avantages importants en termes de sécurité (réduit le risque de chutes).

Certains répondants nous ont également fait part de préoccupations d'ordre esthétique : s'ils sont prêts à localiser les interrupteurs, les prises électriques et les thermostats de façon accessible lorsqu'ils procèdent au réaménagement complet d'un logement, ils ne veulent pas le faire pour quelques équipements seulement car ils craignent que des équipements à des hauteurs différentes dans le même logement soit inesthétique.

On note enfin que tous les produits de remplacement proposés qui ont comme objectif de faciliter l'adaptation éventuelle du logement à des besoins plus importants de certains locataires ne sont pas retenus par les répondants. La possibilité d'adaptabilité offerte par des items comme la vanité, les éléments d'accessibilité à la cuisine, l'élargissement d'une porte de moins de 32", la relocalisation des interrupteurs, prises électriques et thermostats, ne semble pas rejoindre les préoccupations des répondants. Les avantages indiqués ne sont pas assez tangibles. Ils ne sont pas prêts à payer plus cher pour ces items dans le cadre de leurs travaux d'entretien ou de rénovation généraux. Ils disent cependant être prêts à considérer ces items cas par cas, lorsqu'un locataire leur en fait la demande ou pour les logements destinés aux personnes handicapées, situés dans des immeubles présentant du potentiel d'accessibilité à d'autres niveaux.

Qu'est-ce qui motive les répondants à retenir les produits de remplacements proposés? Le coût, les économies possibles au niveau de l'entretien, la sécurité et les aspects fonctionnels.

Qu'est-ce qui motive les répondants à rejeter les produits de remplacements proposés? Le coût, les avantages pas assez tangibles de l'adaptabilité, la complexité de réalisation, l'esthétique et les habitudes de location ou de rénovation.

L'analyse des réponses permet également d'identifier certaines préoccupations des répondants, qui mériteraient une recherche plus approfondie.

Ainsi les répondants reçoivent de nombreuses demandes pour l'installation de barres d'appui dans les salles de bain. Ils sont préoccupés par les façons d'installer ces barres pour qu'elles soient sécuritaires (solidité) et fonctionnelles (au bon endroit compte tenu des besoins de l'occupant), dans des contextes de construction différents (ossature de bois, construction métallique, etc.). La solution de remplacement proposée intéressait les répondants mais demeurait trop complexe et trop coûteuse pour retenir leur attention. Il semble y avoir un besoin d'information technique à ce sujet chez les répondants.

Autre sujet de préoccupation chez les répondants, le lavabo mural, utilisé dans les espaces exigus, est un équipement qui demande de l'entretien, car généralement les fixations au mur ne sont pas assez solides. Le produit de remplacement identifié, qui possède un système d'ancrage beaucoup plus solide que le produit généralement utilisé, est cependant plus luxueux et beaucoup plus cher. Il est probable qu'un produit de qualité standard, avec un bon système d'ancrage au mur, intéresserait vivement les propriétaires.

Autre constat : les produits ayant une meilleure performance d'accessibilité sont souvent des produits plus dispendieux que les produits généralement utilisés. Dans certains cas, comme pour la robinetterie, les avantages au niveau de l'entretien compensent facilement la différence de coûts aux yeux des répondants. Dans d'autres cas, comme la toilette, la différence de coûts ne justifie pas le recours à un produit plus accessible.

Ce constat, effectué pour les 23 items analysés, se reproduit fort probablement pour d'autres items non-traités, à l'intérieur du logement et dans les espaces communs. Nous pensons qu'il y aurait place, chez les manufacturiers, pour le développement de produits de qualité standard, présentant une bonne performance d'accessibilité. Les résultats nous indiquent en effet, qu'à coût équivalent, les répondants vont choisir le produit plus accessible.

Conclusion

Dans un contexte où la majorité des personnes ayant des limitations fonctionnelles souhaitent vivre et dans les faits, vivent en milieu résidentiel régulier, il est opportun de réfléchir aux moyens simples qui peuvent être utilisés pour leur permettre d'être autonomes et en sécurité le plus longtemps possible. Et nous pensons que les travaux d'entretien et/ou de rénovation courants constituent une avenue potentielle afin d'améliorer l'accessibilité des bâtiments résidentiels existants.

Afin de documenter cette possibilité, nous avons exploré les moyens d'inciter les propriétaires, tant publics que privés, à utiliser des produits et des matériaux plus performants en matière d'accessibilité universelle lorsqu'ils réalisent des travaux d'entretien ou de rénovation.

Dans le cadre de cette recherche, nous avons constaté qu'il existe beaucoup de produits et de matériaux, disponibles sur le marché, qui rencontrent les critères d'accessibilité universelle et qui permettent de répondre très bien aux besoins des personnes ayant des limitations fonctionnelles. D'usage courant, ces produits et matériaux sont souvent esthétiques et à prix abordable.

Pour les 23 items étudiés, nous avons pu identifier des produits, matériaux et façons de faire de remplacement, disponibles sur le marché et plus performants en matière d'accessibilité que les produits, matériaux et façons de faire généralement utilisés dans des travaux courants d'entretien et de rénovation.

Nous les avons ensuite proposés à trois propriétaires/gestionnaires de logements locatifs afin de connaître leurs réactions et leur intérêt à les utiliser.

Nous avons pu identifier les raisons invoquées par ces propriétaires (un privé, un à but non lucratif et un gestionnaire de logement à prix modique) pour retenir ou rejeter les produits et matériaux proposés, afin d'en faire une synthèse et d'en dégager les éléments dominants.

L'analyse des réponses obtenues permet de constater que pour plusieurs items, les répondants sont prêts à payer plus cher pour le produit de remplacement proposé : les avantages constatés pour le produit sont suffisamment importants à leurs yeux pour justifier la dépense.

Pour d'autres items par contre, le coût est un facteur déterminant. Le produit de remplacement proposé est nettement trop cher pour être retenu par les répondants, même si ces derniers affirment être préoccupés par ces items.

Pour d'autres items, le fait de retenir ou non le produit de remplacement proposé dépend directement des habitudes de location ou de rénovation du répondant.

Certains répondants nous ont également fait part de préoccupations d'ordre esthétique.

Qu'est-ce qui motive les répondants à retenir les produits de remplacements proposés? Le coût, les économies possibles au niveau de l'entretien, la sécurité et les aspects fonctionnels.

Qu'est-ce qui motive les répondants à rejeter les produits de remplacements proposés? Le coût, les avantages pas assez tangibles de l'adaptabilité, la complexité de réalisation, l'esthétique et les habitudes de location ou de rénovation.

Les produits ayant une meilleure performance d'accessibilité sont souvent des produits plus dispendieux que les produits généralement utilisés. Ce constat est probablement généralisable à d'autres items non-traités. Nous pensons qu'il y aurait place, chez les manufacturiers, pour le développement de produits de qualité standard, présentant une bonne performance d'accessibilité. Les résultats nous indiquent en effet, qu'à coût équivalent, les répondants vont choisir le produit plus accessible.

Enfin, un des items mériterait une recherche plus approfondie. Les répondants disent recevoir de nombreuses demandes pour des barres d'appui dans les salles de bain et se questionnent les façons de les installer pour qu'elles soient sécuritaires (solidité) et fonctionnelles (au bon endroit compte tenu des besoins de l'occupant). Il semble y avoir un besoin d'information technique à ce sujet chez les répondants. La façon de faire de remplacement proposée était jugée intéressante par les répondants, mais trop chère et trop complexe de réalisation.

Contrairement à la croyance générale, qui veut que les investisseurs et les propriétaires d'immeubles hésitent à prendre des risques en faisant des investissements en matière d'accessibilité, nous avons constaté que les répondants étaient ouverts et qu'ils comprenaient l'intérêt et la pertinence d'intégrer l'accessibilité universelle. Après les entrevues, les répondants comprenaient également que l'accessibilité universelle ne s'adresse uniquement aux personnes handicapées et qu'elle bénéficie à la population en général.

Il y a également une réceptivité chez les propriétaires/gestionnaires pour passer de la théorie à la pratique en améliorant la performance d'accessibilité de leurs unités à l'occasion de travaux d'entretien ou de rénovation.

Cependant, nous avons constaté que l'amélioration de l'accessibilité n'est pas l'argument majeur qui stimule les répondants : les économies à la réalisation, les économies reliées à l'entretien, l'augmentation de la sécurité et la satisfaction des locataires semblent être les facteurs dominants. Une meilleure performance d'accessibilité semble devoir être jumelée à un de ces avantages pour qu'un propriétaire/gestionnaire accepte de payer plus cher pour adopter un autre produit, matériau ou façon de faire.

