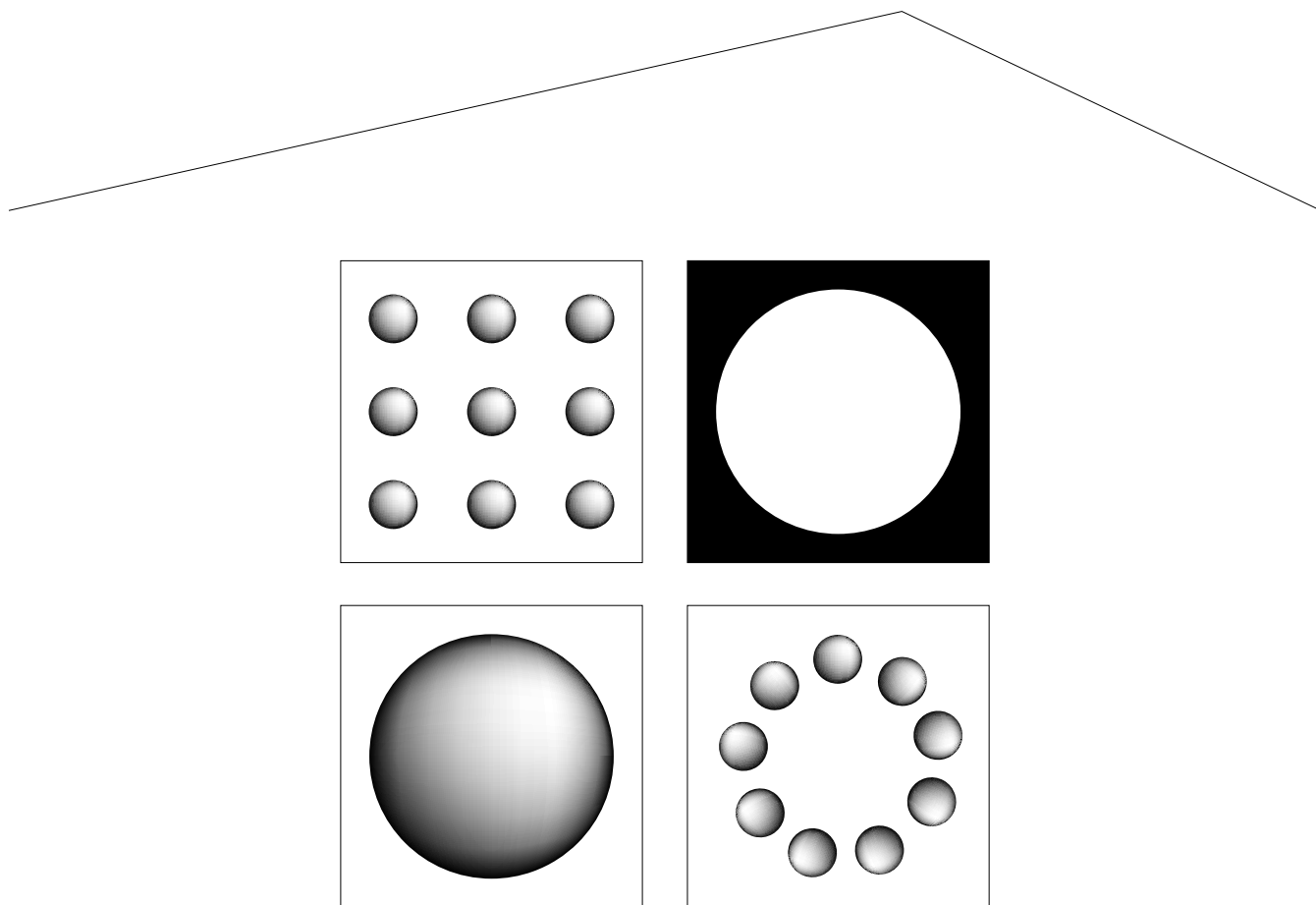


L'inclusivité en action

Études de cas : Intégrer les
besoins spéciaux dans les coopératives
d'habitation canadiennes



Fédération de l'habitation
coopérative du Canada

Août 2002

Préface et remerciements

L'inclusivité en action est le fruit d'un heureux concours de circonstances. Son origine repose dans l'intérêt du mouvement international de l'habitation coopérative, par le biais du Comité international de l'habitation de l'Alliance Coopérative Internationale (ACI), d'en apprendre davantage au sujet de l'inclusion et de la diversité dans les coopératives d'habitation canadiennes. Une aide financière généreuse et opportune du gouvernement du Canada pour ce projet nous a permis de faire justice au sujet et de réaliser des études de cas détaillées de coopératives qui ont été des chefs de file pour intégrer l'esprit d'inclusion au sein du mouvement canadien de l'habitation coopérative. Ce document en est le résultat. Ses conclusions seront présentées au Comité international de l'habitation coopérative de l'habitation de l'ACI à sa réunion d'octobre 2002, à Lisbonne, au Portugal.

La FHCC tient à remercier les personnes et les organismes suivants pour leurs contributions au document *L'inclusivité en action* :

- le gouvernement du Canada, par le biais du Secrétariat aux coopératives, pour l'aide financière qui a rendu le projet possible;
- nos consultantes sur le terrain – April English à Vancouver, Diane Saibil à Toronto et Sylvie Moreau au Québec – pour les études de cas;
- Maggie Keith, qui a révisé le texte des études de cas et contribué beaucoup de nouveau matériel;
- Merrilee Robson, Karla Skoutajan et Penelope Winter, de la FHCC, pour leurs contributions variées et précieuses à divers aspects du projet; et
- au Comité international de l'habitation coopérative de l'habitation de l'ACI pour avoir créé l'intérêt qui a donné le coup d'envoi au projet.

Malgré les nombreuses personnes qui ont contribué à la réalisation de *L'inclusivité en action*, la FHCC demeure la seule responsable du résultat et des erreurs ou des autres lacunes. En particulier, les opinions et les recommandations de politiques exprimées dans ces pages sont uniquement celles de la FHCC et non celles du gouvernement du Canada ou des autres contributeurs au projet.

Le directeur, Développement coopératif
Fédération de l'habitation coopérative du Canada
Nicholas Gazzard
Ottawa, 2002

Table des matières

Résumé	1
Contexte	5
Tradition et principe ● le rôle de chef de file des coopératives d’habitation canadiennes ● exemples de coopératives d’habitation inclusives	
Coopérative d’habitation Stanley Noble Strong, Colombie-Britannique	9
Au début ● vision et révision ● le bâtiment ● les défis ● les caractéristiques de cette communauté inclusive	
Coopérative d’habitation Coal Harbour, Colombie-Britannique	13
Au début ● vision et révision ● le bâtiment ● les défis ● les caractéristiques de cette communauté inclusive	
Coopérative d’habitation Humberview, Ontario	17
Au début ● vision et révision ● le bâtiment ● les défis ● les caractéristiques de cette communauté inclusive	
Coopérative d’habitation Margaret Laurence, Ontario	23
Au début ● vision et révision ● le bâtiment ● les défis ● les caractéristiques de cette communauté inclusive	
Coopérative d’habitation La Corvée, Québec	29
Au début ● vision et révision ● le bâtiment ● les défis ● les caractéristiques de cette communauté inclusive	
Coopérative d’habitation Beauséjour, Québec	35
Au début ● vision et révision ● le bâtiment ● les défis ● les caractéristiques de cette communauté inclusive	
Tirer des leçons de l’expérience	41
L’intégration et les besoins spéciaux ● Aide gouvernementale ● Leadership ● Aide d’organismes ● Les défis ● Implications sur le plan des politiques publiques	
Conclusion	49

Résumé

Tradition et principe

Les coopératives d'habitation canadiennes croient que, conformément au principe de l'adhésion ouverte, les coopératives doivent être accessibles sans exception à toute personne qui a besoin de leurs services et qui accepte d'assumer librement les obligations des membres. Le premier programme fédéral des coopératives d'habitation a été en vigueur de 1973 à 1978. Contrairement aux autres programmes de logement, ce programme ne prévoyait aucune disposition précise pour aménager des logements accessibles, mais un objectif central du mouvement de l'habitation coopérative est de procurer un logement aux ménages les plus défavorisés sur le marché privé. Cela comprend non seulement les personnes en fauteuil roulant, mais aussi les ménages à faible revenu, les gais et lesbiennes, les minorités visibles, les ménages avec de jeunes enfants, les personnes ayant des handicaps liés au développement, les personnes souffrant de maladie mentale et les réfugiés. En 1978, les communautés de coopératives d'habitation montraient déjà la voie en matière de logement dans la mosaïque sociale canadienne.

