



Inclusion
Canada

CRÉER

DES LOGEMENTS INCLUSIFS
LES PERSONNES AYANT UNE DÉFICIENCE INTEL-
LECTUELLE

MANUEL POUR LES PROMOTEURS ET LES BAIL-
LEURS DE FONDS



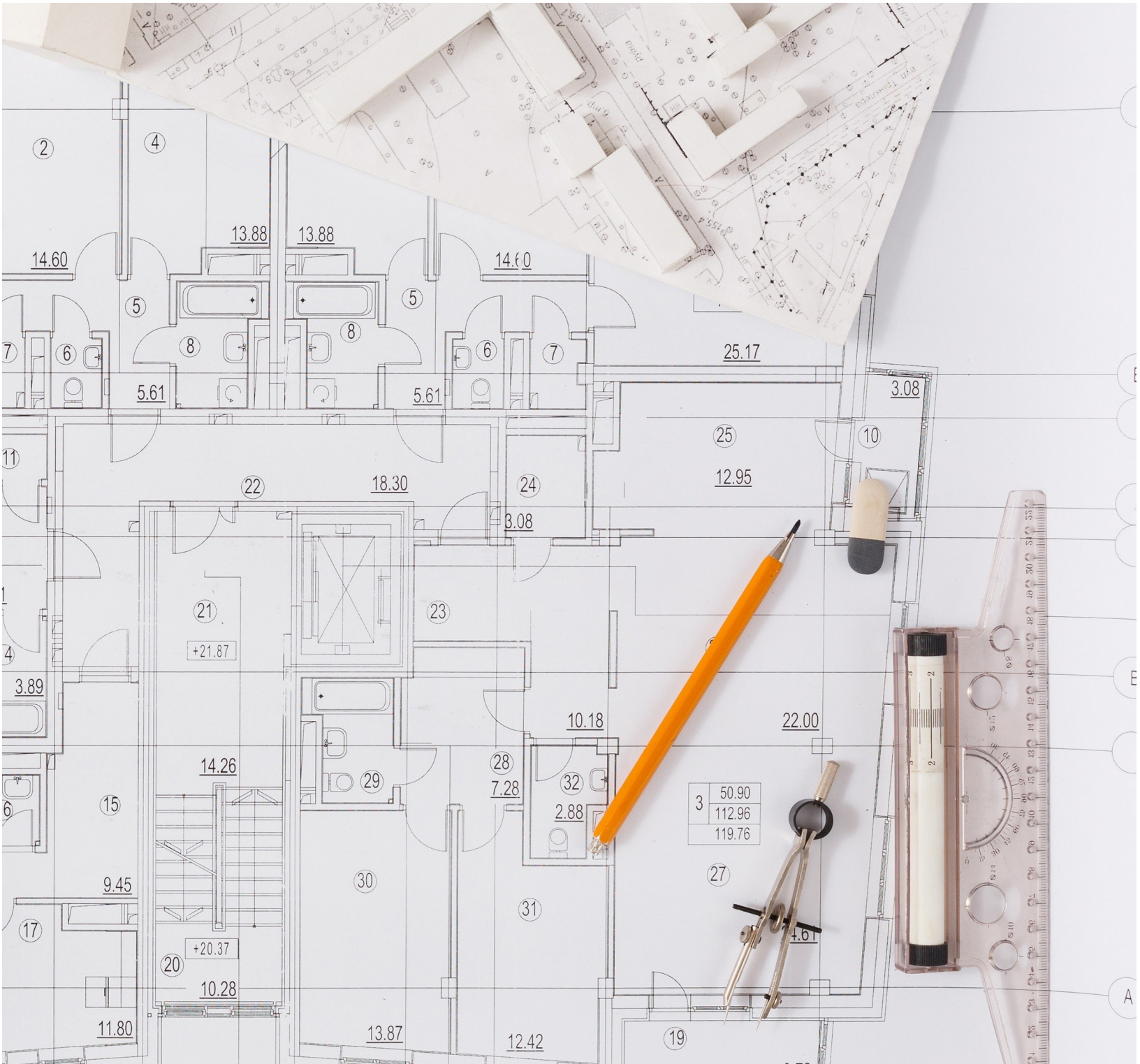
«La maison est l'endroit où s'épanouit notre profonde authenticité – l'essence même de notre identité. Nous le faisons en étroite collaboration avec les autres. La maison incarne aussi notre personnalité – une sorte armature qui nous a construit. Les maisons diffusent notre propre reflet, - même dans les petites choses comme un vase de fleurs ou une photo de famille. C'est notre propre quintessence. Et pourtant, la maison est aussi publique. Nos portes invitent les autres à entrer. À l'extérieur, nous interagissons avec la communauté – voisins, commerçants, chauffeurs de bus. Ils font partie de notre intime humanité. Vivre ma vie à ma façon et en communauté est l'essence même de l'autonomisation. Et la maison est un catalyseur crucial à cet effet.

Et pourtant, cette maison est exactement refusée à de larges segments de la population. »

Gerard Quinn, Rapporteur spécial des Nations Unies sur les droits des personnes handicapées.

« Pour moi, une maison ce sont des choix. Aller et venir comme je l'entends. Notre maison est un centre d'amour et un lieu de choix. Vous pouvez mettre la clé dans la porte et vous pouvez alors contrôler votre vie. »

Shane, auto-intervenant



Ce manuel a été produit dans le cadre de l'initiative nationale d'Inclusion Canada et de Personnes d'Abord du Canada : Ma maison, ma communauté

Inclusion Canada est une fédération nationale de 13 membres provinciaux et territoriaux et de plus de 300 associations locales Inclusion Canada œuvrant pour la pleine inclusion et pour les droits des personnes ayant une déficience intellectuelle et leurs familles. Nous sommes déterminés à atteindre la pleine participation à la vie communautaire en mettant fin à l'exclusion et à la discrimination fondée sur la déficience intellectuelle, en encourageant le respect de la diversité et en faisant progresser les droits de la personne pour assurer l'égalité de toutes les Canadiennes et de tous les Canadiens. **Inclusion Canada montre la voie en contribuant à l'édification d'un Canada inclusif. Elle s'efforce de le faire en renforçant les familles, en défendant les droits et en transformant les communautés en espaces où tout un chacun a une place. Pour plus de renseignements : <https://inclusioncanada.ca>**