Il est important de se rappeler que l'introduction de produits et de matériaux plus performants lors de travaux d'entretien ou de rénovation ne vise pas à obtenir des logements universellement accessibles, utilisables par tous, incluant les personnes en fauteuil roulant. En fait, des logements qui intègrent les produits et matériaux proposés demeureront probablement peu performants pour une personne se déplaçant en fauteuil roulant. Ils seront néanmoins beaucoup plus fonctionnels pour des personnes ayant des limitations légères ou modérées, en termes d'audition, de vision, d'agilité ou de mobilité, leurs permettant de demeurer plus longtemps à domicile, de façon autonome et en sécurité.

Rappelons également que le projet ne permet pas de vérifier si les propriétaires/gestionnaires utiliseront réellement les produits et les matériaux de remplacement proposés pour les interventions dans leurs bâtiments. Et nous n'avons pas vérifié si, au fil des ans et des interventions d'entretien ou de rénovation d'un propriétaire, la performance générale d'accessibilité est bonifiée suffisamment pour faire une différence remarquée par la clientèle. Enfin, l'étude ne permet pas de vérifier la satisfaction des utilisateurs concernant les facilités d'accessibilité introduites à l'occasion des interventions d'entretien ou de rénovation. Très intéressants, ces aspects pourraient éventuellement faire l'objet d'autres recherches.

Il nous semble pertinent de poursuivre les réflexions sur les moyens d'améliorer la performance en matière d'accessibilité des unités d'habitation à l'occasion de travaux d'entretien ou de rénovation. Instrumenter les propriétaires/gestionnaires, étudier d'autres items, répondre à leurs questionnements (les barres d'appui par exemple) et inciter le développement de produits de qualité standard performants en matière d'accessibilité constituent différents moyens d'y arriver.

BIBLIOGRAPHIE

ASSOCIATION CANADIENNE DE NORMALISATION (1995). Accessibilité des bâtiments et autres installations: règles de conception, CAN/CSA B-651-95, Ottawa.

CENTRE CANADIEN D'INFORMATION SUR LES QUESTIONS TOUCHANT LES PERSONNES HANDICAPÉES (1995). *Aides à la vie autonome : franchir les obstacles*, Ministère des Approvisionnements et services, Gouvernement du Canada.

FALTA, Patricia et Al. (2000). *Habitation et besoins d'aménagements spéciaux*, Enquête québécoise sur les limitations d'activités, Santé Québec et Bureau de la Statistique du Québec, Québec.

FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU CANADA (2001). *Coopératives d'habitation des aînés, fortes et autonomes*, En langage clair, Librairie de l'habitation coopérative, Toronto.

FOREST, Paul et DESCHÊNES, Claude-Rodrigue (1994). *L'évolution démographique au Québec et le logement, 1991-2041*, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

GROSBOIS, Louis-Pierre (1995). *Résidence pour personnes âgées intégrée dans un immeuble à logements à Toulouse*, Patrimoine SA Languedocienne d'HLM, Toulouse, France.

HARPER, Leon (1999). *Universal design and home modification*, AARP, Washington, États-Unis.

HICKLING CORPORATION INC. (1994). *Groupes de discussions sur la conception de logements accessibles et adaptables*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

MARTIN, Michel (1997). *L'adaptation résidentielle au Québec*, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de la planification et de l'évaluation, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

NAUD, Mireille (1993). *Efficacité et suivi à long terme des aménagements de domicile*, Centre de réadaptation Maison Rouyn-Noranda, Rouyn-Noranda.

OFFICE DES PERSONNES HANDICAPÉES DU QUÉBEC (1984). *À part ... égale, l'intégration sociale des personnes handicapées: un défi pour tous*, Québec, Gouvernement du Québec.

ROSTUM, Hussein et THONNEY, Eliane (1991). *A socio-demographic profile of canadians experiencing health or activity limitations*, TEEGA Research Consultants Inc., Research Division, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SALMEN, John (2000). *The do able renewable home*, AART, Washington, États-Unis.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1987). *Les logements pour personnes âgées: guide de conception*, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1992). *Choix de logements au Canada pour les personnes handicapées,* Centre des relations publiques, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1996). *Logements pour personnes handicapées*, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les incidences économiques de la construction résidentielle*, Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 69, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2001). *Logement des générations issues du baby-boom, de l'effondrement de la natalité et de l'écho du baby-boom,* Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 77, juillet 2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2001). *Étude sur la satisfaction des utilisateurs à l'égard des choix de logements pour les canadiens âgés*, Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 83, mai 2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2001). *Le logement des aînés au Canada*, Le courrier du partenariat, septembre 2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1995). *Adaptation de l'habitat aux nouvelles réalités sociales*, Les entretiens sur l'habitat, cahier 4, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (1995). *La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec*, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de l'analyse et de la recherche, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2000). *La propension à rénover : plus marquée chez les jeunes et les nouveaux occupants*, L'habitat en bref no 3, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2000). Les aînés et le logement, un profil quantitatif de la situation résidentielle des aînés au Québec, Collection profil, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2000). *Plan stratégique 2000-2003*, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2000). *Un logis bien pensé, j'y vis, j'y reste*, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2001). *Le secteur de l'habitation rebondit en 2001,* L'habitation du Québec, Bulletin trimestriel de conjoncture, Vol.5 no1, printemps 2001, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2001). *Forte reprise de la construction résidentielle au premier semestre*, L'habitation du Québec, Bulletin trimestriel de conjoncture, Vol.5 no2, été 2001, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC et SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (1998). *Guide de participation au programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)*, Gouvernement du Québec et Gouvernement du Canada.

SOCIÉTÉ LOGIQUE (1991). *Accessibilité universelle et travaux de rénovation réalisés dans le cadre du PARCQ*, Programme de subventions de recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

SOCIÉTÉ LOGIQUE (1992). *Habitations Perras, 44 unités de logement universellement accessibles*, Société Logique, Montréal, Canada.

SOCIÉTÉ LOGIQUE (1994). *Critères de performance en accessibilité universelle,* Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

SOCIÉTÉ LOGIQUE et Al. (1995). *Solutions applicables à la conception de logements accessibles et adaptables*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa.

SOM (1997). *Enquête auprès des personnes handicapées sur l'adaptation des logements,* Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

TREMBLAY, Josette (1997). *Profil de la clientèle desservie par le programme d'adaptation de domicile (PAD) et types de travaux réalisés,* Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de la planification et de l'évaluation, Société d'habitation du Québec, Québec, Gouvernement du Québec.

WYLDE, BARON-ROBBINS, CLARD (1994) Building for a lifetime, the design and construction of fully accessible homes, The Taunton Press, États-Unis.

ANNEXE 1

QUESTIONNAIRE D'ORDRE GENERAL

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Projet de recherche : Entretien majeur et rénovation résidentielle, étude d'une avenue pour améliorer l'accessibilité architecturale de bâtiments existants

---

1.0 RÉPONDANT

1.1 Nom : _____

1.2 Titre : _____

1.3 Adresse : _____

_____

1.4 Téléphone : _____

1.5 Télécopieur : _____

2.0 PROPRIÉTAIRE

2.1 Nom : _____

2.2 Adresse : _____

_____

2.3 Type :

- ☐ organisme sans but lucratif
- ☐ propriétaire privé
- ☐ office municipal d'habitation

2.4 Activités :

- ☐ gestion de ses immeubles uniquement
- ☐ gestion de ses immeubles et contrats de gestion pour d'autres propriétaires
- ☐ autres (précisez) : _____

_____

3.0 DESCRIPTION DU PARC RÉSIDENTIEL

Pour chacun des immeubles, indiquez les informations suivantes :

Propriété et gestion		**Gestion seulement**	
Nombre unités	Âge approximatif	Nombre d'unités	Âge approximatif

4.0 TRAVAUX D'ENTRETIEN / RÉNOVATIONS EN GÉNÉRAL

4.1 Décrivez votre approche : ☐ réactif (répare les items qui brisent)

☐ proactif (remplace les items avant qu'ils ne brisent)

Commentez : _____

_____

4.2 Avez-vous un plan d'entretien sur plusieurs années? ☐ oui ☐ non

Si oui, décrivez-le brièvement : _____

_____

_____

_____

4.3 Habituellement, qui exécute les travaux d'entretien / rénovation dans vos bâtiments?

☐ Votre personnel d'entretien

☐ Contrats d'entretien ou réseau de ressources extérieures à votre entreprise

☐ Entrepreneurs généraux ou spécialisés

☐ Autres _____

Commentez :