Le présent rapport examine comment six coopératives d'habitation de différentes régions du pays ont réussi à bâtir des communautés intégrées. Aussi différentes qu'elles soient au niveau de leur taille, de leurs membres et de leur structure physique, elles ont toutes certaines caractéristiques en commun. Elles s'efforcent de maintenir des communautés inclusives, elles apprécient et ont l'intention de préserver la diversité de leurs membres, et elles ont accepté de raconter leur histoire.

Coopérative d'habitation Stanley Noble Strong Vancouver, Colombie-Britannique

La coopérative Stanley Noble Strong, au centre-ville de Vancouver, a commencé ses activités lorsque sept quadriplégiques ont décidé de vivre dans des logements qu'ils pouvaient contrôler. Leur objectif était de "concevoir des logements et non des lieux de travail pour les fournisseurs de soins". Travaillant étroitement avec l'architecte, ils ont créé une coopérative de 21 logements entièrement accessible en fauteuil roulant et offrant une soixantaine de fonctions pouvant être contrôlées électroniquement à partir d'un fauteuil roulant. Une formule de soins partagés et le cadre de la coopérative offrent une meilleure qualité de vie à ces quadriplégiques. Le succès de cette communauté intégrée est une preuve convaincante que les personnes ayant de graves handicaps bénéficient d'autonomie et d'entraide.

Coopérative d'habitation Coal Harbour Vancouver, Colombie-Britannique

Les fondateurs visionnaires de la coopérative Coal Harbour, au centre-ville de Vancouver, avaient sciemment planifié un village international. Ses membres sont diversifiés aux plans de l'ethnicité, de la structure familiale, de l'orientation sexuelle, de l'âge et de leurs capacités. La coopérative a établi des critères et un processus d'adhésion, ainsi que des façons de gérer le conseil et les comités afin de faciliter et d'encourager ce mélange. L'emplacement du bâtiment est particulièrement attrayant pour les néo-Canadiens originaires d'Europe de l'Est, qui considèrent la vie dans des tours d'habitation à proximité de leur travail comme un choix souhaitable pour les familles. Dans cette coopérative axée sur les enfants, les résidents et résidentes originaires de pays ravagés par la guerre apprécient "un moment de paix dans les luttes inter-ethniques".

Coopérative d'habitation Humberview Toronto, Ontario

La coopérative Humberview, à Toronto, est le fruit de la vision de Nucleus Housing, un organisme pour personnes en fauteuil roulant à la suite de lésions à la moelle épinière. Les membres fondateurs considèrent que la coopérative est leur propre initiative et qu'ils y ont intégré des membres aptes physiquement. Les membres de la Nucleus Housing ont travaillé étroitement avec un consultant en accessibilité pendant la phase de conception et la coopérative a plus tard reçu un prix de la SCHL pour son concept novateur. Quatorze des logements sont destinés aux clients de la Nucleus Housing, qui offre des soins auxiliaires et un suivi 24 heures sur 24. Les membres de la coopérative, qu'ils aient ou non des besoins spéciaux, sont heureux de vivre de façon autonome dans un immeuble accessible où ils ont leur mot à dire dans la gestion. "En dehors de cet immeuble, beaucoup de personnes qu'on voit en fauteuil roulant semblent avoir du ressentiment envers le reste du monde. Ça ne semble pas être le cas ici", a souligné un résident.

Coopérative d'habitation Margaret Laurence Toronto, Ontario

La coopérative Margaret Laurence doit son caractère inclusif aux membres fondateurs actifs au sein de la communauté gaie et lesbienne et de la lutte contre le sida. D'après une entente d'aiguillage avec la People With Aids Foundation, au moins 26 logements sont réservés pour ce groupe ayant des besoins spéciaux. Les personnes porteuses du VIH/sida forment une minorité invisible dont la vie privée est protégée au sein de la population mixte de la coopérative. Pendant sa première année, la coopérative a été secouée par le décès de 40 de ses

membres, dont la vie est reconnue dans une capsule commémorative dans le hall d'entrée de la coopérative. “Les gens ont changé. Des gens sont morts. Cela a été difficile. Mais nous en avons tiré des leçons positives et nous avons appris à nous entraider”, a souligné un membre.

Coopérative d'habitation La Corvée Saint-Camille, Québec

Au village de Saint-Camille, les personnes âgées quittaient le village pour se trouver un logement convenable et le presbytère patrimonial était en vente. Un groupe de dirigeants locaux a saisi l'occasion de sauver un immeuble patrimonial et de permettre aux résidents et résidentes âgé(e)s de vieillir dans leur village. Parmi ses membres, la coopérative compte maintenant des jeunes, une personne handicapée et des aîné(e)s vivant seuls ou en couple. Le village de Saint-Camille a non seulement gagné neuf logements abordables (dont cinq sont subventionnés) grâce à la création de la coopérative, mais également un jardin communautaire, une cuisine commune et une salle de réunion, et une clinique de santé. Un an après l'ouverture, la coopérative avait déjà une liste d'attente.

Coopérative d'habitation Beauséjour Saint-Fabien-de-Panet, Québec

Reconnaissant que la petite ville de Saint-Fabien-de-Panet avait une pénurie aiguë de logements abordables, la coopérative Beauséjour a décidé de procéder à une expansion en achetant les maisons que les personnes âgées ne pouvaient plus entretenir. Cette nouvelle phase de la coopérative offre des logements et d'autres installations aux jeunes familles et aux personnes atteintes de maladie mentale. Sous la direction d'un professionnel dévoué qui est aussi membre de la coopérative, cette dernière a acheté et rénové 15 maisons. La coopérative a également signé une entente de services avec un organisme chargé de sélectionner, d'aider et d'assurer le suivi des membres souffrant de maladie mentale. En plus de bénéficier à ces membres, l'expansion a également bénéficié aux personnes âgées qui ont finalement pu vendre leur maison, aux jeunes familles, aux entrepreneurs en construction locaux et aux autres entreprises, ainsi qu'à l'ensemble de la collectivité, qui risquait de perdre des services aussi essentiels que ses écoles.

