



Office municipal
d'habitation de Laval

Politique relative à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements

Milieux de vie

PRÉAMBULE

En tant que plus important gestionnaire de logements sociaux à Laval, l'Office municipal d'habitation de Laval est soucieux d'offrir des services adaptés aux besoins de sa clientèle.

Considérant qu'il est reconnu qu'au moins 13 % de la population du Québec vivant hors institution présente des incapacités liées à la mobilité¹, l'Office veut offrir des solutions et clarifier son rôle en tant que fournisseur de logements accessibles ou adaptés.

L'Office vise ainsi à :

1. Assurer son leadership au niveau de l'habitation sociale : par la qualité des services offerts et par son intervention au niveau du logement;
2. Consolider son travail avec les locataires et les organismes du milieu afin d'offrir des milieux de vie de qualité;
3. Renforcer son appui et sa collaboration avec les ressources et organismes du milieu de l'habitation sociale et communautaire à Laval;
4. Affermir son apport au développement social et économique de la région par la réalisation de projets d'habitation durables et écoresponsables;
5. Confirmer sa gestion efficace, rigoureuse et transparente des budgets et du financement publics.

L'Office se dote d'une politique relative à l'accessibilité et à l'adaptation des logements afin de tenir compte des différents facteurs permettant de transformer une partie du parc immobilier en logements accessibles ou adaptés tout en continuant d'offrir des logements à prix modique de façon équitable à tout type de clientèle.

¹ Institut de la statistique du Québec, « Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011 ». Publication 2013.

TABLE DES MATIÈRES

1.	OBJECTIFS	4
2.	DÉFINITIONS	4
3.	PARC IMMOBILIER DE L'OFFICE	5
3.1	Bâtiment	5
3.1.1	Bâtiment universellement accessible :	5
3.1.2	Bâtiment accessible :	5
3.1.3	Bâtiment non accessible :	5
3.2	Logements	6
3.2.1	Logements adaptables	6
3.2.2	Logement minimalement adaptable	6
4.	TYPE D'ADAPTATION	6
4.1	Logement adaptable	6
4.1.1	Logement minimalement adaptable	7
4.1.2	Adaptation mineure	7
4.1.3	Adaptation majeure	7
5.	ADMISSIBILITÉ ET TRAITEMENT DES DEMANDES.....	7
5.1	Demandeur	7
5.2	Admissibilité	7
5.3	Comité d'analyse des demandes	7
5.3.1	Composition.....	7
5.3.2	Mandat	8
5.4	Critères de sélection	8
5.5	Étapes de la demande et délai	8
6.	LIMITES DU PROGRAMME	9
6.1	Normes et réglementation en vigueur	9
6.2	Services de sécurité incendie	9
6.3	Limites définies par l'Office	9
7.	PLAN D'ACTION ET BUDGET ANNUEL.....	9
8.	RENSEIGNEMENT	10
9.	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR.....	10

1. OBJECTIFS

La présente politique a pour objet de :

1. Utiliser le document de la description du parc immobilier et des bâtiments accessibles et/ou adaptables préalablement conçu à cet effet;
2. Identifier les types d'interventions possibles;
3. Définir les critères et le processus d'acceptation d'une demande;
4. Prévoir un plan d'action et un budget annuel de travaux dédiés à l'accessibilité et à l'adaptation des logements;
5. Communiquer clairement aux requérants et aux locataires l'offre des services de l'Office en accessibilité et en adaptation;
6. Offrir des formations aux employés de l'Office afin de les sensibiliser aux situations d'incapacité et de perte de mobilité.
7. Favoriser l'accessibilité universelle pour toute nouvelle construction.

2. DÉFINITIONS

- Office : Office municipal d'habitation de Laval ;
- Étage accessible : étage dont l'accès est sans obstacle, généralement les rez-de-chaussée et les étages desservis par ascenseur ;
- Adaptation : adaptation aux besoins spécifiques d'une personne ayant des incapacités, à un coût raisonnable et abordable selon la situation budgétaire ;
- Personnes à mobilité réduite ou ayant des limitations fonctionnelles : Sont considérées comme tel :
 - Incapacités ou limitations motrices ;
 - Incapacités ou limitations sensorielles (ouïe, vue, élocution) ;

3. PARC IMMOBILIER DE L'OFFICE

3.1 Bâtiment

La présente politique visant à encadrer l'accessibilité et l'adaptation de logements, il est entendu que l'adaptation de logement se fera uniquement dans les immeubles pour lesquels les bâtiments sont considérés comme accessibles (adaptations mineures) ou universellement accessibles (adaptations mineures ou majeures). Sont considérés comme tels :

3.1.1 Bâtiment universellement accessible :

L'accessibilité universelle est un concept d'aménagement permettant d'accéder à un bâtiment ou à un logement, de s'y déplacer et de l'utiliser de la même façon pour tous les usagers, incluant les personnes ayant des limitations fonctionnelles ou à mobilité réduite.