Personnes d'Abord du Canada est la voix nationale des personnes étiquetées avec une déficience intellectuelle. Nous croyons au droit à la liberté, au choix, à l'égalité pour tous. Par le soutien de nos pairs, en partageant nos histoires, en développant nos compétences en leadership, en revendiquant notre droit de choisir où et avec qui nous voulons vivre et en nous assurant que nos voix soient entendues et respectées, nous nous encourageons les uns les autres à récupérer notre droit de citoyens à part entière. Ensemble, nous cherchons à influencer et à sensibiliser les collectivités et les gouvernements pour qu'ils garantissent la pleine inclusion des personnes ayant une déficience intellectuelle et les aident à vivre en tant que citoyens à part égale au Canada : www.peoplefirstofcanada.ca

Ma maison, ma communauté est un partenariat national ouvrant la porte au logement abordable et inclusif pour les personnes ayant une déficience intellectuelle. Ma maison, ma communauté, stimule l'innovation dans le développement immobilier et le soutien communautaire afin de s'assurer que toutes les personnes ayant une déficience intellectuelle aient un domicile offrant choix et abordabilité, reconnaissant les droits, réglant les besoins en matière de soutien et encourageant l'inclusion dans la communauté. www.myhomemycommunity.ca

Auteurs : BGM Strategy Group et Inclusion Canada



Table des matières

Remerciements.....	6
Avant-propos.....	8
Introduction	10
But de ce manuel.....	10
L'inclusion ça compte: Voici pourquoi	12
Qu'est-ce qu'un logement inclusif	14
Éléments du logement inclusif.....	14
Comment bâtir des logements inclusifs?.....	16
L'unité de logement	16
La structure résidentielle.....	20
Le quartier	24
Les partenariats.	26
Conclusion	27



Remerciements

Inclusion Canada aimerait remercier les familles des personnes ayant une déficience intellectuelle, leurs auto-intervenants et leurs alliés qui ont travaillé sans relâche pour désinstitutionnaliser le logement et s'assurer que les personnes ayant une déficience intellectuelle aient un « chez soi » offrant choix, liberté, sécurité et inclusion dans la communauté. Leurs contributions ont tissé le savoir et la trame sur laquelle s'édifie cette initiative.

Nous aimerions également remercier le gouvernement du Canada d'avoir adopté une approche axée sur les droits de la personne en matière de logement et de poursuivre la réalisation de cet engagement.

Inclusion Canada reconnaît les peuples des Premières Nations, les Inuits et les Métis, gardiens des terres traditionnelles sur lesquelles s'érige ce développement immobilier et sur lesquelles ce manuel a été élaboré. L'engagement, partagé par de nombreux Autochtones, de prendre aujourd'hui des décisions qui auront de positives conséquences pour les futures générations, cet engagement apporte sagesse et conseils à nos réflexions sur l'évolution du logement pour les Canadiennes et les Canadiens ayant une déficience intellectuelle et à nos travaux pour des logements beaucoup plus inclusifs, maintenant et à l'avenir.





AVANT-PROPOS


Avoir une maison est un besoin humain vital humain et universel qui se répercute dans toutes les sphères de notre vie. La maison n'est pas un toit sur la tête – la maison façonne nos rapports avec les autres, notre travail, nos jeux, la poursuite de nos intérêts et de nos passions. Si l'habitation varie à travers le monde, la signification de la maison est constante. C'est le lieu où nous découvrons l'amour en tant qu'enfant, où nous grandissons pour nous lancer dans le monde. Éventuellement, nous créons notre propre foyer qui reflète notre unicité en tant que personne.

Les particularités d'une maison ont une plus forte incidence sur les personnes ayant une déficience intellectuelle ainsi que sur celles et ceux dont l'inclusion est entravée par des obstacles. Idéalement, notre maison devrait être notre tremplin vers la communauté environnante.

Pourtant, de trop nombreuses personnes ayant une déficience intellectuelle se sont vu refuser ou nier le but premier d'une maison en étant isolées ou rassemblées dans des centres ou des institutions ou foyers collectifs. Ces lieux n'ont pas été personnellement choisis; ce sont plutôt des lieux de placements, sources d'obstacles aux choix, à la liberté et à la pleine participation communautaire.

Les personnes ayant une déficience intellectuelle, leurs familles et leurs alliés se sont longtemps acharnés à créer des options de logement stimulant l'inclusion. En tant que domicile, la maison relève de la construction. En tant qu'âme, elle vient du cœur. Inclusion Canada se réjouit de partager ce manuel pour faire progresser notre réflexion et notre conception des logements qui privilégient et soutiennent l'inclusion.

À travers le pays, et avec le soutien de leurs familles, des personnes ayant une déficience intellectuelle ont en tant que particuliers, couples ou locataires, trouvé un logement pour y créer un foyer. Elles ont décidé d'acheter ou de louer; de vivre dans un condo, un appartement, une maison en rangée, une maison unifamiliale; de vivre près d'un arrêt d'autobus ou du train léger sur rail (TLR); de vivre près des commodités importantes pour elles; au centre-ville ou en banlieue ou dans une petite communauté rurale; près du travail ou non; et en sécurité, etc....Mais ce n'est vrai que pour un petit nombre de personnes ayant une déficience développementale. Or, cela doit aussi s'appliquer à toutes les personnes ayant une déficience intellectuelle, tout comme nous aspirons à en faire une réalité pour tous les Canadiens.



Comme le montre ce guide, nous avons besoin d'établir de (nouveaux) partenariats entre les promoteurs, leurs bailleurs de fonds, Inclusion Canada et ses associations membres pour créer des logements abordables, accessibles, répartis et conçus pour des personnes ayant une déficience intellectuelle, catalysant l'inclusion, la sécurité et l'appartenance liées au lieu que nous appelons « ma maison, mon chez nous ». Des logements intégrés et répartis dans la production de logements disponibles à tous; non pas des centres isolés ou des modes de vie collectifs pour motif de déficience intellectuelle.