Tirer des leçons de l'expérience

Ces études de cas démontrent comment certaines conditions sont nécessaires pour créer des communautés inclusives. Une aide financière gouvernementale est essentielle. Il faut aussi des chefs de file qui ont une vision d'une communauté inclusive. Ces personnes ne sont pas nécessairement associées à un groupe ayant des besoins spéciaux, mais elles doivent appuyer les buts et les aspirations de ses membres. Une entente avec un organisme qui sert un groupe ayant des besoins spéciaux aide à réaliser l'inclusivité. Finalement, les coopératives inclusives doivent reconnaître qu'il y aura d'autres défis. Elles devront peut-être faire des compromis dans le choix du site, le concept du bâtiment ou les procédures à suivre et, en particulier, pour gérer les tensions entre l'aspect affaires et l'aspect communautaire de la coopérative. Toutefois, ces défis additionnels valent bien l'effort. Les membres, qu'ils aient ou non des besoins spéciaux, ont parlé avec éloquence des avantages qu'offre l'intégration.

Implications sur le plan des politiques publiques

Vivre dans une coopérative inclusive offre une vie plus riche tant aux personnes ayant des besoins spéciaux qu'aux autres membres. Le groupe ayant des besoins spéciaux bénéficie d'un cadre communautaire, du contrôle démocratique de leurs logements et de l'exercice de la responsabilité personnelle. Même si ces coopératives inclusives ont des coûts d'immobilisations et de gestion plus élevés que la plupart des autres coopératives, elles sont beaucoup plus rentables que les institutions pour les personnes ayant des besoins spéciaux.

Conclusion

Le rapport recommande deux mesures concrètes au gouvernement fédéral :

1. examiner les avantages des coopératives d'habitation intégrées; et
2. effectuer une analyse avantages-coûts entre les soins en institution et les coopératives d'habitation intégrées.

Chacune de ces six coopératives est unique. Nous espérons que ces six études de cas serviront de modèles pour d'autres coopératives qui souhaitent intégrer les valeurs de l'inclusivité et de l'entraide à leur vie communautaire. Un engagement gouvernemental renouvelé à mettre en oeuvre des programmes de logement est une condition préalable importante pour atteindre ces objectifs.

Contexte

Tradition et principe

L'inclusivité est une des plus anciennes traditions de la coopération internationale. Fidèles à l'esprit du mouvement, les coopératives d'habitation canadiennes croient que, d'après le principe de l'adhésion ouverte, les coopératives doivent être accessibles sans exception à toute personne qui a besoin de leurs services et qui accepte d'assumer librement les obligations des membres. Au cours des 25 dernières années, les politiques publiques et les droits conférés par les chartes au Canada ont graduellement mandaté l'inclusivité dans toutes les formes de logement. Cette orientation s'est harmonisée avec la volonté et la pratique générale au sein du mouvement de l'habitation coopérative.

Le rôle de chef de file des coopératives d'habitation canadiennes

Au Canada, les coopératives d'habitation remontent aux années 1930, longtemps avant l'ère de l'aide gouvernementale systématique. Mais, en raison des difficultés inhérentes dans la mise en oeuvre des logements, ce n'est qu'en 1973, avec l'annonce du premier programme fédéral de coopératives d'habitation, que le mouvement allait vraiment prendre son envol.

Le programme de 1973-1978 ne prévoyait aucune disposition précise pour aménager des logements accessibles dans les nouvelles coopératives d'habitation. Toutefois, un objectif central de notre mouvement était d'utiliser l'aide gouvernementale disponible pour créer des communautés mixtes permettant d'intégrer des personnes ayant différents niveaux de revenu. Cet objectif illustre la volonté d'assurer une place aux personnes pour lesquelles la majorité des logements sont pratiquement inaccessibles, c'est-à-dire les personnes en fauteuil roulant. En même temps, le mouvement a joué un rôle de chef de file majeur en vue de faire tomber les barrières ethniques et culturelles en privilégiant des valeurs et des intérêts communs. Les coopératives d'habitation ont donc commencé à accueillir des membres de groupes que beaucoup de locateurs ne souhaitaient pas loger, à moins d'y être obligés par les lois des droits de la personne.

Ces personnes comprennent :

- les gais et les lesbiennes;
- les minorités visibles;
- les propriétaires d'animaux domestiques;
- les artistes;
- les parents de jeunes enfants;
- les personnes ayant différents handicaps physiques et liés au développement, ainsi que les personnes souffrant de maladie mentale;
- les prestataires d'aide gouvernementale;
- les réfugié(e)s;
- les victimes de violence familiale; et
- les personnes dont la langue maternelle n'est ni l'anglais ni le français.

En 1978, les communautés de coopératives d'habitation montraient déjà la voie en matière de logement dans la mosaïque sociale canadienne.

En 1979, le gouvernement fédéral a mis sur pied un nouveau programme qui est resté en vigueur jusqu'en 1984. Par l'intermédiaire de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), la voix nationale des coopératives d'habitation, le mouvement a demandé qu'une proportion de logements soit réservée pour loger des personnes en fauteuil roulant. En 1980, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'organisme de logement fédéral, exigeait que, dans la mesure du possible, toutes les coopératives d'habitation réalisées dans le cadre du programme aient au moins 5 p. 100 de leurs logements accessibles pour les personnes en fauteuil roulant. Les effets de cette mesure ont été importants, même si la SCHL ne prévoyait pas cette exigence dans son programme de coopératives d'habitation de 1986-1991.

Le gouvernement fédéral n'était pas le seul palier de gouvernement à se préoccuper des besoins de logement des personnes moins bien servies par les logements commerciaux. En Ontario, le gouvernement provincial a emboîté le pas au gouvernement fédéral en décrétant que 5 p. 100 des nouveaux logements construits par les sociétés de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation devaient être accessibles aux personnes handicapées. Au milieu des années 1980, le gouvernement du Québec a mis sur pied un programme exclusivement pour les personnes à très faible revenu ayant désespérément besoin d'un logement. Au milieu des années 1990, le

programme provincial de la Colombie-Britannique a commencé à offrir une aide financière complémentaire qui pouvait servir à adapter des logements pour des personnes ayant des besoins spéciaux.

Aujourd'hui, au Canada, 3 000 logements coopératifs sont officiellement désignés comme étant accessibles aux personnes qui ne peuvent vivre de façon autonome dans un logement non adapté. Cela représente 3 p. 100 du nombre total de logements dans les coopératives d'habitation canadiennes.

Exemples de coopératives d'habitation inclusives

Pour illustrer les réalisations de notre mouvement en vue d'offrir des logements inclusifs, nous décrivons six coopératives d'habitation canadiennes. Ces coopératives ont toutes certaines caractéristiques en commun :

1. elles ne sont pas conçues uniquement pour des ménages ayant des besoins spéciaux;
2. elles ont intégré activement des personnes ou des familles ayant des besoins spéciaux et des membres ordinaires de leurs collectivités;
3. elles adaptent leurs opérations de manière à répondre aux besoins de leurs membres ayant des besoins spéciaux;
4. elles prévoient répondre aux besoins spéciaux de leurs membres aussi loin dans le futur qu'elles peuvent envisager; et
5. elles sont disposées à raconter leur histoire.

Comme ces études de cas le démontrent, les coopératives d'habitation vont beaucoup plus loin que l'exigent les directives des programmes pour créer des communautés mixtes représentatives. L'interdépendance entre l'intérêt pratique et la nécessité de se loger a transcendé les barrières qui peuvent empêcher les gens ayant des besoins spéciaux de s'intégrer au reste de la société. La cohabitation dans un contexte d'entraide mutuelle a été une expérience positive tant pour les membres ayant des besoins spéciaux que pour les autres membres. Voici l'histoire de six coopératives d'habitation canadiennes, toutes inclusives en principe et inclusives en pratique. □

Coopérative d'habitation Stanley Noble Strong

Vancouver, Colombie-Britannique

Au début

La Coopérative d'habitation Stanley Noble Strong a commencé ses activités lorsque sept quadriplégiques (dont six avaient besoin d'un ventilateur pour respirer) ont décidé de vivre dans des logements qu'ils pouvaient contrôler. Ces résidents de longue date du Centre George Pearson, une faculté d'hôpital pour personnes handicapées physiques, rêvaient de vivre en privé et en autonomie dans une communauté inclusive. Ces fondateurs voulaient des appartements autonomes avec des soins, situés près des services, dans un immeuble intégré. Ils croyaient pouvoir créer un projet de démonstration qui pourrait être reproduit ailleurs, mais il leur a fallu beaucoup de détermination.