3.1.2 Bâtiment accessible :

Bâtiment dont l'accès est sans obstacle pour au moins une des entrées au bâtiment à partir de la rue et du stationnement.

3.1.3 Bâtiment non accessible :

En 2019, 20 % des bâtiments de l'Office ne sont pas accessibles. Seules des adaptations mineures comme l'installation de barres d'appui ou de poignées en bec de cane seront faites dans ces bâtiments.

Le parc immobilier de l'Office comporte de nombreux bâtiments pour lesquels l'accessibilité diffère grandement. En 2019, le parc immobilier de l'Office comptait 80 % de bâtiments accessibles. Les bâtiments construits avant 2009 ne sont pas tous accessibles, les normes ayant changé depuis.

Un inventaire complet des bâtiments a été fait afin de déterminer lesquels présentaient une accessibilité universelle permettant ainsi tout type d'adaptation et lesquels présentaient une accessibilité limitée, permettant ainsi des adaptations mineures.

L'annexe A présente la classification de chacun des ensembles immobiliers de l'Office telle que voici : [Annexe A.](#)

3.2 Logements

Deux types de logements composent le parc immobilier de l'Office, soit :

3.2.1 Logements adaptables

En 2019, plus de 60 % du total des ensembles immobiliers de l'Office comportent une partie de leurs logements qui sont adaptables.

Les logements considérés adaptables à l'Office sont ceux offrant un parcours sans obstacle jusqu'aux pièces de vie principales, la salle de bain, la cuisine, une chambre et le séjour. Ils auront également une largeur libre de porte d'entrée de 800 mm (32") et un dégagement suffisant dans la salle de bain et la cuisine de façon à répondre aux besoins d'une personne utilisant un fauteuil roulant.

75 % des ensembles immobiliers où se retrouvent les logements adaptables permettent également un accès au balcon. C'est dire que 50 % du total des ensembles immobiliers de l'Office comportent une partie de leurs logements qui sont adaptables et qui permettent un accès au balcon. Les logements adaptables seront concentrés dans les bâtiments ayant une accessibilité universelle.

3.2.2 Logement minimalement adaptable

Les logements minimalement adaptables ne présentent pas les mêmes facilités d'adaptation que les précédents. Ils sont plus nombreux et peuvent tout de même recevoir certaines modifications. Ils sont occupés par une clientèle pouvant sortir seule en cas d'urgence.

4. TYPE D'ADAPTATION

4.1 Logement adaptable

Les adaptations possibles dans ce type de logement répondront à des besoins personnels du requérant ou du locataire demandeur nécessitant des travaux majeurs de construction. L'Office accepte que ces travaux ne soient utiles que pour une courte durée, le prochain occupant n'ayant probablement pas les mêmes besoins. La démolition des adaptations est prévisible.

L'Office favorisera les adaptations facilement réversibles.

4.1.1 Logement minimalement adaptable

Adaptations ne comportant pas ou peu de démolition comme l'installation de barres d'appui, le remplacement des poignées de porte ou de la robinetterie. La correction des seuils de porte peut également être faite dans ce type de logement.

4.1.2 Adaptation mineure

Toute adaptation acceptée par le comité d'analyse dont le coût ne dépasse pas 3 000 \$. Lorsque le coût des travaux se situe entre 3 000 \$ et 5 000 \$ et qu'ils sont recommandés par le comité, le locataire bénéficiaire devra s'engager à accepter de déménager si besoin dans le parc de logements adaptables, s'il fait une nouvelle demande d'adaptation.

4.1.3 Adaptation majeure

Ces logements seulement pourront recevoir des adaptations majeures, de 5 000 \$ et plus. Si les adaptations se font à la suite de demandes cumulatives faites par un locataire ne vivant pas dans un logement adaptable, le comité d'analyse devra, à partir d'un déboursé cumulatif de 3 000 \$, prévoir le déménagement éventuel du locataire vers un logement adaptable.

5. ADMISSIBILITÉ ET TRAITEMENT DES DEMANDES

5.1 Demandeur

La personne demandant des adaptations peut être un requérant en prévision de son arrivée dans un logement de l'Office ou un locataire désirant conserver son autonomie dans son logement malgré l'apparition ou l'évolution d'une incapacité.

5.2 Admissibilité

Tout locataire ou toute personne requérant un logement de l'Office qui désire bénéficier d'une adaptation de logement devra faire évaluer sa demande par un ergothérapeute du Centre intégré de santé et de services sociaux de Laval (CISSS de Laval). Les recommandations du professionnel devront accompagner la demande et seront nécessaires à l'ouverture du dossier.