Ce manuel a été produit dans le cadre de Ma maison, ma communauté, initiative nationale visant à améliorer l'accès des personnes ayant une déficience intellectuelle à des logements abordables et inclusifs. Ma Maison, ma communauté est un partenariat d'Inclusion Canada, une fédération nationale de 13 membres provinciaux et territoriaux et de plus de 300 associations locales Inclusion Canada œuvrant pour la pleine inclusion et pour les droits des personnes ayant une déficience intellectuelle et leurs familles, et de Personnes d'Abord du Canada, la voix nationale des personnes étiquetées avec une déficience intellectuelle. Ce manuel a été élaboré selon un rigoureux processus incluant de la recherche sur les relations entre le logement et l'inclusion, l'apport des personnes ayant une déficience intellectuelle, leurs familles et tous ceux qui les soutiennent et enfin l'apport de techniciens spécialisés en politique, handicap, santé et habitation.

Ce manuel nous permettra d'avancer à grands pas mais ses conseils ne sont ni radicaux ni révolutionnaires. Ils traduisent plutôt les caractéristiques fondamentales dont nous avons tous besoin pour nous calfeutrer dans un environnement encourageant l'autonomie et la participation au monde qui nous entoure – caractéristiques ayant la plus grande incidence pour les personnes avec une déficience intellectuelle, confrontées à des obstacles à l'inclusion. Lorsque nous concevons des logements et des communautés inclusives, abordables et accessibles, nous créons des environnements profitables à tous et chacun.

Krista Carr

Vice-présidente à la direction, Inclusion Canada

INTRODUCTION

BUT DE CE MANUEL

Ce manuel offre aux promoteurs et bailleurs de fonds de projets immobiliers, une orientation concrète quant aux mesures spécifiques qui peuvent être appliquées pour bâtir des logements plus inclusifs. Selon la Stratégie nationale sur le logement, la maison est « une pierre angulaire de collectivités inclusives ». Plusieurs d'entre nous adhérons à cette déclaration ainsi qu'au désir de voir se développer davantage de collectivités inclusives. Mais à quoi ressemblent réellement des logements inclusifs? Comment réaliser cette vision? Les conseils se sont faits rares jusqu'à présent et ce manuel va combler ce vide.

Les promoteurs et les bailleurs de fonds jouent un rôle crucial dans la création de logements inclusifs. Certaines décisions, notamment sur le lieu de construction, les caractéristiques physiques de la construction, ou la personne envisagée ou impliquée dans la conception du développement immobilier, peuvent avoir un très grand impact sur le quotidien des futurs résidents – et sur l'attrait qu'aura l'aménagement pour les locataires et les acheteurs recherchant une maison qui leur permettra de vivre comme ils l'entendent et être inclus dans leur communauté. Que vous soyez un palier de gouvernement, un ministère ou un organisme envisageant une demande de production de logements aux fins de financement ou pour un promoteur à l'étape de la planification du développement immobilier, ce manuel est d'une utilisation interchangeable. Les questions de planification et de financement s'appliquent à toutes les situations. Les utiles principes de ce guide vous aideront à déterminer si un développement immobilier planifié ou envisagé pourra intégrer des logements inclusifs.

De nombreuses personnes avec une déficience intellectuelle cherchent un domicile qu'elles peuvent appeler ma maison, mon chez nous. Pourtant, l'abordabilité et l'accessibilité limitent souvent leurs possibilités de logements, entravent leur inclusion et les relèguent, ségréguées ou rassemblées, dans des centres ou dans des foyers collectifs. Lorsque les bonnes caractéristiques conceptuelles sont prévues et que les coûts suivent, les personnes avec une déficience intellectuelle peuvent choisir, comme les autres, leur lieu de résidence et leur mode de vie dans la communauté. Tout comme les personnes sans déficience intellectuelle ont besoin de plombiers, d'installateurs de câbles ou de réparateurs pour l'entretien de leur maison et que d'autres ont besoin d'accéder au covoiturage ou aux garderies pour travailler, les personnes ayant une déficience intellectuelle peuvent avoir besoin d'assistance ou de soutiens personnels à domicile ou au travail. Ces mesures de soutien requises sont liées à la personne. Inutile de regrouper ces personnes en prétextant l'emplacement centralisé des mesures de soutien. En effet, ces dites mesures peuvent leur être directement fournies (ou disponibles), chez elles. Ces éléments ne sont ni complexes ni révolutionnaires – nous devons simplement avoir la volonté de les inclure. Et quand nous le faisons, non seulement nous multiplions les options de logement pour un marché mal desservi – mais nous créons aussi des logements plus attrayants, offrant davantage de stabilité, avec des possibilités d'inclusion et de qualité de vie supérieure pour tous.





Ce manuel offre aux promoteurs et aux bailleurs de fonds des conseils pratiques quant aux étapes à suivre pour rendre un développement immobilier plus inclusif. Les promoteurs et les bailleurs de fonds ne sont pas les seuls à avoir un rôle à jouer dans la création de logements inclusifs. Et c'est là où vous pouvez jouer un rôle dans les travaux des autres principaux partenaires.

Les promoteurs peuvent prendre des décisions sur les caractéristiques physiques de la production de logements, sur l'emplacement, le modèle financier, les partenariats et le processus de conception qui, conjointement, assurent aux résidents la sécurité, l'accessibilité, l'abordabilité, l'autonomie et les possibilités de socialisation.

Les gouvernements fédéral et provinciaux peuvent accorder des fonds et des mesures incitatives qui aideront le promoteur à bâtir des logements inclusifs, abordables et accessibles, proposer des allocations logement aux personnes en situation de handicap, allouer un financement individualisé pour favoriser l'accès aux mesures de soutien requises et enfin proposer des terrains pour le développement immobilier.

Les municipalités peuvent offrir des terres et des mesures incitatives qui aideront les promoteurs à bâtir des logements inclusifs et à façonner la création de quartiers locaux galvanisant l'inclusion de tous les résidents.

Les organisations à but non lucratif qui offrent des services de soutien aux personnes ayant une déficience intellectuelle peuvent aussi fournir aux personnes en situation de handicap le soutien requis pour vivre en toute autonomie dans leurs maisons, participer à la communauté, accéder aux allocations logement et faciliter les liens qui encouragent l'inclusion. Ces organisations à but non lucratif peuvent aussi montrer aux promoteurs et aux bailleurs de fonds à quoi ressemble un logement inclusif et les conseiller sur la manière de le concrétiser.