Vision et révision

Les besoins spéciaux étant un volet si essentiel du concept de la coopérative, le conseil d'administration fondateur a joué un rôle de représentation et de coordination auprès de la British Columbia Paraplegic Association (BCPA). Un comité de planification composé de membres fondateurs, de représentant(e)s de la BCPA et de l'architecte ont examiné tous les aspects de la gestion et de la conception de l'immeuble, ajoutant de nombreuses caractéristiques inhabituelles. Par exemple, dans les logements plus spécialisés, au lieu d'une entrée de porte, des panneaux glissants ouvrent le mur qui sépare la salle de séjour de la chambre à coucher, permettant aux membres confinés à un lit de participer à des activités familiales et d'avoir de l'intimité lorsque les assistants médicaux répondent à leurs besoins personnels. Les fondateurs ont privilégié l'approche des «soins partagés», dans laquelle les personnes handicapées utilisent conjointement les ressources et l'aide financière.

La structure et la philosophie de la nouvelle coopérative prévoyaient que le conseil d'administration fondateur prendrait les décisions jusqu'à l'emménagement. Déterminés à ce que tous les résidents et résidentes appuient l'objectif de la vie autonome pour les personnes handicapées, les fondateurs ont interviewé eux-mêmes tous les membres originaux – tant les personnes physiquement aptes que les personnes en fauteuil roulant – et ils ont embauché l'agence qui offre les soins.

Le bâtiment



Nommée en l'honneur de Stanley Noble Strong, un agent de police de Vancouver devenu handicapé à la suite d'un accident, la coopérative de trois étages a ouvert ses portes en 1992. Son emplacement dans le centre-ville de Vancouver, près de False Creek et près des services et des transports, contribue grandement à l'autonomie de ses membres. La coopérative compte trois jardins, une salle

commune et 21 appartements autonomes, tous accessibles en fauteuil roulant, avec de larges portes, de grandes salles de bain ainsi que des éviers et des comptoirs spéciaux. Conçu pour s'intégrer au voisinage, le bâtiment est axé sur l'intérieur avec sa cour centrale et son jardin. Chaque logement est «universel» – pouvant être modifié pour répondre aux besoins changeants des résidents et résidentes. Un dispositif infrarouge fixé aux fauteuils roulants ouvre les barrières et les portes pour accéder au bâtiment. Ce même dispositif de télécommande permet aux membres de commander environ 60 autres fonctions dans leur logement, dont le téléviseur, les lumières et les appareils ménagers, le téléphone et l'intercom.

Sept logements au troisième étage sont conçus pour des personnes ayant des handicaps comme la polio, des lésions à la moelle épinière, la dystrophie musculaire et la paralysie cérébrale. Ces membres ont besoin d'un niveau de soins important qu'ils doivent pouvoir gérer eux-mêmes. Ils doivent notamment commander leurs médicaments, prendre les dispositions nécessaires pour l'entretien et la réparation de leur équipement, et planifier tour à tour les menus et les emplettes pour les repas collectifs. Ils règlent également les problèmes en consultation avec les autres résidents du troisième étage, interviewent les nouveaux candidats pour ces logements, et embauchent et licencient le personnel chargé des soins, y compris les intervenant(e)s des services d'aide à domicile et trois infirmières, dont une couche dans le bâtiment.

Les défis

Cette remarquable coopérative dépend de plusieurs sources de financement. Sa base financière repose sur les subventions d'exploitation d'un organisme de logement et les paiements mensuels de ses membres, mais la coopérative doit se tourner vers d'autres bailleurs de fonds pour payer les coûts associés aux modifications du bâtiment, aux soins de santé et aux pertes dues à l'inoccupation en attendant de trouver des membres appropriés pour offrir des soins communs.

Le principal défi de la coopérative a été de trouver un emplacement près des commerces, des activités de loisirs et des services médicaux. Après environ trois ans de recherche, les membres fondateurs ont trouvé un bâtiment dont la hauteur du stationnement souterrain était trop basse pour les camionnettes accessibles en fauteuil roulant. Comme prototype comportant des logements autonomes dotés de soins partagés, des systèmes de bâtiment électroniques et informatisés pour les résidents et résidentes et un service d'intervention en 15 secondes du personnel chargé des soins, les exigences uniques de la coopérative ont exercé un poids considérable sur l'imagination et les compétences de ses promoteurs.

Il est difficile de trouver des membres qui satisfont aux critères pour les logements. Les exigences et les personnalités des résidents qui partagent si étroitement les soins doivent être en harmonie. En outre, les besoins d'un demandeur ne correspondent peut-être pas aux modifications apportées au logement. La coopérative doit parfois choisir entre payer des coûts d'inoccupation plus élevés et offrir un logement modifié à un ménage qui ne peut utiliser ses caractéristiques spéciales. De plus, l'usure causée par les fréquentes modifications apportées aux logements augmente également les coûts d'exploitation de la coopérative.

Les caractéristiques de cette communauté inclusive



Les membres de la coopérative, qui proviennent de différents groupes ethniques et pays, reflètent la diversité de Vancouver. Parmi les jeunes familles, les mères monoparentales, les célibataires et les aîné(e)s qui vivent dans la coopérative, plusieurs ont indiqué avoir vécu dans des conditions de pauvreté avant d'emménager dans la coopérative Stanley Noble Strong. Maintenant ils apprécient la sécurité d'occupation et le contrôle qu'ils peuvent exercer sur leur logement, en plus de l'abordabilité des logements subventionnés. Une personne a décrit les membres de la coopérative comme des gens ayant «un grand coeur».

Les anciens résidents du Centre George Pearson considèrent que leur qualité de vie dans la coopérative, avec les «soins partagés», s'est améliorée de «200 p. 100». Depuis qu'ils ont emménagé dans la coopérative, certains se sont mariés, d'autres sont retournés aux études ou ont commencé à travailler. Les membres de l'étage spécialisé se sentent très autonomes, plus près de leurs amis, qu'ils peuvent maintenant inviter dans leur logement, et mieux intégrés à la société. Tous se disent très fiers de leur autonomie et apprécient leur nouveau sentiment d'appartenance. On croit que le succès de la coopérative a convaincu des organismes gouvernementaux et des fournisseurs de services sceptiques que les personnes handicapées sont capables de vivre de façon autonome dans des logements intégrés. Comme le souligne un utilisateur de fauteuil roulant, le principal critère pour que ces logements soient efficaces est de «concevoir des logements et non des lieux de travail pour les fournisseurs de soins». □

Coopérative d'habitation Coal Harbour

Vancouver, Colombie-Britannique

Au début

La Coopérative d'habitation Coal Harbour est le fruit d'une réponse opportune de l'Innovative Housing Society et d'un concepteur de coopératives d'habitation et de logements sans but lucratif à un appel de propositions de la Ville de Vancouver. L'occasion s'est présentée lorsque la Ville de Vancouver a décrété une composante de 20 p. 100 de logements hors marché dans le projet de réaménagement de ce qui avait été des terrains commerciaux bordés par le parc Stanley, le bras de mer Burrard, l'ouest de la ville et le centre d'affaires du centre-ville.