_____

_____

_____

5.0 TRAVAUX D'ENTRETIEN / RÉPARATIONS RÉALISÉES EN 2001

5.1 En 2001, indiquez le type et le pourcentage en valeur des travaux que vous avez réalisés ou faits réaliser :

- ☐ Travaux d'entretien / réparations mineures _____
- ☐ Travaux de réparations majeures (rénovation) _____
- ☐ Travaux de réaménagement majeurs _____
- ☐ Autres travaux (construction neuve) _____
- ☐ Aucun travaux _____

Total = 100%

5.2 Indiquez la valeur approximative des travaux que vous avez réalisés en 2001 (en milliers $) :

_____

5.3 En 2001, où avez-vous principalement réalisé les travaux d'entretien / réparation :

☐ dans les logements ☐ dans les espaces communs

☐ dans les logements et dans les espaces communs

Commentez : _____

_____

_____

6.0 VOTRE CLIENTÈLE

6.1 Avez-vous des immeubles destinés à une clientèle particulière?

☐ oui ☐ non

Si oui, indiquez pour chacun des immeubles à clientèle particulière :

Nombre unités	Type de clientèle	Âge approximatif de l'immeuble

6.2 Avez-vous déjà réalisé des travaux pour adapter un de vos logements, c'est-à-dire le modifier pour qu'il réponde aux besoins d'une personne âgée ou d'une personne handicapée?

☐ oui ☐ non

Si oui, il s'agissait de quel type de personne :

☐ personne âgée ☐ personne handicapée

Que retenez-vous de cette expérience? _____

_____

_____

_____

_____

_____

VANITÉ DE SALLE DE BAIN

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produits :
-Promo de Marbrobec (modèle préfabriqué)
-modèle sur mesure pour comptoir dégagé(voir croquis)

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- pour le modèle de Marbrobec, le caisson en mélamine ne permet pas de modifier éventuellement la vanité pour générer un dégagement sous le lavabo
- le modèle sur mesure propose une hauteur de comptoir de ± 31", ce qui n'est pas assez haut pour une personne debout, de plus, la présence des panneaux latéraux et de la tablette du bas ne sont pas recommandés pour une personne en fauteuil roulant

Prix 1999 $ 250.00 pour le Promo de Marbrobec
$ 250.00 pour le modèle sur mesure pour comptoir dégagé

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit
- unité de rangement amovible sous le comptoir permettant un dégagement facile (voir croquis)

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
- hauteur de comptoir adéquate pour tous (adulte, enfant, personne assise, personne en fauteuil roulant)
- dégagement suffisant sous le lavabo pour une personne assise ou en fauteuil roulant, une personne âgée peut choisir de s'asseoir devant le lavabo pour se coiffer par exemple.
- flexibilité de l'aménagement (nouveau locataire et changement dans les besoins du locataire en place)

Comptoir et unité de rangement amovible $ ± 400.00

Différence de coûts 60% de plus cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Aucun des propriétaires/gestionnaires consultés n'a choisi d'utiliser le produit de remplacement proposé pour leurs travaux d'entretien ou de réparations.

Ils mentionnent tous que le produit de remplacement proposé est trop cher comparativement à leurs façons de faire actuelles.

Les trois propriétaires/gestionnaires consultés se disent cependant prêts à installer une vanité de salle de bain accessible, soit sur demande du locataire, pour une adaptation de domicile ou pour certains logements destinés à une clientèle de personnes handicapées.

Le produit de remplacement proposé n'a pas été retenu parce qu'il est trop cher.

PHARMACIE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
- # 24004 de Manhattan, modèle en surface 16" X 24"
- # 24008 de Manhattan, modèle encastré 14" X 18"

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
Les dimensions du miroir (plus particulièrement la hauteur) des produits proposés ne peut pas répondre à la fois aux besoins d'une personne debout et d'une autre en fauteuil roulant ou plus petite. La pharmacie derrière le lavabo est également difficile d'atteinte.

Prix de détail 1999	$ 105.00 pour le modèle en surface $ 100.00 pour le modèle encastré

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
Aucun produit sur le marché ne semble offrir une hauteur adéquate à moins d'aller dans des produits haut de gamme.

La solution proposée consiste à installer un miroir d'au moins 24" X 34" au-dessus du lavabo ainsi qu'une pharmacie encastrée ou en surface, installée à une hauteur accessible à tous, à un autre endroit dans la salle de bain.

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Le miroir, plus grand que celui des pharmacies habituellement installées, permet à des personnes de différentes grandeurs de bien se voir (adultes, enfants, etc.). La pharmacie, installée ailleurs que derrière le lavabo, est plus facile à atteindre pour tous.

Miroir et pharmacie en surface	$ 275.00, incluant le ragréage et la peinture pour l'enlèvement de la pharmacie derrière le lavabo et l'installation d'une autre pharmacie à un autre endroit dans la salle de bain.
Miroir et pharmacie encastrée	$ 320.00, incluant le ragréage et la peinture pour l'enlèvement de la pharmacie encastrée derrière le lavabo et pour l'encastrement d'une autre pharmacie à un autre endroit dans la salle de bain.
Différence de coûts	260% de plus cher pour le modèle en surface 360% de plus cher pour le modèle encastré

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Aucun des propriétaires/gestionnaires consultés n'a choisi d'utiliser le produit de remplacement proposé pour leurs travaux d'entretien ou de réparations.

Ils mentionnent tous que le produit de remplacement proposé est trop cher comparativement à leurs façons de faire actuelles. Généralement, il n'y a pas de place dans la salle de bain pour installer une pharmacie à un autre endroit que derrière le lavabo.

Un des propriétaires/gestionnaires consultés indique qu'il serait prêt à installer un miroir derrière le lavabo et une pharmacie à un autre endroit dans la salle de bain pour répondre au besoin particulier d'un locataire qui en fait la demande.

Le produit de remplacement proposé n'a pas été retenu parce qu'il est trop cher et que souvent il n'y a pas de place dans la salle de bain.

TOILETTE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Radcliff # 3-183 de Crane

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- modèle standard avec cuvette de 14" de hauteur (trop bas), non-allongée (siège plus petit, moins ergonomique, moins stable et moins confortable)

Prix 1999 $ 285.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produits :
- Hymont # 3-175 de Crane
- Cadet AF-2616.0000 de American Standard

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
- les modèles proposés ont une cuvette de 16" de hauteur. Leur forme est allongée, donc plus facile à utiliser. Avec ces modèles, il est plus facile pour une personne debout de s'asseoir et se relever et plus facile pour une personne en fauteuil roulant d'effectuer ses transferts.
- Le Hymont et le Cadet sont considérés comme des produits de plus haute gamme que le produit habituellement utilisé.

Hymont # 3-175 de Crane	$ 427.50
Cadet AF-2616.0000 de American Standard	$ 434.00
Différence de coûts	50% de plus cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Aucun des propriétaires/gestionnaires consultés n'a choisi d'utiliser le produit de remplacement proposé pour leurs travaux d'entretien ou de réparations.

Ils mentionnent tous que le produit de remplacement proposé est trop cher comparativement à leurs façons de faire actuelles. Un propriétaire/gestionnaire mentionne que si le produit de remplacement était de 15 à 20% plus cher, il l'utiliserait.

Un autre mentionne qu'il remplace la toilette uniquement lorsque la cuvette est craquée, ce qui arrive rarement. Généralement il effectue de petites réparations et parfois il doit changer le réservoir. Un autre mentionne que le produit de remplacement proposé prend plus de place que le produit généralement utilisé et que l'espace n'est pas toujours disponible dans la salle de bain pour l'installer.

Le produit de remplacement proposé n'a pas été retenu parce qu'il est trop cher.

THERMOSTAT

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
OTS – 22BL de Ouellet

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- le contraste entre la couleur des chiffres et la couleur du boîtier est très peu démarqué, rendant les chiffres difficiles à lire

Prix 1998 $ 19.50

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
T 498A 1786 de Ouellet

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
- modèle où la lecture des chiffres est plus facile étant donné la différence importante entre la couleur des chiffres et la couleur du boîtier
- dans un contexte d'accessibilité universelle, il est préférable que les thermostats soient installés à une hauteur de 48" et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur. Lorsque les travaux de rénovation prévus impliquent le déplacement d'un thermostat, il devient pertinent de le localiser de façon accessible.

T 498A 1786 de Ouellet $ 19.50

Différence de coûts 0%

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés ont choisi d'utiliser le produit de remplacement proposé pour leurs travaux d'entretien ou de réparations parce qu'il présente des avantages en termes d'accessibilité, sans coût additionnel.