Les personnes ayant une déficience intellectuelle et leurs familles savent, par expérience, ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas dans la promotion résidentielle de l'inclusion. Elles peuvent offrir une connaissance empirique sur la conception d'un aménagement immobilier afin qu'il puisse stimuler l'inclusion dans un contexte précis.

L'INCLUSION ÇA COMPTE! VOICI POURQUOI :

L'Inclusion est un puissant concept qui peut vous aider à définir non seulement votre propre perception mais encore la perception que les autres ont de vous ainsi que l'évolution de votre vie au fil des ans. Selon les recherches, les personnes qui pratiquent l'inclusion vivent plus longtemps, mènent des vies plus saines, avec moins de problèmes de santé mentale et physique. L'inclusion a aussi une incidence sur notre accès aux services et aux nécessités fondamentales, sur nos possibilités d'interaction sociale et notre capacité de nous consacrer à nos passions et nos intérêts – les composantes qui façonnent notre qualité de vie. Les personnes incluses dans la société sont capables de donner à leur tour et de participer activement à leur communauté – soit au niveau économique, soit par bénévolat ou tout simplement en aidant leurs voisins.

L'Inclusion encourage la santé, le bien-être et l'appartenance – les principaux pôles de l'épanouissement personnel. L'inclusion nous permet aussi de profiter des diverses contributions des autres – contributions que les personnes ayant une déficience intellectuelle ne sont en mesure d'offrir que si elles participent pleinement à toutes les sphères de la vie quotidienne. L'inclusion se matérialise lorsque la vie des personnes ayant une déficience intellectuelle se déroule comme celle des personnes qui ne sont pas en situation de handicap – quand elles s'élancent sur la même voie que leurs pairs sans limitations fonctionnelles et s'immergent dans les expériences de vie que nous connaissons toutes et tous.





Qu'est-ce que le logement inclusif?

Un logement inclusif est le lieu de résidence qui galvanisera votre participation à la collectivité dans un sens beaucoup plus large. Le logement peut créer ou éliminer des obstacles à l'inclusion. Si le toit de votre cuisine fuit, vous n'invitez probablement pas des amis à souper. Si vous ne vous sentez pas en sécurité dans votre quartier, vous n'irez probablement pas prendre une marche. Si vous êtes toujours en train de vous inquiéter quant à un déménagement possible, vous ne créez certainement pas des racines dans votre collectivité. C'est de notre maison que par la voie d'accès aux écoles, à l'emploi, aux liens personnels avec des amis, la famille et les voisins. C'est notre lieu de repos et notre centre d'énergie, la place où nous poursuivons nos passions et nos intérêts. Les caractéristiques de notre environnement domiciliaire se répercutent sur notre capacité d'exécution. L'impact est encore plus grand pour les personnes déjà confrontées à des obstacles.

L'inclusivité d'une habitation est le degré de stimulation ou d'opposition à l'inclusion que peut avoir un développement immobilier. En matière d'inclusion, un logement n'est pas uniquement défini par le bâtiment. L'emplacement, l'accès aux services, l'accès aux mesures de soutien requise par les résidents et la manière dont la situation se répercute sur différents secteurs de leur vie, sont d'aussi d'importants facteurs d'inclusion. Des logements plus inclusifs facilitent la participation dans la communauté, l'exécution de tâches ordinaires et quotidiennes, comme se faire livrer un repas de votre restaurant préféré, prendre soin d'un animal domestique, décider qui seront vos visiteurs et combien de temps ils/elles resteront. Avec un logement inclusif, tout est question de choix : choisir votre lieu de résidence, les personnes avec lesquels vous voulez vivre, avoir la capacité d'aller et venir à votre guise, avoir les soutiens requis liés à votre personne et non pas au bâtiment ou à l'unité dans lequel vous vivez.

ÉLÉMENTS D'UN LOGEMENT INCLUSIF

Les éléments fondamentaux d'un logement inclusif peuvent s'apparenter aux secteurs du quotidien de la personne. Les décisions que prennent les promoteurs et les bailleurs de fonds par rapport à un projet se répercutent dans tous ces secteurs :

1. **L'unité de logement** – le logement (unité) dans lequel vit la personne.
2. **La structure résidentielle** – le bâtiment qui contient le logement de la personne.
3. **Le quartier** – le secteur et la communauté entourant le domicile, où les résidents font leurs courses, comme l'épicerie et où ils voient des visages familiers.
4. **Les partenariats** – les partenariats avec des organisations communautaires à but non lucratif peuvent faciliter d'importantes observations pour soutenir le développement et la planification de logements inclusifs.



Comment construire des logements inclusifs

Afin d'intensifier l'inclusivité d'un développement immobilier, les promoteurs et les bailleurs de fonds peuvent appliquer les mesures ci-après conseillées dans chacun des quatre secteurs. Ces actions peuvent rendre ces appartements beaucoup plus vivables pour tous les résidents potentiels – et plus attrayants pour les acheteurs ou les locataires.

« Pour moi, la maison c'est l'endroit où je peux vivre en paix. Quand je me réveille, personne à côté de moi ne viendra me dire ce qu'il faut faire. J'arrive et je m'y sens à l'aise. Mon ami(e) et moi louons cet appartement – c'est notre décision et notre choix. Quand nous l'avons obtenu, c'était excitant – nous avons pleuré.....de joie. »

Kory – auto-intervenant

1. L'UNITÉ DE LOGEMENT

Lorsque le logement n'est pas abordable, la personne qui y habite doit lutter pour conserver son chez soi, s'inquiéter d'être obligée de déménager ou devoir payer le loyer avec l'argent requis à d'autres fins – ce qui lui coupe l'envie de créer des liens dans la communauté ou de se payer des activités sociales comme aller au cinéma ou au restaurant. De plus, les problèmes liés à la non-abordabilité, comme les difficultés de réparations ou le stigmate inhérent à une pauvre qualité d'habitation, peuvent décourager l'envie de recevoir des visiteurs et se répercuter négativement sur la santé jusqu'à limiter la socialisation.