Vision et révision

En 1995, l'Innovative Housing Society a commencé à travailler avec un groupe de personnes âgées qui voulaient des logements conçus spécialement pour elles et leurs contemporains, mais qui étaient intégrés au quartier. Toutefois, le programme provincial qui devait financer la mise en chantier des coopératives était destiné aux logements familiaux, de sorte qu'il a fallu abandonner le plan initial. La coopérative ne pouvait donc être considérée comme une coopérative pour personnes ayant des besoins spéciaux au-delà de l'exigence de base du programme d'offrir des logements accessibles en fauteuil roulant.

Malgré ce recul, la vision d'une communauté intégrée a survécu. Le deuxième groupe de fondateurs a envisagé un village international, diversifié sur les plans de l'ethnicité, de la structure familiale, de l'orientation sexuelle, de l'âge et du pays d'origine. Plusieurs des personnes âgées du premier conseil d'administration sont demeurées dans la coopérative et figuraient parmi ses premiers résidents lorsque le bâtiment a été occupé en 1998.

Le bâtiment



Située dans un quartier attrayant du centre-ville de Vancouver, la coopérative compte 99 appartements répartis entre une tour d'habitation en béton de sept étages et un immeuble en charpente de bois de quatre étages. Du personnel à temps plein chargé des soins et des employé(e)s qui se remplacent vivent dans le bâtiment, offrant des services 24 heures sur 24 aux membres dans trois

logements de deux chambres accessibles en fauteuil roulant. La coopérative compte également un logement d'une chambre accessible en fauteuil roulant. L'aire commune de la coopérative est adaptée pour les fauteuils roulants, afin que tous les ménages puissent utiliser la salle de lavage, le terrain de jeu, la salle de rencontre et la cuisine.

Les défis

La coopérative a fait face à plusieurs défis depuis l'occupation. Le programme de logement dans le cadre duquel elle a été construite exige un mélange de revenus qui réduit la capacité de la coopérative d'appuyer la diversité de sa communauté. Le programme limite également les dépenses de la coopérative pour la formation des membres et le développement communautaire, quoique le maintien d'une communauté intégrée soit un élément central de la vision de la coopérative. Dans le cadre d'un vaste projet de réaménagement, la coopérative a constaté que le promoteur n'était pas ouvert aux modifications touchant la conception des logements ou à toute demande dérogeant des lignes directrices minimales.

Les caractéristiques de cette communauté inclusive

«Il est possible d'apprécier, de reconnaître et de célébrer la diversité», a déclaré un des membres initiaux de la coopérative. L'engagement des fondateurs a été crucial pour créer et appuyer cette communauté diversifiée et intégrée. Les critères d'adhésion, le processus grâce auquel la coopérative

approuve les nouveaux membres, ainsi que la structure et le fonctionnement du conseil d'administration et des comités étaient tous axés sur l'objectif de l'inclusivité. Le maintien de cette orientation continue d'exiger beaucoup de volonté et de détermination. Par exemple, le comité de l'adhésion doit faire un effort constant pour interviewer des membres qui reflètent l'ensemble de la collectivité.

Le grand nombre de familles de Bosnie, de Serbie, de Bulgarie, de la République tchèque, de Pologne, d'Afghanistan et de Russie qui résident dans la coopérative connaissent généralement bien la vie urbaine dans des tours d'habitation. Parmi ses membres, la coopérative compte des familles à revenu modeste et moyen, des faibles salariés et des prestataires d'aide sociale, dont plusieurs mères monoparentales, ainsi que des aîné(e)s et des personnes handicapées. Bon nombre de membres travaillent dans l'industrie des services, qui emploie en majorité des femmes qui ne sont pas bien rémunérées. Ces membres sont heureux d'éviter les déplacements coûteux en vivant près de leur lieu de travail.



Le succès de la coopérative repose sur sa forme de logement et son emplacement. La coopérative peut offrir un mode de vie en appartement au centre-ville qui attire en général les familles qui ont appris à apprécier les avantages de la vie urbaine longtemps avant d'immigrer au Canada. Ce caractère commun dans la diversité contribue à une intégration «saine qui évolue de l'intérieur».

La Coopérative d'habitation Coal Harbour et son comité de communication cherchent activement à maintenir la communication de l'information dans les deux sens. Les membres ont indiqué qu'ils «apprécient» leurs logements ainsi que leur communauté coopérative.

Les jeunes sont souvent le point de mire des rencontres sociales organisées par la coopérative et qui sont axées sur la famille. Les membres se disent satisfaits de la sécurité et de la liberté dont jouissent les enfants dans la coopérative et ils sont actifs au sein du quartier, notamment dans tout ce qui touche les jeunes, comme l'école et le centre communautaire. Pour les membres des logements accessibles en fauteuil roulant, l'emplacement de la coopérative permet un accès rapide et facile aux ressources communautaires et au transport, ce qui les aide à conserver leur autonomie.

Précisant qu'environ 70 p. 100 des résidents et résidentes de la Coopérative Coal Harbour sont des néo-Canadiens, beaucoup provenant de pays ravagés par la guerre, un membre a souligné que la coopérative offre «un moment de paix dans les luttes inter-ethniques» dont beaucoup de membres ont grandement souffert. D'autres ont indiqué que leur vie s'est «stabilisée» depuis qu'ils ont emménagé dans la coopérative. Les membres trouvent qu'ils peuvent interagir au sein de la coopérative, malgré les tensions ethniques dans leurs pays d'origine, et qu'ils se sentent «à l'aise de s'exprimer et de socialiser». Un membre a indiqué qu'il appréciait la coopérative parce qu'elle lui procure un «sentiment d'appartenance et un certain confort». □

Coopérative d'habitation Humberview

Toronto, Ontario

Au début

La Coopérative d'habitation Humberview est une initiative conjointe de la Co-operative Housing Federation of Toronto et de Nucleus Housing, un organisme pour personnes en fauteuil roulant à la suite de lésions à la moelle épinière ou des effets de la sclérose en plaques. Ayant deux de ses clients au conseil d'administration fondateur, la Nucleus Housing a toujours voulu que la coopérative soit une communauté pleinement intégrée et inclusive. Comme l'a souligné un membre de l'organisme, «l'intégration est essentielle. Nous voulons que les gens puissent continuer de vivre normalement.»

Vision et révision

À l'origine, un immeuble en co-propriété devait être construit sur ce site agréable, qui donne sur un grand parc traversé par la rivière Humber dans l'ouest de Toronto. Lorsque la coopérative a pris en charge le projet, elle a fait face à l'opposition du quartier et du conseil local, qui craignait des problèmes sociaux et des conditions de taudis. En échange des approbations nécessaires, la coopérative a accepté de limiter ses subventions assujetties à un contrôle du revenu à 50 p. 100 du nombre de logements dans le bâtiment.