Deux propriétaires/gestionnaires seraient même prêts à relocaliser le thermostat à un endroit plus accessible advenant que les travaux d'entretien prévus impliquent son déplacement. Le troisième indique qu'il ne relocaliserait pas le thermostat, à cause des coûts supplémentaires qui pourraient être générés.

Le produit de remplacement proposé a été retenu parce qu'il est au même prix que le produit généralement utilisé. La relocalisation du thermostat à un endroit plus accessible ne fait pas l'unanimité, même lorsque son déplacement est requis par d'autres travaux d'entretien ou de réparation.

ROBINET POUR LAVABO MURAL

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
P-1040 de Crane

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- le modèle a deux manettes à lame, sans cartouche de céramique. Il doit être manipulé avec les deux mains. La température et de débit d'eau sont plus difficiles à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs

Prix 1999 $ 150.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produits :
- S1905 de Crane,
- 500 de Delta ou
- Reliant + 2385.404C de American Standard

Commentaires sur la performance en accessibilité des produits de remplacement
- les trois modèles sont à levier central, faciles à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet
- le modèle de Crane est un produit d'une gamme supérieure au produit habituellement utilisé, puisqu'il est doté d'une cartouche de céramique. Il est plus résistant et demande moins d'entretien. Les deux autres modèles ne possèdent pas de cartouche céramique

S1905 de Crane	$ 180.00
500 de Delta	$ 135.00
Reliant + 2385.404C de American Standard	$ 126.00
Différence de coûts	20% de plus cher pour le S1905 de Crane 10% de moins cher pour le 500 de Delta 16% de moins cher pour le Reliant + 2385.404C de American Standard

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Deux des trois propriétaires/gestionnaires consultés utilisent déjà un des produits de remplacement proposés, le Reliant + 2385.404C de American Standard. Ils n'utilisent pas ce produit à cause de sa performance d'accessibilité, mais plutôt à cause de la cartouche de céramique garantie à vie, qui leur permet de réduire leurs coûts d'entretien (remplacement des "washers" et des poignées rondes). Le troisième propriétaire/gestionnaire mentionne qu'il utilisera le produit de remplacement proposé pour ses travaux d'entretien ou de réparations.

Les propriétaires/gestionnaires retiennent le produit de remplacement le moins cher parmi les trois modèles proposés. Les économies possibles au niveau de l'entretien et le coût inférieur comparativement au produit généralement utilisé semblent être des facteurs déterminants.

ROBINET POUR LAVABO ENCASTRÉ

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
P-1050 de Crane

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- le modèle a deux manettes rondes et il doit être manipulé avec les deux mains. La température et le débit d'eau sont difficiles à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs

Prix 1999 $ 101.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produits:
- S1905 de Crane,
- 500 de Delta ou
- Reliant + 2385.404C de American Standard

Commentaires sur la performance en accessibilité des produits de remplacement
- les trois modèles sont à levier central, faciles à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet
- le modèle de Crane est un produit d'une gamme supérieure au produit habituellement utilisé, puisqu'il est doté d'une cartouche de céramique. Il est plus résistant et demande moins d'entretien. Les deux autres modèles ne possèdent pas de cartouche céramique

S1905 de Crane	$ 180.00
500 de Delta	$ 135.00
Reliant + 2385.404C de American Standard	$ 126.00
Différence de coûts	44% de plus cher pour le S1905 de Crane 34% de plus cher pour le 500 de Delta 25% de plus cher pour le Reliant + 2385.404C de American Standard

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés ont choisi d'utiliser le produit de remplacement proposé pour leurs travaux d'entretien ou de réparations, même s'ils coûtent plus cher que le produit généralement utilisé.

Ils invoquent tous les économies au niveau de l'entretien (remplacement des "washers") et un des gestionnaires mentionne que ce choix est justifiable parce que le produit de remplacement proposé est plus pratique pour les personnes âgées.

Le produit de remplacement proposé a été retenu même s'il coûte plus cher que le produit généralement utilisé, à cause des économies au niveau de l'entretien et de sa facilité d'utilisation.

ROBINET POUR ÉVIER DE CUISINE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produits :
- Dial-ese # P2750 de Crane
- 25F641 de Waltec
- 26T2144 de Delta

Commentaires sur la performance en accessibilité des produits
- les modèles de Crane et de Waltec ont deux manettes rondes et le modèle de Delta propose deux manettes à lame. Le Delta est le produit généralement utilisé lorsque le logement est destiné à une personne handicapée. Les trois produits doivent être manipulés avec les deux mains. La température et le débit d'eau sont difficiles à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs, même avec le Delta.

Prix 1999

$ 115.00 pour le Dial-ese # P2750 de Crane
$ 100.00 pour le 25F641 de Waltec
$ 200.00 pour le 26T2144 de Delta

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
- S5910 de Crane (non-illustré)
- Reliant + 4205.00C de American Standard
- 100 de Delta

Commentaires sur la performance en accessibilité des produits de remplacement
- les trois modèles sont à levier central, faciles à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet. Le modèle de Crane est un produit d'une gamme supérieure au produit habituellement utilisé, puisqu'il est doté d'une cartouche de céramique. Il est plus résistant et demande moins d'entretien. Les deux autres modèles ne possèdent pas de cartouche céramique
- dans une approche d'accessibilité universelle, il est préférable d'utiliser le même modèle, que le logement soit destiné ou non à une personne handicapée afin, entre autres, de faciliter l'entretien (pièces de rechange) et de s'ajuster plus facilement à de nouveaux résidents ou aux besoins

S5910 de Crane	$ 198.00
Reliant + 4205.00C de American Standard	$ 127.00
100 de Delta	$ 131.00

Différence de coûts

comparativement aux modèles à deux manettes rondes : utilisés pour les logements traditionnels	72% de plus cher pour le S5910 de Crane 10% de plus cher pour le Reliant + 4205.00C de American Standard 14% de plus cher pour le 100 de Delta
comparativement au modèle à deux manettes à lame : utilisé pour les logements destinés aux personnes de handicapées	0% pour le S5910 de Crane 37% de moins cher pour le Reliant + 4205.00C American Standard 35% de moins cher pour le 100 de Delta

ROBINET POUR ÉVIER DE CUISINE

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés ont choisi d'utiliser le produit de remplacement proposé pour leurs travaux d'entretien ou de réparations, et ce dans toutes leurs unités d'habitation, qu'elles soient destinés ou non à une personne handicapée.

Même si le produit de remplacement proposé coûte plus cher que le produit généralement utilisé dans les unités destinées à tous, les répondants invoquent tous une meilleure accessibilité et des économies au niveau de l'entretien (évite le remplacement des "washers", des poignées rondes, la cartouche de céramique est plus durable et elle est garantie à vie pour le modèle d'American Standard).

Le produit de remplacement proposé a été retenu pour toutes les unités de logement, même s'il coûte plus cher que le produit généralement utilisé, à cause de sa performance en accessibilité et des économies potentielles au niveau de l'entretien.

ROBINET POUR BAIGNOIRE / DOUCHE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produits :
- P-1910 de Crane
- 4020 CP de Bélanger

Commentaires sur la performance en accessibilité des produits
- le modèle de Crane a deux manettes rondes et ne possède pas d'équilibreur de pression. Il doit être manipulé avec les deux mains et la température de l'eau est difficile à ajuster pour une personne qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs. L'absence d'équilibreur de pression peut causer une variation importante de la température de l'eau lorsque, par exemple, la chasse d'eau de la toilette est actionnée pendant que quelqu'un prend une douche. Le modèle de Bélanger est à levier central, avec un équilibreur de pression. Il répond aux critères d'accessibilité universelle. Il est généralement utilisé lorsque le logement est destiné à une personne handicapée.

Prix 1999 $ 110.70 pour le P-1910 de Crane
$ 220.00 pour le 4020 CP de Bélanger

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produits :
- P 5301 de Crane
- 4020 CP de Bélanger

Commentaires sur la performance en accessibilité des produits de remplacement
- les deux modèles sont à levier central, faciles à manipuler d'une seule main, sans serrage, pincement ou torsion du poignet. Les deux modèles sont munis d'un équilibreur de pression, réduisant les risques de brûlures.
- dans une approche d'accessibilité universelle, il est préférable d'utiliser le même modèle que le logement soit destiné ou non à une personne handicapée afin, entre autres, de faciliter l'entretien (pièces de rechange) et de s'ajuster plus facilement à de nouveaux résidents ou aux besoins

P 5301 de Crane $ 118.00
4020 CP de Bélanger $ 220.00

Différence de coûts

comparativement au modèle à deux manettes rondes : utilisé pour les logements traditionnels	7% de plus cher pour le P 5301 de Crane 100% de plus cher pour le 4020 CP de Bélanger
comparativement au modèle à levier central : utilisé pour les logements destinés aux personnes handicapées	46% de moins cher pour le P 5301 de Crane 0% de moins cher pour le 4020 CP de Bélanger (même produit)

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés ont choisi d'utiliser le produit de remplacement proposé pour leurs travaux d'entretien ou de réparations, et ce dans toutes leurs unités d'habitation, qu'elles soient destinés ou non à une personne handicapée.