5.3 Comité d'analyse des demandes

5.3.1 Composition

Le comité sera formé d'un membre des services techniques et d'un membre du service des milieux de vie de l'Office, et d'un membre du CISSS de Laval.

5.3.2 Mandat

Le comité recevra et analysera chacune des demandes d'adaptation produites par un locataire ou une personne en attente d'un logement, selon les critères établis. Il aura la responsabilité d'approuver ou de refuser les demandes.

5.4 Critères de sélection

1. L'autonomie du bénéficiaire maintenant et à court terme ;
2. La réponse appropriée aux besoins actuels et aux besoins futurs pouvant être déterminés ;
3. L'admissibilité des modifications demandées, raisonnables considérant l'incapacité, conformes aux codes, règlements et limites à considérer, voir point 6 du présent document, occasionnant un niveau moyen de complexité de réalisation ;
4. L'immeuble visé par la demande ;
5. L'étage visé par la demande ;
6. La concentration des adaptations à l'immeuble visé;
7. L'évaluation de l'ampleur des travaux demandés et de la disponibilité budgétaire ; Si l'immeuble n'est pas un HLM, vérifier si la demande est admissible au programme d'adaptation de logement (PAD) de la SHQ.

5.5 Étapes de la demande et délai

1. Envoi d'un avis de réception de la demande	2 semaines
2. Étude de la demande par le comité d'analyse	4 semaines
3. Envoi d'un avis d'acceptation ou de refus de la demande. L'avis favorable peut être conditionnel à : <ul style="list-style-type: none">• un transfert du locataire avec priorité Santé Sécurité ;• un délai dans l'exécution des travaux.	2 semaines
4. Réception de l'acceptation par le locataire ou le requérant, des conditions énoncées à l'avis d'acceptation	1 semaine
5. Acheminement de la demande acceptée au service technique et au service de location si le bénéficiaire est un nouveau requérant. Elle sera ensuite traitée selon son ampleur, comme travaux mineurs ou majeurs.	
6. Envoi de l'échéancier des travaux à venir ; selon les disponibilités budgétaires et opérationnelles, les travaux pourraient se voir reporter à l'année suivante.	3 semaines
Total :	12 semaines

Un délai de trois mois est donc prévisible depuis la réception d'une demande par l'Office jusqu'à la réception de la réponse de l'Office par le demandeur. Le délai de réalisation des travaux dépend de l'ampleur et du type de travail à réaliser. Il peut être retardé si le logement visé par le transfert n'est pas disponible.

6. LIMITES DU PROGRAMME

6.1 Normes et réglementation en vigueur

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société d'habitation du Québec (SHQ), la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et la Ville de Laval ont des normes en ce qui concerne particulièrement les nouvelles constructions. Elles définissent également les balises d'adaptation lors des travaux de rénovation. La SHQ gère le Programme d'adaptation de domicile (PAD) qui offre des subventions à l'adaptation pour certains types de logements déjà construits, autres que des HLM, et selon des conditions définies.

6.2 Services de sécurité incendie

Le Service de sécurité incendie recommande que les locataires à mobilité réduite soient logés sur les étages inférieurs et que le nombre de personnes ne pouvant pas sortir sans aide soit limité dans chaque bâtiment afin de pouvoir évacuer rapidement l'immeuble, si besoin.

6.3 Limites définies par l'Office

Voici une liste non exhaustive des limites définies par l'OMH de Laval :

1. Les installations hors logement ne servant qu'à un locataire, comme un ascenseur extérieur ou une plate-forme élévatrice seront refusées ;
2. Les éléments amovibles comme un bidet portatif seront refusés ;
3. Un budget maximum par demande est fixé à 25 000 \$ et sera confirmé annuellement ;
4. Les logements des bâtiments n'ayant pas au moins deux ascenseurs ne pourront être adaptés qu'au rez-de-chaussée ;
5. Le respect du maximum établi de logements pouvant être adaptés dans l'immeuble.

7. PLAN D'ACTION ET BUDGET ANNUEL

Un budget annuel sera dédié à l'accessibilité et à l'adaptation des logements. Ce budget sera approuvé par le conseil d'administration de l'Office. Un plan d'action sera établi et révisé annuellement. Il portera sur les points suivants:

- L'accessibilité aux bâtiments, aux espaces extérieurs, aux aires communes, etc. ;
- Les adaptations de logement majeures et mineures, en respect des normes les plus récentes dans la mesure du possible ;
- L'amélioration du programme, du service, du suivi, de la communication ;
- La formation des employés.

8. RENSEIGNEMENT

Pour tout renseignement sur la présente politique, veuillez communiquer avec le Service des milieux de vie de l'Office.

9. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur le 18 juin 2021 et remplace toute autre pratique antérieure. Les adaptations actuelles ne répondent pas nécessairement à la présente politique, mais seront maintenues en état pour les locataires actuels.