Une unité de logement est le milieu de vie immédiat du résident. La grandeur, le type et la condition de cette unité ont donc une très forte incidence sur le quotidien des personnes qui y vivent. Par exemple, la personne ayant des problèmes de mobilité qui vit dans une unité de logement limitée en matière d'accessibilité physique, aura des difficultés à se déplacer dans le domicile et à sortir de la maison. Le concept de maison visitable propose une construction qui permet aux personnes à mobilité réduite de visiter leur famille et leurs amis.

Liste de vérification des unités de logement :

- Abordabilité:** Toutes les unités de logement pour personnes en situation de handicap doivent être abordables. Ce qui signifie qu'elles doivent pas excéder les 80% du loyer médian par unité, conformément à la définition du logement abordable de la Stratégie nationale sur le logement. De plus, étant donné que l'incidence du faible revenu est deux fois plus élevée chez les personnes en situation de handicap que chez les autres sans limitations fonctionnelles, les promoteurs immobiliers devraient rechercher des partenaires à but non lucratif capables d'accroître le niveau d'affordabilité pour les résidents en situation de handicap en investissant dans le projet ou en aménageant d'autres sources de financement. Se référer aux partenariats à la fin de ce guide.
- Largeur d'ouverture libre pour toutes les portes intérieures du rez-de-chaussée :** Toutes les entrées de porte du rez-de-chaussée d'une unité de logement doivent être suffisamment larges pour accommoder un fauteuil roulant.
- Entrée de plain-pied:** L'entrée principale de l'unité de logement doit être au même niveau que la surface extérieure de l'unité, sans aucune marche pour entrer dans le logement.
- All doorways on the main floor of the dwelling should be wide enough to easily accommodate a wheelchair.
- No-step entry:** The main entrance to the dwelling should be on the same level as the area outside the unit, with no steps required to enter the dwelling.
- Demi-salle de bain au rez-de-chaussée avec espace de manœuvre:** Une salle de bain devrait être prévue au rez-de-chaussée, incluant une toilette et un lavabo; la salle de bain doit être suffisamment grande pour permettre à un usager de fauteuil roulant d'y entrer, d'en sortir et de s'y déplacer.

Outre les principes de la conception universelle (SCH [La conception universelle dans les logements neufs \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)) les trois dernières caractéristiques susmentionnées s'intègrent dans ce que la SCHL appelle « les maisons visitables » - logements qui permettent aux personnes en situation de handicap, aux parents avec des poussettes, aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite, d'entrer et de sortir dans une unité de logement aussi facilement que les autres et d'interagir sans besoin d'assistance. Pour plus de renseignements sur ces trois caractéristiques de la SCHL – et sur leur popularité de plus en plus croissante auprès des acheteurs de maisons, consultez le site [Les maisons visitables | SCHL \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)

Abordabilité et logement inclusif

Selon la Stratégie nationale sur le logement, l'abordabilité d'un logement représente moins de 80% du loyer médian du marché. En pratique, la notion d'abordabilité varie largement selon les personnes et les collectivités. Les personnes ayant une déficience intellectuelle qui, en grand nombre, dépendent de l'assistance gouvernementale ont des revenus faibles certes mais stables. De plus, certaines de ces personnes doivent consacrer une partie de ce revenu aux mesures de soutien liées aux limitations fonctionnelles, ce qui leur laisse encore moins d'argent pour atteindre les 80% du loyer médian du marché. Dans des marchés immobiliers effervescents, même des personnes au revenu plus élevé ne peuvent se permettre des appartements à 80% du loyer médian.

C'est pourquoi, la norme de 80% du loyer médian du marché doit servir de guide quant au seuil minimum d'abordabilité dans une production de logements. En tant que promoteur, si vous pouvez accroître l'abordabilité d'un modèle type de développement pour personnes ayant une déficience intellectuelle, vous ouvrez la porte d'un marché stationnaire et mal desservi avec des locataires beaucoup plus stables et davantage intéressés à se créer un foyer et à y rester. Les partenariats avec les organismes à but non lucratif qui servent les personnes ayant des déficiences intellectuelles sont d'importants mécanismes pouvant déclencher une hausse de l'abordabilité dont bénéficiera l'utilisateur. En effet, ces organismes peuvent être en mesure de faciliter l'accès à des allocations logement supplémentaires pour les locataires ayant une déficience intellectuelle et ainsi combler l'écart entre leur capacité financière et les 80% du loyer médian du marché.





« Pour moi, la maison d'est d'avoir ma propre place où je me sens libre et relaxe. Et je fais ce que j'ai envie de faire. »

- Gail, auto-intervenante

2. LA STRUCTURE RÉSIDENIELLE

Quelle que soit la forme que prend votre projet : maisons individuelles, petit bâtiment avec de multiples appartements, grand édifice ou série de maisons en rangée, la structure résidentielle incluant le logement d'une personne influence certains facteurs comme la facilité et la sécurité des déplacements dans l'espace immédiatement extérieur à l'unité ainsi que l'interaction avec les voisins du lotissement. Si la structure résidentielle a été conçue pour encourager l'interaction spontanée ou planifiée entre les résidents, les possibilités de socialisation s'intensifieront entre toutes ces personnes. De plus, la répartition et l'organisation des maisons individuelles dans le développement peuvent avoir un profond impact sur l'inclusion des résidents. Si les personnes ayant une déficience intellectuelle sont rassemblées dans un même secteur, elles ne connaîtront probablement que stigmatisation et marginalisation. Encourager la sécurité est aussi un élément crucial, permettant aussi aux résidents de se sentir à l'aise dans l'espace immédiatement extérieur à leur logement et de profiter des possibilités d'interaction sociale.