Même si le produit de remplacement proposé coûte plus cher que le produit généralement utilisé dans les unités destinées à tous, les répondants invoquent la sécurité accrue grâce à l'équilibreur de pression. Les économies au niveau de l'entretien (évite le remplacement des "washers", des poignées rondes) sont également mentionnées. Un propriétaire propose un produit de remplacement additionnel, le Reliant d'American Standard, qui, selon lui, est plus résistant et possède une meilleure garantie.

Le produit de remplacement proposé a été retenu pour toutes les unités de logement, même s'il coûte plus cher que le produit généralement utilisé, à cause de la sécurité accrue (équilibreur de pression) et des économies potentielles au niveau de l'entretien.

PORTE INTÉRIEURE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Porte à âme vide, prête à peindre et cadre de bois, de différentes largeurs.

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
Une porte de 34" de largeur permet d'obtenir la largeur requise pour une bonne circulation, soit une ouverture libre de 32". Il existe des charnières à retrait qui, installées sur une porte de 32" permettent également d'obtenir l'ouverture libre requise. Une porte ayant une largeur inférieure à 32" ne rencontre pas les critères d'accessibilité universelle.

Prix 1999	$ 146.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
- porte à âme vide de 34" de largeur, prête à peindre et cadre de bois.

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Lorsque la porte à remplacer a une largeur inférieure à 32" (souvent le cas de la porte de la salle de bain) il est recommandé d'élargir l'ouverture et d'installer une porte de 34". Si l'espace ne le permet pas, une porte de 32" peut installé. Le seuil de porte devrait avoir ½" et être biseauté afin de faciliter le passage d'une personne à mobilité réduite.

Porte de 34"	$ 146.00 incluant cadre de bois
Porte de 32"	$ 146.00 incluant cadre de bois
Élargissement de l'ouverture	$ 160.00 incluant ragréage et finition
Seuil de½", biseauté	$ 80.00
Charnières à retrait (si requis)	$ 146.00

Différence de coûts

Porte à remplacer de 34"	0% 55% plus cher avec nouveau seuil de porte
Porte à remplacer de 32"	0% 55% plus cher avec nouveau seuil de porte 100% plus cher avec charnières à retrait 155% plus cher avec nouveau seuil et charnières à retrait
Porte à remplacer moins de 32"	165% plus cher (porte 34" et nouveau seuil) 265% plus cher (porte 32", nouveau seuil et charnières à retrait)

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés ont retenu le seuil de porte de ½" de hauteur, biseauté, quelle que soit la largeur de la porte à remplacer. Il s'agit principalement du seuil de porte de la salle de bain.

Lorsque la porte à remplacer a une largeur de 32", tous ont choisi de la remplacer par une porte de même largeur. Deux propriétaires/gestionnaires se sont dits prêts à installer des charnières à retrait cas par cas, lorsque l'occupant du logement en a besoin. Le troisième propriétaire préfèrerait plutôt élargir la porte à 34" que d'utiliser des charnières à retrait.

Lorsque la porte à remplacer a une largeur inférieure à 32", tous ont choisi de ne pas élargir la porte et de la remplacer par une porte de même largeur que l'existant, même s'ils considèrent que ce serait plus fonctionnel, notamment pour les salles de bain qui ont généralement des portes très étroites. La raison invoquée est le coût élevé généré par l'élargissement de la porte.

Le produit de remplacement proposé a été retenu partiellement. Les seuils de porte biseautés sont jugés intéressants. Cependant, les propriétaires/gestionnaires ne sont pas prêts à élargir les portes, même les portes étroites de salle de bain, à cause des coûts générés. Ils admettent cependant qu'une porte plus large est plus fonctionnelle pour tous.

ARMOIRES DE CUISINE

PRODUITS HABITUELLEMENT UTILISÉS

PRODUIT 1 : Remplacement des armoires et du comptoir de cuisine en conservant l'aménagement existant (voir croquis # 1)

Commentaires sur la performance en accessibilité du remplacement des armoires et du comptoir

L'aménagement existant n'est pas fonctionnel, quel que soit le type d'utilisateur. De plus, il n'y a pas d'espace pour manœuvrer, les comptoirs à 36" sont trop hauts, les armoires au dessus du comptoir sont trop hautes, il n'est pas possible de dégager l'évier pour y travailler assis, il n'est pas possible de remplacer aisément la cuisinière par une plaque chauffante et un four encastré, il n'y a pas assez de rangements à une hauteur facile d'accès, etc.

Prix 1999 1 768 $ pour de nouvelles armoires et un comptoir, avec installation

PRODUIT 2 : Réaménagement complet de l'espace pour avoir une cuisine fonctionnelle (voir croquis #2)

Commentaires sur la performance en accessibilité du réaménagement

L'aménagement proposé est fonctionnel, quelque soit le type d'utilisateur, puisqu'il génère assez d'espace pour manœuvrer. Cependant, les comptoirs à 36" sont trop hauts, les armoires au dessus du comptoir sont trop hautes, il n'est pas possible de dégager l'évier pour y travailler assis, il n'est pas possible de remplacer aisément la cuisinière par une plaque chauffante et un four encastré, il n'y a pas assez de rangements à une hauteur facile d'accès, etc.

Prix 1999 2 387.00 $ pour de nouvelles armoires et un comptoir, avec installation, sans la plomberie, l'électricité, le ragréage du plancher et des murs.

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Réaménagement complet de l'espace pour avoir une cuisine fonctionnelle (voir croquis #2), incluant **les caractéristiques d'accessibilité universelle** ci-dessous :

- un module pour four encastré
- un dégagement sous la plaque de cuisson et sous l'évier
- un rangement de type lazy-susan
- un comptoir de 34" de hauteur
- un module de rangement amovible sous l'évier

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement

L'aménagement proposé est fonctionnel, quelque soit le type d'utilisateur, puisqu'il génère assez d'espace pour manœuvrer. Les comptoirs à 34" sont adéquats pour une personne debout ou une personne assise. Les armoires au-dessus du comptoir sont plus basses, permettant d'atteindre facilement la deuxième tablette. Le module amovible sous l'évier permet de dégager le dessous de l'évier pour travailler assis. Le module pour four encastré sert d'espace de rangement lorsqu'une cuisinière traditionnelle est utilisée et la lazy-susan augmente le rangement à une hauteur facile d'accès.

Prix 2 545.00 $ pour de nouvelles armoires et un comptoir incluant les caractéristiques d'accessibilité universelle, avec installation, sans la plomberie, l'électricité, le ragréage du plancher et des murs.

Différence de coûts 44% plus cher que le produit 1 (remplacement des armoires et du comptoir)
7% plus cher que le produit 2 (réaménagement d'une cuisine plus fonctionnelle)

ARMOIRES DE CUISINE

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés mentionnent être prêts à envisager le réaménagement d'une cuisine lorsque les comptoirs et les armoires sont à remplacer, si ce réaménagement peut se faire dans l'espace occupé par la cuisine d'origine. Il ne doit pas y avoir d'empiètement dans les pièces voisines parce que les logements sont généralement petits.

Les propriétaires/gestionnaires sont cependant réticents à réaliser la solution de remplacement proposée. Un des répondants nous indique qu'il serait prêt à incorporer les éléments d'accessibilité mentionnés , si l'immeuble présente du potentiel d'accessibilité à d'autres niveaux. Autrement, il ferait un réaménagement traditionnel. Les deux autres indiquent ne pas vouloir incorporer d'éléments d'accessibilité à leur réaménagement. Le coût additionnel généré par le réaménagement semble être le maximum d'investissement envisageable par les propriétaires/gestionnaires pour rendre plus fonctionnelles les cuisines de leurs logements (produit 2). Ils ne sont pas convaincus des avantages générés par les éléments d'accessibilité.

Le réaménagement de la cuisine pour la rendre plus fonctionnelle est retenue (produit 2), lorsque ce réaménagement peut s'effectuer sans empiètement sur les espaces voisins. Cependant, les propriétaires/gestionnaires ne sont pas prêts à intégrer les éléments d'accessibilité, les avantages générés ne semblent pas suffisants pour les convaincre.