Pendant la phase de conception, les membres de la Nucleus Housing ont travaillé étroitement avec le consultant en accessibilité et l'architecte pour planifier tous les aspects du bâtiment. La coopérative a plus tard reçu un prix de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour son concept novateur. Malheureusement, dans les dernières étapes du développement, les restrictions d'aide financière gouvernementale ont obligé la coopérative à renoncer à certaines des caractéristiques d'accessibilité et à d'autres aspects de la conception qui touchaient tous les membres. Heureusement que la coopérative avait signé une entente prévoyant que 14 des logements accessibles, qui bénéficient de subventions, seraient occupés par des demandeurs référés par la Nucleus Housing. Cet organisme offre des soins auxiliaires à ses membres, un suivi 24 heures sur 24 ainsi que d'autres services, et compense toute perte d'occupation que la coopérative peut subir pour ces logements. Même s'il est difficile de faire des comparaisons exactes,

chaque logement coopératif qui relève de la Nucleus Housing semble avoir des coûts d'exploitation inférieurs d'environ 25 000 \$ à 30 000 \$ (Cdn) par année comparativement au coût requis pour offrir des services semblables dans un hôpital de soins chroniques, d'après un examen des données de la Nucleus Housing et du ministère de la Santé et des Soins de longue durée.

Les autres logements modifiés et partiellement modifiés sont accessibles pour des personnes référées par d'autres centres de soins de longue durée, mais sans protection financière pour la coopérative si les logements demeurent vacants.

Le bâtiment



Depuis 1991, la Coopérative d'habitation Humberview occupe un immeuble à appartements de 21 étages financé dans le cadre du programme fédéral des coopératives d'habitation de 1986-1991. La coopérative compte 140 appartements, dont 70 sont subventionnés et un qui sert de bureau à la Nucleus Housing. Entièrement accessible, le bâtiment comprend un toit-terrasse, ainsi que de

l'équipement automatisé sur la porte avant, dans le garage de stationnement (qui compte quatre niveaux de stationnement souterrains), sur les portes des appartements de même que dans la salle de lavage et l'aire commune. La plupart des logements sont des logements à une ou deux chambres, dont 19 sont pleinement adaptés pour les personnes handicapées et 21 pour les utilisateurs de fauteuils roulants, qui ont besoin de corridors, de portes, de chambres et de salles de bain assez grandes pour permettre le déplacement des fauteuils.

Les défis

En raison des restrictions financières pendant la phase de développement, la coopérative s'est retrouvée avec des logements modifiés comportant des dessus de cuisinière à la mauvaise hauteur, des portes coulissantes qui n'étaient pas au niveau avec le seuil du balcon, des portes à charnières au lieu de portes coulissantes et des rampes de douche au lieu d'une rampe dans

la salle de bain. Le plan de climatisation initial pour l'ensemble du bâtiment a été réduit, de sorte que seulement les appartements partiellement modifiés surplombant une rue bruyante sont climatisés. Un troisième ascenseur a été éliminé des plans, et la taille et la qualité des deux autres ont été réduites. Ces déclassements ont entraîné une série de choix difficiles. Comme l'a souligné un membre, «la coopérative en a tiré des leçons, mais à nos dépens».

En raison de ces changements, la coopérative a eu beaucoup de difficulté à trouver des membres en fauteuil roulant pour ses logements accessibles et à mobilité réduite. Cette situation est la conséquence de deux décisions prises par la coopérative.

1. La coopérative n'a pas réservé de subvention pour chacun des 40 appartements adaptés pour personnes handicapées. Malheureusement, la plupart des demandeurs qui ont des besoins spéciaux ne peuvent se permettre les loyers du marché de la coopérative sans une telle aide.
2. La coopérative n'a pas non plus adopté de politique en vue de réserver les logements adaptés pour les personnes en fauteuil roulant.

Il est facile de comprendre pourquoi la coopérative a choisi de faire des concessions sur ces points. Une baisse abrupte dans le marché du logement avait laissé la coopérative avec des loyers trop élevés pour le quartier, et le nombre de subventions au loyer qu'elle pouvait se permettre était limité à 50 p. 100 du nombre total de logements. Le conseil d'administration était confronté à la possibilité de pertes d'occupation initiales qui auraient pu entraîner la faillite de la coopérative. De plus, un plus grand nombre de personnes physiquement aptes que de personnes handicapées demandaient un logement, mais beaucoup ne pouvaient se permettre le logement sans aide financière. Une fois que toute la subvention a été allouée à ces premiers demandeurs, la coopérative a constaté que, puisque les appartements à mobilité réduite ont de grandes chambres et salles de bain et la climatisation, elle pouvait plus facilement exiger le loyer du marché. La coopérative a réussi à contenir ses pertes dues à l'occupation en permettant à des membres physiquement aptes d'emménager dans ces logements.

La recherche de candidat(e)s ayant des besoins spéciaux capables de payer le loyer du marché continue d'être un défi et il n'est pas facile de réaffecter des subventions à ces logements. Toutefois, la coopérative est bien au-dessus du niveau minimum prévu dans le cadre du programme de logement pour les

membres ayant des besoins spéciaux. De plus, le fait de savoir que les seuls logements climatisés de la coopérative ne sont pas réservés exclusivement aux personnes en fauteuil roulant peut contribuer à l'attitude positive des membres aptes physiquement envers leur communauté inclusive.

Le service d'ascenseur inadéquat dans le bâtiment est peut-être la pire conséquence du manque à gagner de la coopérative sur le plan de l'aide financière. Les deux ascenseurs actuels auraient dû être plus larges et de meilleure qualité. Les membres ont aussi du ressentiment au sujet du besoin pour un troisième ascenseur, dont l'absence semble être une importante source de tension.

Deux ascenseurs pour 21 étages seraient sans doute une norme acceptable, mais un plus grand nombre de fauteuils roulants et de triporteurs dans un bâtiment change grandement les exigences habituelles. Un utilisateur de fauteuil roulant avec un(e) infirmier(ère) laisse peu de place pour d'autres personnes dans un petit ascenseur. L'ouverture et la fermeture des portes doivent être fixées à une vitesse très lente. Comme un résident l'a souligné au sujet des délais d'attente qui peuvent aller jusqu'à 15 minutes, «avec seulement deux ascenseurs, quand un ascenseur est brisé, cela devient une urgence».

En plus d'être un inconvénient pour tout le monde, les retards des ascenseurs posent un problème particulier pour les utilisateurs de fauteuils roulants qui ont pris des dispositions pour qu'un autobus viennent les prendre. Ces autobus spéciaux, qui offrent des services de transport aux utilisateurs de fauteuil roulant, doivent être réservés à une heure précise et leur horaire est très serré. Un retard d'ascenseur de 15 minutes peut faire en sorte que la personne handicapée manquera son autobus.

Il y a aussi eu quelques cas de tension associés à la frustration entre les membres aptes physiquement et ceux qui ont des besoins spéciaux au sujet des retards d'ascenseur causés par les fauteuils roulants. Même si la tolérance et l'ouverture étaient la norme, elles n'étaient pas universelles : «L'ascenseur est un problème. Parfois les gens ne respectent pas les personnes en fauteuil roulant et ils s'attendent à ce que ces personnes prennent leur mal en patience.» Pourtant, malgré ces lacunes dans le concept du bâtiment, un membre en fauteuil roulant a souligné que «très peu d'autres bâtiments à Toronto sont aussi accessibles que celui-ci.»

Les caractéristiques de cette communauté inclusive

Les membres fondateurs ayant des besoins spéciaux considèrent la coopérative comme leur initiative. Ils sont fiers d'avoir réussi à intégrer les membres aptes physiquement. Un membre a déclaré : «Nous ne voulons pas un bâtiment où tous les membres sont des personnes handicapées – ça devient une institution. Le mélange de personnes est un avantage, parce qu'il reflète le monde réel.» Les membres handicapés sont une partie essentielle du tissu social de cette coopérative multiculturelle.