Liste de vérification de la structure résidentielle

- Unités de logement conçues pour les personnes ayant une déficience intellectuelle:** Concevoir des unités pour les personnes ayant une déficience intellectuelle dans un développement immobilier est un excellent moyen d'offrir une plus grande variété de choix et de possibilités quant au lieu d'habitation. Mais en même temps, ne construire que des logements pour les personnes ayant une déficience intellectuelle n'engendre que ségrégation et, ultérieurement, marginalisation. Au lieu de rassembler les résidents ayant une déficience intellectuelle dans le même le secteur que d'autres groupes de personnes également confrontées à des obstacles à l'inclusion (par ex. : les personnes âgées), les structures résidentielles doivent mélanger les logements conçus pour les personnes avec déficience intellectuelle ainsi que ceux prévus pour les personnes sans déficience intellectuelle, lesquelles doivent d'ailleurs représenter la diversité de la collectivité locale.
- Regroupement d'unités de logement :** Les unités destinées aux personnes ayant une déficience intellectuelle ne devraient pas être rassemblées. Elles devraient être réparties à travers le lotissement au lieu d'être regroupées. Cela permet aux locataires avec ou sans déficience intellectuelle d'interagir les uns avec les autres et aux personnes ayant une déficience intellectuelle de participer à la vie de l'aménagement résidentiel. Cette répartition permet aussi d'atténuer le stigmate souvent associé aux agglomérats d'unités d'habitation pour personnes en situation de handicap. Dans les bâtiments à plusieurs étages, les unités pour personnes ayant une déficience intellectuelle devraient être réparties à travers les étages. Dans d'autres types de structures résidentielles, comme les maisons en rangée, les unités conçues pour les personnes ayant une déficience intellectuelle doivent être réparties avec les autres logements destinés aux personnes n'étant pas en situation de handicap.
- Les proportions sont importantes :** Il est important d'avoir de bons pourcentages d'unités de logement. Il n'existe pas de formule magique à cet effet, mais la proportionnalité (à savoir le nombre d'unités destinées aux personnes ayant une déficience intellectuelle) est fonction du pourcentage de ce groupe de personnes. Les personnes ayant une déficience intellectuelle représentent 1 à 2% de la population. Tout pourcentage supérieur à ces nombres dans un lotissement donné irait, consciemment ou inconsciemment, à l'encontre des principes d'inclusion et érigerait des obstacles.



- **Les plans d'éclairage:** L'éclairage est une composante cruciale de la sécurité et des déplacements circonstanciels dans un bâtiment. L'éclairage intérieur et extérieur décourage les comportements criminels et rassure les personnes ayant une déficience intellectuelle, et d'autres aussi, qui se sentent vulnérables dans les lieux publics. Un éclairage adéquat vivifie la sécurité et le confort de tous les résidents, lesquels profiteront certainement des commodités de la propriété et des espaces communs. Des plans de sécurité en matière d'éclairage devront être intégrés dans le concept de la structure. Étant donné que les exigences spécifiques de l'éclairage peuvent varier selon les structures et les emplacements, ce sera l'occasion d'intégrer la participation et la contribution des personnes avec une déficience intellectuelle, et d'autres, confrontées à des obstacles à l'inclusion en vivant dans un lotissement prévu.
- **Le vestibule, centre de contacts sociaux:** Les vestibules accueillent les résidents et les visiteurs dans le bâtiment; ils peuvent offrir des possibilités naturelles d'interaction sociale. Dans ces vestibules, de petits arrangements peu chers – comme une section assise où deux personnes peuvent converser - peuvent largement encourager l'inclusion. Si le vestibule n'est pas réalisable dans une structure immobilière, pensez à prioriser d'autres types d'espaces communs, comme des espaces extérieurs de rencontres sociales.
- **Les parties communes:** Au même titre que les vestibules, d'autres types de parties communes jouent un rôle important en matière d'inclusion ainsi que pour permettre aux résidents de participer à des activités sociales et d'établir de nouveaux contacts. Ces types de parties communes dépendront de la taille de la structure et d'autres particularités du site. Toutefois, les lieux suivants ont été reconnus comme catalyseurs d'inclusion et très en demande parmi les éventuels locataires et propriétaires.
 - Espaces extérieurs de rencontres sociales
 - Cuisine disponible pour des événements communautaires
 - Des espaces verts
 - Des aires de jeux pour les enfants
 - Des parties communes ouvertes lorsque non officiellement utilisées

8 signes indiquant que vous construisez un foyer collectif et non pas des logements inclusifs

Pendant trop longtemps, les hébergements collectifs ont été la seule option de logement pour les personnes ayant une déficience intellectuelle. Au cours des dernières décennies, des personnes avec une déficience intellectuelle, leurs familles et leurs alliés ont judicieusement progressé pour obtenir les mêmes options d'habitation que les autres citoyens. Si nous sommes carrément passés des institutions aux possibilités d'habitation dans la collectivité, les personnes ayant une déficience intellectuelle se retrouvent encore dans des foyers collectifs, isolées de la communauté. Certes, les foyers collectifs peuvent offrir aux personnes ayant une déficience intellectuelle un niveau de soutien adéquat. Loin d'être idéale, cette solution se fait aux dépens de leur autonomie, de leurs choix, de leur dignité et de leur inclusion dans la vaste collectivité et surtout, de l'essence même d'un véritable foyer si crucial pour l'esprit humain. En tant que promoteur ou bailleur de fonds, voici quelques points à examiner et à éviter, preuves de la construction d'un foyer collectif et non pas de logements réellement inclusifs.

1. Si l'édifice est, ou est réputé être, une habitation pour les personnes ayant une déficience intellectuelle : si un voisin en train de marcher peut le pointer du doigt et dire « voici la maison des... », cela signifie que les résidents sont isolés et marginalisés au lieu d'être inclus dans la communauté comme voisins.
2. Si l'édifice ne loge que des personnes ayant besoin de soutiens ou des personnes marginalisées : les personnes ayant des déficiences intellectuelles doivent pouvoir choisir leur lieu de résidence, les personnes avec lesquelles elles veulent vivre et les possibilités de contacts sociaux avec différentes personnes. Elles ne devraient pas être obligées de vivre dans un bâtiment ne regroupant que d'autres personnes ayant une déficience intellectuelle ou des résidents ayant des besoins de soutien (par ex. :, les personnes sans abri).