PRISE ÉLECTRIQUE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
5325 de Leviton

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- le produit est adéquat en matière d'accessibilité. Cependant la prise électrique est souvent placée trop bas ou près du coin intérieur d'un mur, rendant l'atteinte difficile pour les personnes qui ne peuvent pas se pencher facilement.

Prix 1998 $ 1.50

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
. **remplacement** d'une prise électrique seulement : aucune proposition

. **relocalisation** d'une prise existante ou **ajout** d'une nouvelle prise : installer la prise à une hauteur de 18" par rapport au plancher et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur.

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Une personne âgée, une personne se déplaçant en fauteuil roulant, une personne ayant des pertes d'équilibre sont toutes des personnes qui auront plus de facilité à utiliser une prise électrique installée plus haut. Lorsque la prise est plus facile à atteindre, les utilisateurs sont incités à débrancher leurs appareils comme il se doit plutôt que de « tirer sur le fil », et parfois endommager la prise ou l'appareil. Une prise installée loin d'un coin intérieur d'un mur est également plus facile à atteindre, donc plus sécuritaire.

Différence de coûts Aucune, la relocalisation d'une prise existante ou l'ajout d'une nouvelle prise Implique déjà l'achat d'une nouvelle prise et des travaux de ragréage et de peinture.

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Les propriétaires/gestionnaires consultés ont un avis partagé quant à la relocalisation d'une prise électrique à un emplacement plus accessible, lorsqu'il faut ajouter une prise ou en relocaliser une à cause de travaux d'entretien ou de rénovation.

Un propriétaire/gestionnaire affirme être prêt à le faire.

Les deux autres ne sont pas prêts à le faire, à moins qu'il s'agisse d'un réaménagement complet du logement et que toutes les prises soient à la même hauteur. Autrement, ils craignent que le résultat ne soit pas esthétique.

Le produit de remplacement proposé ne fait pas l'unanimité. Il est retenu dans le cas de réaménagement complet d'un logement parce qu'il est plus fonctionnel. Cependant, pour des considérations esthétiques, il n'est pas retenu lorsque les travaux de rénovation ou d'entretien ne touchent que certaines partie du logement.

PORTES POUR BAIGNOIRE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Champion II de Manhattan

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- les portes coulissantes ne permettent pas de dégager la baignoire sur toute sa longueur. Il est difficile, entre autres, d'ajuster la température de l'eau, d'entrer dans la baignoire, de nettoyer la baignoire et d'y surveiller les enfants.
- les portes coulissantes créent un obstacle majeur lors de l'installation d'un banc de douche ou d'un lève-personne. L'utilisateur peut se servir de la porte coulissante pour s'appuyer, ce qui est dangereux car la porte n'est pas conçue pour cet usage.

Prix 1999 $ 250.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
Il est préférable de ne pas installer de portes pour baignoire. Une installation conventionnelle, avec une **tringle et un rideau de douche** est recommandée.

S'il est nécessaire d'installer des portes pour baignoire, alors le modèle **Trackless de Manhattan** est recommandé.

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Tringle et rideau de douche : plus facile, entre autres, d'ajuster la température de l'eau, d'entrer dans la baignoire, de nettoyer la baignoire et d'y surveiller les enfants. Les utilisateurs ne peuvent pas s'y appuyer pour entrer ou sortir de la baignoire et l'installation d'un banc de douche ou d'un lève-personne s'effectue facilement.

Trackless de Manhattan : les portes à pivot permettent de dégager la baignoire sur toute sa longueur (mêmes avantages que la tringle et le rideau de douche) et il est possible d'installer un banc de douche ou un lève-personne.

Tringle et rideau de douche	$ 58.00
Trackless de Manhattan	$ 360.00

Différence de coûts

Tringle et rideau de douche	77% moins cher
Trackless de Manhattan	44% plus cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés disent ne plus installer de porte pour les baignoires et ils invoquent des raisons reliées à l'entretien et à la propreté. Tous retiennent donc le produit de remplacement proposé.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité et est déjà utilisé par tous les répondants. Il génère moins d'entretien et de problèmes de propreté.

QUINCAILLERIE
(porte intérieure)

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Hana de Falcon

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
Modèle à poignée ronde, difficile à manipuler pour une personne qui a les mains mouillées, qui transporte des paquets ou qui a des difficultés de préhension ou une incapacité au niveau des membres supérieurs.

Prix 1999 $ 27.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
Sépine G de Falcon

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Modèle à levier et à bout recourbé, facile à actionner avec la main ou le bras, sans serrage, pincement ou torsion du poignet. Le bout recourbé réduit les risques de s'accrocher dans la poignée.

Sépine G de Falcon $ 32.00

Différence de coûts 19% plus cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés retiennent le produit de remplacement proposé.

Un des répondants utilise déjà ce produit. Un autre affirme être prêt à l'utiliser, à cause des avantages d'accessibilité et malgré son coût supplémentaire. Enfin, le troisième répondant utilise déjà ce produit pour les unités situées au rez-de-chaussée de ses bâtiments. Maintenant conscient des avantages d'accessibilité pour tous ses locataires, il est prêt à utiliser pour toutes ses unités.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité auprès des répondants, malgré le coût supplémentaire généré, à cause des avantages d'accessibilité pour tous (incluant les personnes âgées).

PLINTHE ÉLECTRIQUE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
- série F de Ouellet, avec thermostat intégré ou thermostat indépendant

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
Le produit est adéquat lorsqu'il est installé avec un thermostat indépendant. Le thermostat intégré à la plinthe est très difficile à ajuster pour une personne qui a de la difficulté à se pencher ou qui a de la difficulté à voir.

Prix 2000 $81.00 (1000 watt, 48 de longueur, thermostat intégré)
$130.00 (1000 watt, 48 de longueur, thermostat électronique indépendant)

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
- série F de Ouellet, avec thermostat indépendant

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Le thermostat indépendant est plus facile à ajuster pour une personne qui a de la difficulté à se pencher ou qui a de la difficulté à voir. Le thermostat indépendant devrait être placé à une hauteur 48" et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur.

Différence de coûts 60% plus cher que pour un appareil avec thermostat intégré

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Les propriétaires/gestionnaires consultés ont des avis partagés concernant le produit de remplacement proposé.

Un des répondants ne l'utilisera pas à cause du coût additionnel généré par l'installation d'un thermostat au mur. Ce répondant loue ses unités de logement non chauffés. Il mentionne cependant qu'il l'envisagerait s'il avait des plaintes de ses locataires concernant la difficulté d'utilisation du thermostat intégré.

Malgré les coûts additionnels, un autre affirme être prêt à installer des thermostats muraux, pour obtenir un meilleur contrôle de la température (thermostat installé sur un mur intérieur, loin d'une fenêtre). Il invoque des raisons de confort et d'économie de chauffage. Ce répondant loue ses unités de logement chauffées.

Enfin, le troisième répondant est également prêt à utiliser le produit de remplacement proposé malgré les coûts additionnels, parce qu'il est plus fonctionnel, moins archaïque et qu'il facilite la location ou la revente des unités de logement.

Le produit de remplacement proposé est retenu pour des raisons reliées au confort, à la fonctionnalité, à l'économie de chauffage et à l'attrait pour les locataires ou les acheteurs potentiels. Le coût additionnel généré par le produit de remplacement peut être un empêchement pour certains.

RÉFECTION DES MURS D'ENCEINTE DE LA BAIGNOIRE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Spécifications :
Enlever la céramique et le fond existant de l'enceinte de la baignoire et installer un nouveau panneau de fibrociment de type "Durock" avec nouvelle céramique.

Commentaires sur la performance en accessibilité des spécifications
Le panneau de fibrociment de type "Durock" n'est pas suffisamment résistant comme fond de clouage pour l'installation éventuelle de barres d'appui.

Prix 1999 $ 666.00 (enceinte de baignoire sans fenêtre)

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Spécifications :
Ajouter un fond de clouage de type contreplaqué 5/8" posé sur des montants de bois entre les colombages de bois ou métalliques existants .

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
L'ajout d'un fond de clouage de type contreplaqué sur les trois murs d'enceinte de la baignoire permet d'obtenir des surfaces d'ancrage adéquates pour l'installation éventuelles de barres d'appui. La barre d'appui utilisée pour entrer et sortir de la baignoire est souvent le premier équipement requis par une personne âgée qui perd de la mobilité ou de l'agilité. Le fond de clouage permet de l'installer facilement, à peu de frais et de façon sécuritaire. Pour ne pas réduire l'espace de l'enceinte de la baignoire, le fond de clouage doit être installé entre les colombages existants.