Parmi ses membres, la coopérative compte des aîné(e)s, beaucoup de ménages avec des enfants (familles monoparentales et à deux parents), ainsi que des personnes en fauteuil roulant. Dans l'ensemble, les membres sont multiculturels, avec des ménages somaliens et des membres des communautés chinoise, caribéenne et indienne. Les membres ayant des besoins spéciaux, principalement des personnes ayant subi des lésions à la moelle épinière, sont sans enfants et pas particulièrement multiculturels.

Les membres aptes physiquement considèrent que la présence de personnes en fauteuil roulant a contribué à l'expérience de la coopérative. «En général», a déclaré un membre, «la présence de personnes ayant des besoins spéciaux... a aidé notre communauté dans son ensemble... c'est une question de cœur. Quand on vit avec des gens qui ont des besoins spéciaux, on commence à vraiment apprécier chaque moment de la vie.»

«C'est très positif pour ma fille de côtoyer des gens de tous les milieux et d'être en contact avec différentes cultures. C'est un bon environnement pour les enfants», a déclaré un autre membre.

Les membres ayant des besoins spéciaux sont heureux de vivre de façon autonome dans un bâtiment accessible où ils ont leur mot à dire dans la gestion. «En général, les gens qui vivent dans le bâtiment semblent reconnaître que les personnes en fauteuil roulant ont besoin d'une attention particulière et ils sont très compréhensifs. Ils sont très généreux, en particulier les enfants. Cela ne nous dérange pas d'être entassés dans l'ascenseur.»

Puisque leur choix de logements est limité, les personnes ayant des besoins spéciaux sont plus susceptibles que les autres membres d'envisager la coopérative comme un logement permanent et, puisqu'elles ont un intérêt plus marqué, de participer à sa gestion. Les membres en fauteuil roulant ont d'ailleurs été actifs dans la gestion de la Coopérative Humberview, tant à titre de membres du conseil d'administration que de différents comités. La coopérative aide ses membres ayant des besoins spéciaux de diverses façons, comme en installant des barres d'appui additionnelles lorsque nécessaire et en recevant les livraisons de fournitures médicales. Comme le souligne un membre : «Nous sommes une communauté. Nous nous sentons en sécurité dans un cadre chaleureux. Si j'étais assis dans le corridor en me tenant la tête, personne ne passerait à côté de moi sans rien dire. Les gens ne se mêlent pas de vos affaires, mais ils sont préoccupés par votre bien-être. On le constate dans tous les groupes. Pour certains groupes, cela prend plus de temps. C'est un processus lent, mais on y parvient.»

Les utilisateurs de fauteuils roulants se sentent en sécurité dans ce quartier, où ils ont accès aux services dont ils ont besoin. En collaboration avec les entreprises locales, ils ont réalisé régulièrement des progrès au cours des dix dernières années pour accroître le nombre de services et d'entreprises accessibles dans le quartier. De toute évidence, le groupe des besoins spéciaux considère leur coopérative comme une communauté inclusive. Un des membres non handicapés a observé de façon révélatrice : «En dehors de ce bâtiment, beaucoup de personnes qu'on voit en fauteuil roulant semblent avoir du ressentiment contre le reste du monde. Ça ne semble pas être le cas ici.» □

Coopérative d'habitation Margaret Laurence

Toronto, Ontario

Au début

Constituée en 1987, la Coopérative d'habitation Margaret Laurence était un client de la Co-operative Housing Federation of Toronto. Les années passaient sans que rien ne se produise et le conseil d'administration a été renouvelé. Éventuellement, le conseil s'est solidifié en un groupe d'hommes et de femmes actifs au sein de la communauté gaie et lesbienne et de la lutte contre le sida. Les administrateurs et administratrices ont décidé de mettre sur pied une coopérative intégrée ayant une composante de besoins spéciaux pour les personnes atteintes du VIH et du sida. Le conseil a ensuite commencé à chercher une agence de référence appropriée pour l'aider à réaliser sa mission.

En même temps, la People With Aids (PWA) Foundation considérait que beaucoup de locataires traitaient leurs clients comme des indésirables et que les listes d'attente étaient trop longues pour les appartements subventionnés. La Fondation s'est donc adressée aux fournisseurs de logements publics et aux coopératives d'habitation pour leur demander de réserver des logements et des subventions pour leurs clients. La plupart des fournisseurs de logements n'étaient disposés à réserver qu'un ou deux appartements pour ce groupe. Lorsqu'un membre du personnel de la Fondation a comblé un poste vacant au conseil d'administration de la Coopérative d'habitation Margaret Laurence, un pont a été établi entre les deux entités.

Vision et révision

Le conseil d'administration de la Coopérative d'habitation Margaret Laurence connaissait l'existence d'un immeuble réservé aux personnes atteintes du VIH/sida, qu'on appelait péjorativement «l'immeuble du sida». Tirant des leçons de cette expérience, le conseil a choisi de transformer la coopérative en une communauté intégrée qui logerait des gens ordinaires, ainsi que des personnes atteintes du VIH/sida, protégeant ainsi la vie privée des membres ayant des besoins spéciaux. Une fois cette décision prise, le conseil et la PWA Foundation ont convenu de réserver au moins 26 appartements, qui pouvaient être situés n'importe où dans le bâtiment, pour des personnes référées par la PWA. Outre l'entente de référence, la Fondation n'a aucune relation officielle avec la coopérative.

La coopérative a obtenu une aide financière dans le cadre d'un programme de logement de l'Ontario du début des années 1990. Avant de commencer la construction, le site choisi par le conseil d'administration pour bâtir la coopérative avait été décrit de façon imagée par un administrateur comme étant «un terrain vacant recouvert de revendeurs de drogue», mais il était situé près des services essentiels pour ce groupe ayant des besoins spéciaux.

Les appartements de la coopérative ont d'abord été annoncés la Journée de la fierté gaie en 1992, au sein de la communauté gaie et lesbienne. Le bâtiment s'est rapidement rempli de personnes provenant de trois listes d'attente : les personnes référées par la PWA Foundation, la liste d'attente de la Ville de Toronto pour des logements publics et le registre de la fierté gaie. Au moment d'emménager, beaucoup de membres se connaissaient déjà en raison de la communauté restreinte d'où provenaient les membres de base.

Le bâtiment



La Coopérative d'habitation Margaret Laurence est un immeuble à appartements de 17 étages situé dans un secteur du centre-ville de Toronto qui, jusqu'à récemment, regorgeait de revendeurs de drogue et de bureaux de prêteurs sur gages. Occupé initialement en décembre 1993, le bâtiment compte 133 logements, dont plus de la moitié sont des appartements à une chambre et des studios.

Il abrite également un bureau, une salle de réunion et d'activités, une salle de lavage, un stationnement souterrain et un jardin sur le toit. Des subventions, qui ne sont pas toutes utilisées, sont disponibles pour 75 p. 100 des appartements.

En plus des 13 logements accessibles en fauteuil roulant, le bâtiment comporte des serrures automatiques sur toutes les portes dans les aires communes, des laveuses et sècheuses à chargement frontal dans la salle de lavage et un carillon dans l'ascenseur. La coopérative a aussi des dispositifs de sécurité additionnels compte tenu de la vulnérabilité de ce groupe particulier. Par exemple, il faut une clé pour se rendre au stationnement souterrain à partir de l'ascenseur. L'accès au bâtiment à partir du stationnement exige également une clé.