3. Si les personnes ayant une déficience intellectuelle sont rassemblées dans l'édifice : Même si un édifice est la résidence d'une vaste gamme de différentes personnes, les personnes ayant une déficience intellectuelle vont certainement subir la ségrégation et la marginalisation si leurs unités de logement sont rassemblées à l'intérieur du bâtiment (par ex.: à un étage précis de l'édifice).
4. Si les mesures de soutien ne peuvent pas être distinctes du logement : Si les personnes ayant une déficience intellectuelle doivent vivre dans le bâtiment pour accéder aux mesures de soutien, elles n'ont pas de véritable choix quant à leur lieu de résidence et leur environnement domiciliaire.
5. S'il manque des parties privées : Les personnes ayant une déficience intellectuelle doivent avoir leur propre salle de bain et leur propre cuisine au lieu d'être obligées de partager des parties communes avec d'autres personnes ayant une déficience intellectuelle.
6. Si les résidents doivent participer à la même routine quotidienne : Si les personnes ayant une déficience intellectuelle qui vivent dans différentes unités de logement sont obligées de suivre le même programme quotidien d'activités (par exemple, avoir leurs repas en même temps), elles n'ont pas le plein contrôle de leur autonomie sur leur quotidien et leur environnement résidentiel.
7. Si les résidents ne peuvent contrôler leurs allers et venues à leur domicile : Les personnes ayant une déficience intellectuelle doivent avoir leur propre clé et décider qui viendra les visiter et être en outre capables d'inviter des gens – la nuit y compris – ou refuser l'entrée aux personnes non désirées.
8. Si les résidents ne peuvent entrer et sortir à leur guise : Les particularités du bâtiment ou les politiques de restrictions sur les déplacements et activités des personnes ayant une déficience intellectuelle (à savoir le couvre-feu) limitent l'autonomie et la vaste gamme de possibles interactions sociales.



« La première fois que j'ai eu mon propre appartement, j'étais soulagée. J'avais enfin la clé de mon « chez moi » et je payais mon propre loyer. »

- Valérie, auto-intervenante

3. LE QUARTIER

Le site est une importante composante quant au choix du logement et de la qualité de vie. Plusieurs d'entre nous examinent les mêmes critères dans un lotissement : la proximité des services et des commodités, la sécurité, la capacité de se rendre facilement où l'on désire. Habiter un quartier vivable, c'est pouvoir participer activement et être inclus dans la vie de notre collectivité. Nous voulons avoir, dans nos quartiers, la possibilité d'établir naturellement des contacts sociaux, avec des voisins, avec les personnes que nous rencontrons par exemple à la cafétéria ou dans le cadre de notre bénévolat, ou des visages familiers que nous rencontrons dans la rue. Pour les personnes ayant une déficience intellectuelle et pour d'autres personnes confrontées à des obstacles à l'inclusion, ces caractéristiques ont un plus grand impact sur l'inclusion. Par exemple, les personnes ayant une déficience intellectuelle seront davantage victimes de crime et moins en mesure de conduire des voitures. D'où l'importance capitale pour ces personnes d'avoir un quartier sécuritaire, avec accès aux transports.

Le site est une importante composante quant au choix du logement et de la qualité de vie. Plusieurs d'entre nous examinent les mêmes critères dans un lotissement : la proximité des services et des commodités, la sécurité, la capacité de se rendre facilement où l'on désire. Habiter un quartier vivable, c'est pouvoir participer activement et être inclus dans la vie de notre collectivité. Nous voulons avoir, dans nos quartiers, la possibilité d'établir naturellement des contacts sociaux, avec des voisins, avec les personnes que nous rencontrons par exemple à la cafétéria ou dans le cadre de notre bénévolat, ou des visages familiers que nous rencontrons dans la rue. Pour les personnes ayant une déficience intellectuelle et pour d'autres personnes confrontées à des obstacles à l'inclusion, ces caractéristiques ont un plus grand impact sur l'inclusion. Par exemple, les personnes ayant une déficience intellectuelle seront davantage victimes de crime et moins en mesure de conduire des voitures. D'où l'importance capitale pour ces personnes d'avoir un quartier sécuritaire, avec accès aux transports.

Liste de vérification du quartier:

- Potentiel piétonnier** Vivre dans un quartier avec des services et des commodités à distance de marche est particulièrement important pour les personnes incapables d'acheter ou de conduire une voiture. Et ce sont souvent les personnes ayant une déficience intellectuelle. Un quartier convivial pour les piétons peut aussi être plus accessible pour les personnes en fauteuil roulant ou à mobilité réduite. Ces caractéristiques peuvent être évaluées en fonction de l'Indice de marchabilité pour une résidence (walkscore.com). Si un développement immobilier a un faible potentiel piétonnier ou se trouve dans une région rurale, l'attention devra alors se concentrer sur d'autres éléments de cette liste de vérification.
- Taux de criminalité:** La sécurité est la trame même de notre sécurité et de notre bien-être à toutes et à tous. Si nous nous sentons en sécurité dans notre collectivité, nous serons enclins à y participer et à apprécier notre lieu de résidence. L'incidence de la criminalité violente est deux fois plus élevée chez les personnes ayant une déficience intellectuelle que chez les autres. Vous pouvez évaluer la sécurité de votre quartier en fonction de son taux de criminalité et de l'Indice de gravité de la criminalité, qui établit la gravité relative d'un acte criminel et décèle les



changements dans la gravité des actes criminels. Si un quartier semble moins sécuritaire, l'accent devra alors être placé sur des éléments de sécurité comme les organisations communautaires s'engageant dans des partenariats aux fins d'inclusion et les plans d'éclairage du quartier.