Fond de clouage $ 200.00

Différence de coûts 30% plus cher (fond de clouage, panneau de fibrociment de type "Durock" et nouvelle céramique)

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Les propriétaires/gestionnaires consultés ne retiennent pas le produit de remplacement proposé.

Ils indiquent que la façon de faire proposée est trop chère et trop complexe.

Tous souhaitent trouver une façon de faire plus simple et moins chère, car l'installation de barres d'appui est une demande qui leur est faite régulièrement. Un des répondants indique être prêt à payer de 15 à 20% de plus cher que la façon de faire généralement utilisée, afin de faciliter l'installation de barres d'appui. Il propose l'utilisation d'un contreplaqué en lieu et place du revêtement de gypse habituel sous la céramique. Un autre répondant indique que ses immeubles sont surtout à ossature de bois et qu'il fixe les barres d'appui dans les colombages existants.

Le produit de remplacement proposé n'est pas retenu à cause de son coût et de sa complexité. Les répondants sont cependant à la recherche d'alternatives, car l'installation de barres d'appui leur est demandée régulièrement.

LAVABO MURAL

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Carillon 1-114 de Crane

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- le lavabo Carillon propose un système d'ancrage au mur avec des crochets ce qui n'est pas assez solide si une personne prend appui sur le lavabo;
- le vidage du lavabo est trop près du rebord avant pour permettre le dégagement requis sous le lavabo pour une personne qui l'utilise en étant assise.

Prix 1999 $ 93.10

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
Norwich de Crane

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
- le Norwich est très similaire au Carillon au point de vue du design, mais ses dimensions sont légèrement plus grandes, soient 18" X 20" au lieu de 17" X 19", ce qui est plus intéressant pour tous les utilisateurs;
- le Norwich possède un système d'ancrage doté de bras supports. Les ancrages de ce modèle sont plus résistants. Ils permettront de conserver intacte l'installation plus longtemps et le tout sera plus sécuritaire si une personne s'en sert comme appui;
- le vidage du modèle Norwich se situe à 11" du rebord avant, offrant ainsi un meilleur dégagement sous le lavabo.

Norwich de Crane $ 214.70

Différence de coûts 130% de plus cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Les propriétaires/gestionnaires ne retiennent pas le produit de remplacement proposé.

Un des répondants n'installe jamais de lavabo mural, parce qu'il n'offre pas de rangement et qu'il est peu solide.

Un autre affirme avoir déjà eu des difficultés avec la solidité du lavabo mural traditionnel. Le produit de remplacement lui semble une bonne alternative pour la solidité, mais il est beaucoup trop cher. Généralement il ajoute des pattes ou considère l'installation d'un lavabo colonne, deux solutions n'offrant pas une bonne performance d'accessibilité.

Enfin le troisième répondant indique lui aussi avoir des difficultés avec la solidité du lavabo mural. Cependant, il serait prêt à mettre un montant un peu plus élevé que le coût du produit de remplacement proposé afin d'installer un lavabo encastré dans une vanité et générer ainsi un espace de rangement, apprécié des locataires.

Le produit de remplacement proposé n'est pas retenu par les répondants, à cause du coût supplémentaire généré, et ce, malgré les difficultés constatées (solidité) avec le lavabo mural traditionnel.

LAVABO ENCASTRÉ

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Coronette C-1-306 de Crane

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit

- le vidage du lavabo, à 8" par rapport au rebord avant est trop près pour permettre le dégagement requis sous le lavabo pour une personne qui l'utilise en étant assise. La position du vidage est importante afin de dégager au maximum l'espace libre sous le lavabo, afin d'éviter tout encombrement et risque de brûlure au niveau des membres inférieurs.

Prix 1999 $ 95.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produits :
- Allegria de Crane
- Cadet Universel d'American Standard

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement

Pour les deux modèles, la position du vidage permet de dégager un espace suffisant sous le lavabo, compte tenu que ce dernier est encastré dans une vanité. Le vidage du modèle Allegria se situe à 9" par rapport au rebord avant, tandis que celui du modèle Cadet Universel est à 9¾". Le modèle Allegria est un produit d'une gamme supérieure au produit habituellement utilisé.

Allegria de Crane	$ 185.00
Cadet Universel d'American Standard	$ 104.00
Différence de coûts	12% de plus cher pour le Cadet Universel d'American Standard 95% de plus cher pour le Allegria de Crane

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés retiennent le Cadet Universel d'American Standard, parmi les produits de remplacement proposés, car il est de qualité semblable au produit généralement utilisé. L'autre modèle, d'une gamme plus luxueuse, ne retient pas l'attention des répondants.

Pour les répondants, le léger coût supplémentaire généré par le produit de remplacement proposé est acceptable compte tenu des avantages d'accessibilité. Un des répondants mentionne même que le produit proposé est moins cher que le produit qu'il utilise actuellement.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité auprès des répondants, malgré le léger coût supplémentaire généré, à cause des avantages d'accessibilité pour tous (meilleur dégagement sous le lavabo, augmentant l'espace de rangement).

INTERRUPTEUR

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
1451 de Leviton

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
- interrupteur à petit levier, difficile à manipuler pour une personne a des difficultés de préhension.
- l'interrupteur est souvent placé trop haut rendant l'atteinte difficile pour les enfants, les personnes de petite taille ou celles qui ont une incapacité au niveau des membres supérieurs.

Prix 1998 $ 1.50

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
remplacement d'un interrupteur seulement : # 5601 de Leviton

relocalisation d'un interrupteur existant ou **ajout** d'un nouvel interrupteur : # 5601 de Leviton installé à 41½" du plancher

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
- interrupteur à plaque basculante, plus facile à manipuler pour les personnes ayant des difficultés de préhension.
- afin d'être plus facilement atteint par les enfants, les personnes de petite taille ou celles qui ont une incapacité au niveau des membres supérieurs, il est préférable que l'interrupteur soit installé à 41½" du plancher.

 # 5601 de Leviton $ 1.50

Différence de coûts

5601 de Leviton 0% de plus cher

Aucun coût supplémentaire lorsqu'il s'agit de la relocalisation et de l'ajout d'un interrupteur, l'achat de l'interrupteur et les travaux de ragréage et de peinture étant déjà prévus.

INTERRUPTEUR

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés retiennent le produit de remplacement proposé (interrupteur à bascule), même si certains mentionnent que la plaque pour couvrir l'interrupteur à bascule coûte plus cher que la plaque pour couvrir l'interrupteur à levier. Un propriétaire/gestionnaire n'est pas convaincu que l'interrupteur à bascule soit plus facile à manipuler que l'interrupteur à levier.

Concernant la relocalisation d'un interrupteur à un emplacement plus accessible lorsqu'il faut ajouter un interrupteur ou en relocaliser un à cause de travaux d'entretien ou de rénovation, les propriétaires/gestionnaires consultés ont un avis partagé.

Un propriétaire/gestionnaire affirme être prêt à le faire.

Les deux autres ne sont pas prêts à le faire, à moins qu'il s'agisse d'un réaménagement complet du logement et que tous les interrupteurs soient à la même hauteur. Autrement, ils craignent que le résultat ne soit pas esthétique.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité alors que la relocalisation de l'interrupteur génère des avis partagés. Il est plutôt envisagé dans le cas de réaménagement complet d'un logement parce qu'il est plus fonctionnel. Cependant, pour des considérations esthétiques, il n'est pas retenu lorsque les travaux de rénovation ou d'entretien ne touchent que certaines partie du logement.

ÉVIER DE CUISINE DOUBLE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Steel Queen QSL 2020 / 8 de Kindred

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
L'évier a une profondeur de 8", ce qui ne permet pas d'avoir le dégagement sous l'évier suffisant pour une personne qui veut travailler assise.

Prix 2001 $ 307.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
- Steel Queen QSL 2020 / 7 de Kindred

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
L'évier a une profondeur de 7", ce qui permet d'avoir le dégagement sous l'évier suffisant pour une personne qui veut travailler assise et ainsi éviter les risques de brûlures. Le Steel Queen est également disponible avec 5" de profondeur, mais il n'est pas apprécié des utilisateurs car il n'est pas assez profond et l'eau éclabousse.

Steel Queen QSL 2020 / 7 de Kindred $ 224.00

Différence de coûts 27% de moins cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Deux des propriétaires/gestionnaires consultés retiennent le produit de remplacement proposé. Les raisons invoquées sont le coût moindre que le produit généralement utilisé et une meilleure performance d'accessibilité. Ils s'interrogent cependant sur les coûts supplémentaires que peut générer le raccordement de la plomberie.

Le troisième répondant indique qu'il remplace très rarement un évier de cuisine lorsqu'il réalise des travaux d'entretien ou de réparation. Généralement, il récupère l'évier existant qu'il installe dans un nouveau comptoir. Ainsi, pour ce propriétaire, retenir le produit de remplacement proposé représente l'achat d'un nouvel évier, donc une dépense additionnelle. Il mentionne préférer le faire cas par cas, lorsque le locataire a besoin d'un réaménagement de sa cuisine afin de la rendre accessible pour répondre à ses besoins.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité chez les propriétaires/gestionnaires qui remplacent habituellement l'évier de cuisine lors de travaux d'entretien ou de rénovation. Ceux qui récupèrent l'évier existant considèrent qu'il s'agit d'une dépense supplémentaire trop importante compte tenu des avantages obtenus.

ÉVIER DE CUISINE SIMPLE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Steel Queen QSL 2020 / 8 de Kindred

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
L'évier a une profondeur de 8", ce qui ne permet pas d'avoir le dégagement sous l'évier suffisant pour une personne qui veut travailler assise.

Prix 2001 $ 175.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
- Steel Queen QSL 2020 / 7 de Kindred

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
L'évier a une profondeur de 7", ce qui permet d'avoir le dégagement sous l'évier suffisant pour une personne qui veut travailler assise et ainsi éviter les risques de brûlures. Le Steel Queen est également disponible avec 5" de profondeur, mais il n'est pas apprécié des utilisateurs car il n'est pas assez profond et l'eau éclabousse.

Steel Queen QSL 2020 / 7 de Kindred $ 123.00

Différence de coûts 30% de moins cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Deux des propriétaires/gestionnaires consultés retiennent le produit de remplacement proposé. Les raisons invoquées sont le coût moindre que le produit généralement utilisé et une meilleure performance d'accessibilité. Ils s'interrogent cependant sur les coûts supplémentaires que peut générer le raccordement de la plomberie.

Le troisième répondant indique qu'il remplace très rarement un évier de cuisine lorsqu'il réalise des travaux d'entretien ou de réparation. Généralement, il récupère l'évier existant qu'il installe dans un nouveau comptoir. Ainsi, pour ce propriétaire, retenir le produit de remplacement proposé représente l'achat d'un nouvel évier, donc une dépense additionnelle. Il mentionne préférer le faire cas par cas, lorsque le locataire a besoin d'un réaménagement de sa cuisine afin de la rendre accessible pour répondre à ses besoins.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité chez les propriétaires/gestionnaires qui remplacent habituellement l'évier de cuisine lors de travaux d'entretien ou de rénovation. Ceux qui récupèrent l'évier existant considèrent qu'il s'agit d'une dépense supplémentaire trop importante compte tenu des avantages obtenus.

DRAINAGE POUR LAVABO

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produits :
- drain standard

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
La forme du drain standard ne permet pas d'avoir le dégagement suffisant sous l'évier ou le lavabo pour une personne qui veut travailler assise.

Prix 1999 $ 29.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
33T29S de Cambridge Brass

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
La forme désaxée du drain permet d'avoir un dégagement suffisant sous l'évier ou le lavabo pour une personne qui veut travailler assise. Lorsque le dessous de l'évier ou du lavabo n'est pas dégagé, l'espace de rangement libéré par le drain désaxé est plus fonctionnel.

33T29S de Cambridge Brass $ 25.00

Différence de coûts 14% de moins cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés retiennent le produit de remplacement proposé. Les raisons invoquées sont le coût moindre que le produit généralement utilisé et l'espace additionnel procuré sous le lavabo ou l'évier, qui offre plus d'espace de rangement. Ils s'interrogent cependant sur les coûts supplémentaires que peut générer le raccordement de la plomberie.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité à cause du coût moindre et de l'espace de rangement additionnel ainsi généré.

BAIGNOIRE

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produit :
Cranada 2-180 L ou R

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit
Il s'agit d'un modèle standard sans revêtement antidérapant. Le fond de la baignoire devient glissant lorsqu'il est mouillé et une personne peut facilement glisser et tomber.

Prix 1999 $ 228.00

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produit :
Cranada 2- 180 L ou R avec l'option "antidérapant"

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Le revêtement antidérapant réduit le risque de chute dans la baignoire, notamment pour les personnes âgées, les enfants, etc. Il s'agit d'un produit plus sécuritaire.

Cranada 2- 180 L ou R avec l'option "antidérapant" $ 249.00

Différence de coûts 9% de plus cher

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Tous les propriétaires/gestionnaires consultés retiennent le produit de remplacement proposé. La sécurité (diminution du risque de chutes) est la raison invoquée. Cette raison justifie aux yeux des répondants le coût additionnel du produit de remplacement.

Un répondant indique cependant qu'il remplace rarement les baignoires. Généralement il fait refaire l'émail. Après vérification auprès d'entreprises spécialisées dans l'émaillage des baignoires, il semble impossible de réaliser cette opération avec un produit antidérapant.

Un autre répondant indique que ses locataires ont l'habitude de coller "toutes sortes de choses" dans le fond de la baignoire pour le rendre moins glissant. Ces "collants" sont très difficiles à enlever et peu appréciés des locataires suivants... Par ailleurs, ce répondant s'interroge sur la difficulté de nettoyer une baignoire à fond antidérapant.

Le produit de remplacement proposé fait l'unanimité chez les propriétaires/gestionnaires à cause de la diminution du risque de chute. Il constitue une bonne alternative aux "collants" de toute sorte, qui sont difficiles à enlever complètement.

AÉROTHERMES

PRODUIT HABITUELLEMENT UTILISÉ

Produits :
- série OLA de Ouellet (convecteur architectural pour espaces communs)
- série OVS de Ouellet (ventilo-convecteur résidentiel)

Commentaires sur la performance en accessibilité des produits
Les produits sont adéquats lorsqu'ils sont installés avec un thermostat indépendant. Le thermostat intégré à l'aérotherme est très difficile à ajuster pour une personne qui a de la difficulté à se pencher ou qui a de la difficulté à voir.

Prix détail 2000

série OLA de Ouellet	$ 515.00 (2000 watts)
	$ 94.00 (thermostat anti-vandale intégré unipolaire)
série OVS de Ouellet	$ 126.00 (1000 watts)
	$ 26.00 (thermostat intégré unipolaire)

PRODUIT DE REMPLACEMENT PROPOSÉ

Produits :
- série OLA de Ouellet (convecteur architectural pour espaces communs) avec thermostat indépendant
- série OVS de Ouellet (ventilo-convecteur résidentiel) avec thermostat indépendant

Commentaires sur la performance en accessibilité du produit de remplacement
Le thermostat indépendant est plus facile à ajuster pour une personne qui a de la difficulté à se pencher ou qui a de la difficulté à voir. Le thermostat indépendant devrait être placé à une hauteur 48" et à plus de 12" du coin intérieur d'un mur.

série OLA de Ouellet	$ 515.00 (2000 watts)
série OVS de Ouellet	$ 126.00 (1000 watts)
thermostat indépendant	$ 49.00 (installation comprise)

Différence de coûts

série OLA de Ouellet	7% de moins cher
série OVS de Ouellet	15% de plus cher

AÉROTHERMES

LE COMMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES/GESTIONNAIRES CONSULTÉS

Les propriétaires/gestionnaires consultés ont des avis partagés concernant le produit de remplacement proposé.

Un des répondants n'installe jamais d'aérotherme.

Les deux autres ne retiennent pas le thermostat mural pour les espaces communs, l'objectif étant de ne pas permettre aux résidents d'ajuster la température dans les espaces communs.

Pour les aérothermes installés dans les unités d'habitation, un des répondant ne souhaite pas installé de thermostat mural. Il utilise l'aérotherme comme chauffage d'appoint et ne veut pas avoir deux thermostats muraux dans la même pièce.

Enfin, le troisième répondant est prêt à installer des thermostats muraux pour les aérothermes, malgré les coûts additionnels, parce que c'est plus fonctionnel, moins archaïque et qu'il s'agit d'un avantage lors de la location ou de la revente des unités de logement.

Pour les propriétaires/gestionnaires consultés, l'aérotherme ne semble pas un produit généralement utilisé. Servant au chauffage d'appoint, le coût additionnel généré par le thermostat mural semble être un empêchement pour certains. Lorsqu'il est retenu, le thermostat mural est considéré comme un avantage concurrentiel pour la location ou la revente d'unités de logement, plutôt que pour ses avantages d'accessibilité.