- **L'accès aux transports publics:** L'accès aux transports publics est une particularité que plusieurs d'entre nous recherchent dans le quartier, surtout si nous ne possédons pas de voiture et que nous avons besoin d'accéder aux écoles, aux emplois, aux activités et services qui ne sont pas à distance de marche de notre domicile. Pour les personnes ayant une déficience intellectuelle, les transports publics sont souvent le seul mode de déplacement. Et c'est beaucoup plus abordable qu'une voiture, critère important pour ce groupe de personnes en situation de handicap qui sont deux fois plus susceptibles de vivre avec un faible revenu que les personnes sans déficience. Avec des arrêts d'autobus lointains ou des trajets peu fréquents, les voyageurs risquent d'avoir des difficultés à trouver un arrêt d'autobus ou à se rendre à leur destination. L'accès aux transports peut être évalué par Transit Score. Dans les régions rurales, sans solide système de transport, vous pouvez chercher d'autres possibilités de transports publics, soit le covoiturage soit des organisations capables de fournir des moyens de transport. Un partenaire à but non lucratif pourrait aussi vous aider dans ce sens-là.
- **L'accès aux transports publics accessibles:** Les transport public accessible sont encore plus cruciaux pour les personnes ayant une déficience intellectuelle car plusieurs d'entre elles ont besoin de fauteuil roulant à cause de problèmes de motricité ou d'aide pour les déficiences auditives et visuelles. Vous pouvez chercher un site proche des services de transports accessibles en faisant de la recherche sur les transports accessibles (Google Search, appeler un organisme local de transport pour vous enquérir des transports accessibles pour les futurs résidents de votre lotissement). Dans les régions rurales, l'accessibilité doit être prise en compte lorsque vous recherchez d'autres transports publics accessibles ou d'autres arrangements sur mesure.
- **Organisations du quartier prêtes à collaborer avec les promoteurs immobiliers et les fournisseurs en vue de faciliter les liens avec la communauté et l'accès aux mesures de soutien liées aux limitations fonctionnelles ou autres** Les organisations communautaires offrent de nombreuses possibilités de participation à des activités sociales, récréatives et économiques ainsi que l'accès aux mesures de soutien requises. Ces organisations jouent même un plus grand rôle en stimulant l'inclusion pour les personnes ayant une déficience intellectuelle et pour d'autres personnes qui n'ont peut-être pas les mêmes chances d'interaction sociale ou qui ont besoin de soutiens aux fins de participation à la communauté. Si de telles organisations n'existent pas dans le voisinage de votre développement, il vous faudra alors vous concentrer sur les autres points de la liste de vérification dans

4. PARTENARIATS

Conclure un partenariat avec une organisation communautaire à but non lucratif, de défense des droits des personnes ayant une déficience intellectuelle est un excellent vecteur de création de logement pour ce groupe de personnes. C'est également un moyen d'accéder aux subventions fédérales et municipales qui réduisent les immobilisations et les atténuent les impératifs de calendrier d'un projet – amplifiant l'abordabilité pour tous les futurs résidents.

Les bonnes intentions ne nous donnent pas toujours les résultats escomptés. C'est la même chose pour la conception de logements inclusifs. Si les conseils susmentionnés traduisent les pratiques actuelles, basées sur la recherche et sur les apports des personnes ayant une déficience intellectuelle, des membres de leurs réseaux et des experts en la matière, il n'existe pas de concept unique qui engloberait non seulement les besoins divers et les préférences des personnes ayant une déficience intellectuelle mais encore les moyens d'adapter les critères et particularités des logements inclusifs à un édifice ou à un site particulier. Les organisations de défense des droits des personnes ayant une déficience intellectuelle et leurs familles peuvent directement offrir de pertinentes informations pour la conception de logements stimulant l'inclusion pour tous leurs résidents. Ces organisations ont accès à des personnes, comme les architectes spécialisés en accessibilité. Les impliquer peut vous aider à découvrir des approches particulières pour promouvoir l'inclusion, l'accessibilité et les possibilités de contacts sociaux, approches tenant compte du caractère unique du site et des personnes qui y résideront un jour. La plupart de ces éléments conceptuels, consolidés par la volonté de construire des logements vraiment inclusifs, sont également des qualités qui rendent le développement immobilier beaucoup plus attrayant pour d'éventuels locataires et acheteurs.

Si dès le début, le site est conçu et bâti en partenariat avec une organisation à l'engagement reconnu et aux antécédents avérés en matière d'inclusion, les personnes ayant une déficience intellectuelle pourront alors choisir leur lieu de résidence en établissant leur logement dans la communauté. Si cette approche se reproduit parmi les promoteurs et dans les développements immobiliers, alors en déployant conjointement nos efforts, nous verrons le jour où ce concept deviendra une réalité non pas pour une minorité mais pour la majorité des personnes ayant une déficience intellectuelle.

Une organisation à but non lucratif peut apporter des solutions en ce qui a trait à la dimension économique du développement immobilier afin que les unités désignées puissent être proposées à des taux nettement inférieurs à celui du marché sans altérer les profits du promoteur.

Un promoteur désirant développer des options de logement inclusif voudra peut-être s'assurer que les personnes seront soutenues et auront les mesures de soutien nécessaires pour vivre de manière inclusive. Une organisation communautaire à but non lucratif instruira le partenariat et, de concert avec les particuliers, s'assurera que les mesures de soutien personnelles et inclusives soient disponibles.

Une organisation communautaire à but non lucratif peut participer à la conception en tant que partenaire, et préciser exactement les proportions et la répartition. Elle peut aussi avoir les ressources ou être en meilleure position pour garantir un terrain, des matériaux et les corps de métiers, rendant le financement du projet plus viable et permettant de louer ou de vendre les unités de logement à un taux moins élevé.

Une organisation communautaire à but non lucratif apportera les connaissances tirées des expériences vécues. Il est important que les personnes ayant une déficience intellectuelle se fassent entendre dans les discussions du projet, dès le début de la conceptualisation. Une organisation à but non lucratif facilitera cette communication ainsi que la participation au concept et au développement tout au long de la construction, offrant au promoteur conseils et commentaires.

Conclusion

Les mesures décrites dans ce manuel sont fondamentales pour l'inclusion des personnes ayant des déficiences intellectuelles. Ce sont des prérequis pour que les logements dans lesquels nous investissons et que nous construisons stimulent l'inclusion et n'érigent aucun obstacle. Lorsque nous planifions autour de ces pôles, nous créons des habitations et des communautés plus sécuritaires, plus inclusives et plus attrayantes pour toutes et tous.

Pour en apprendre davantage sur le logement inclusif, consultez le site « Mamaisonmacommunauté.ca ». Vous y trouverez des outils pour consolider les partenariats concernant les logements inclusifs, des histoires de personnes ayant des déficiences intellectuelles, de leurs familles et de promoteurs sur le logement inclusif, des vidéos d'exemples concrets de logements inclusifs, et bien plus encore.



Inclusion Canada

a/s WeWork

1 University Avenue, 3^e étage

Toronto, ON

M5J 2P1

inclusioncanada.ca

inform@inclusioncanada.ca

 [@InclusionCanadaFB](https://www.facebook.com/InclusionCanadaFB)

 [@InclusionCA](https://twitter.com/InclusionCA)