Les défis

La vie à la Coopérative Margaret Laurence a connu sa part de défis, dont l'un étant les nombreux décès – 40 pendant la première année seulement. Comme un membre l'a indiqué, «J'ai emménagé ici avec une image idéaliste... que ce serait un endroit calme et pacifique pour mourir. Il y a eu beaucoup de décès pendant les six premières années.» Depuis ce temps, des interventions médicales efficaces ont considérablement augmenté le taux de survie des personnes atteintes du sida. Entre 1996 et 2001, le nombre total de décès parmi les membres a diminué à dix.

La communauté a connu des conflits pendant ses premières années. Certains membres se plaignaient que la coopérative favorisait les membres manifestement malades. De plus, même si cela n'a jamais été un problème majeur, il y avait des tensions internes. Il y a aussi eu du ressentiment au sujet des enfants dans le bâtiment, mais les parents semblent avoir accepté la situation, parlant positivement de l'expérience pour leur famille. «La coopérative a donné à ma fille la possibilité de mieux comprendre les réalités de la vie et de développer une certaine empathie», a déclaré un membre. On a toutefois souligné que beaucoup de membres ne semblent pas se rendre compte qu'une famille avec des enfants peut être un des ménages ayant des besoins spéciaux.

Les caractéristiques de cette communauté inclusive

Comme l'a souligné un membre, «La coopérative est maintenant considérée comme une communauté inclusive. C'est une bonne chose.» Les personnes porteuses du VIH et du sida constituent plus du tiers des membres diversifiés au plan culturel. La majorité des membres proviennent de la communauté gaie. Il y a plus d'hommes que de femmes, quelques aîné(e)s et quelques ménages avec des enfants. En plus des personnes référées par la PWA Foundation, la coopérative accepte les références de la liste d'attente de la Ville de Toronto, qui sont souvent des personnes porteuses du VIH/sida qui ne seraient pas bienvenues ailleurs. Comme l'indique un membre, «J'apprécie la coopérative pour sa sécurité d'occupation et sa stabilité et pour son appui financier. Je trouve aussi qu'elle offre un appui sur le plan émotif et physique et qu'elle est sécuritaire.»

Des personnes ayant divers handicaps occupent les 13 logements accessibles. Un résident de longue date a souligné que : «Récemment, la coopérative a eu plus de personnes ayant des handicaps visibles (comme en fauteuil roulant). Je considère que cela a un effet positif sur les membres et sur la communauté. Le logement est notre objectif commun. La diversité crée un contexte d'apprentissage qui, à son tour, crée une communauté.»



On ne s'attend pas à ce que les membres fassent du bénévolat dans la coopérative, car cette exigence aurait exposé la séropositivité des personnes dont la maladie les empêche d'être actifs. Le conseil d'administration de la coopérative, qui se réunit tous les mois, compte sept membres élus par l'ensemble des membres de la coopérative, provenant souvent du groupe ayant des besoins

spéciaux. Les membres de la coopérative se réunissent trois fois par année. Contrairement aux autres communautés coopératives, la Coopérative Margaret Laurence n'a pas de structure de comités, sauf des comités sur appel, dont les membres reçoivent des honoraires pour être en disponibilité après les heures de bureau.

Au début, la coopérative a essayé une forme de comité des besoins spéciaux pour offrir des services aux personnes atteintes du sida. Le comité n'a jamais pu rien faire, car il ne pouvait identifier et organiser le genre de services qui auraient été utiles. Toutefois, les autres membres de la coopérative ne trouvent pas qu'il s'agit d'un problème. Même si on ne s'attend à rien de plus qu'un «voisinage normal», la définition de «bon voisinage» est vaste et peut parfois consister à préparer un repas pour une personne malade, prendre soin de l'animal domestique d'un membre hospitalisé ou aller faire l'épicerie pour quelqu'un qui ne peut sortir. Les membres qui n'ont pas de besoins spéciaux semblent apprécier la possibilité de faire preuve occasionnellement de générosité que leur offre la présence de voisins malades. «J'ai l'impression de faire partie de quelque chose. C'est un endroit réconfortant pour vivre», a déclaré un membre. «Les gens ont changé. Des gens sont morts. Cela a été difficile. Mais nous en avons tiré des leçons positives et appris à nous entraider», a souligné un autre.

La coopérative a recours à un processus d'adhésion inhabituel. Le personnel fait d'abord visiter la coopérative et ensuite indique clairement aux demandeurs qu'elle compte une importante population gaie, en plus des nombreux membres atteints du VIH/sida. Les personnes qui ne sont pas à l'aise avec ce contexte retirent habituellement leur demande d'adhésion. «L'homophobie n'existe pas ici. Je ne me sens pas dénigré», a déclaré un membre.

Un aspect important de cette coopérative intégrée est que la population ayant des besoins spéciaux est relativement difficile à distinguer du reste des membres. Les voisins, et même le gestionnaire de la coopérative, ne sont pas toujours au courant qu'un ménage, à moins qu'il ne soit dans un appartement accessible, comprend une personne porteuse du VIH/sida ou de quel membre du ménage il s'agit. «J'ai beaucoup d'amis parmi les gens malades, mais je ne sais pas ce qu'ils ont et je ne veux pas le savoir», a indiqué un membre.

La coopérative est toujours décrite comme un endroit sûr et chaleureux – un endroit que les résidents et résidentes se considèrent chanceux d'avoir pour se loger. Les membres qui n'ont pas de besoins spéciaux ont indiqué que la vie dans la coopérative a été bonne pour eux de diverses façons. «Cette communauté m'a sensibilisé et ouvert les yeux aux questions culturelles et d'orientation sexuelle. En vivant ensemble et en se côtoyant, nous développons un respect mutuel», raconte un membre.

Les membres atteints du VIH /sida ont également parlé avec beaucoup d'émotion de leur milieu de vie, soulignant notamment que «Vivre ici, c'est comme vivre dans une grande maison. Chacun est tellement gentil et chaleureux. On se sent vraiment chez-soi.»

Un membre actif a aidé à établir la présence de la coopérative au sein de la collectivité environnante en travaillant avec la Toronto East Downtown Neighbourhood Association sur des questions de sécurité et l'aménagement d'un parc tout près. Il participe également au processus d'approbation d'un immeuble en copropriété avoisinant. Les membres de longue date croient que leur coopérative d'habitation et les deux autres adjacentes ont eu un impact positif sur le quartier depuis les neuf dernières années.

Même si les résidents et résidentes du quartier savent que la plupart des membres de la coopérative sont gais, le bâtiment n'est pas identifié comme un projet ayant des besoins spéciaux, en raison du caractère «non visible» du groupe desservi. Les entreprises et les services ont réagi à la hausse de la densité de population en apportant des améliorations. Chacun a parlé de l'emplacement pratique, soulignant qu'ils se sentent sûrs tant dans le bâtiment qu'à l'extérieur. Une excellente surveillance policière contribue à ce sentiment de sécurité.

Résumant la vie à la Coopérative d'habitation Margaret Laurence, un membre a déclaré : «La communauté a grandi et a changé. Au début il y avait plus de cliques. Le bâtiment semble être plus diversifié maintenant. Plus il est diversifié, mieux c'est. C'est un endroit sensible qui transforme les gens qui y vivent.» □

Coopérative d'habitation La Corvée

Saint-Camille, Québec

Au début

Saint-Camille, un village d'environ 500 personnes, est une des sept petites collectivités qui composent le comté de Richmond, au Québec. Comme tout village, Saint-Camille dispose d'une assiette fiscale limitée et ne peut donc se permettre les infrastructures nécessaires pour répondre aux besoins légitimes de tous ses résidents et résidentes.

Avant la fondation de la Coopérative d'habitation La Corvée, les personnes âgées n'avaient pas accès à des logements privés ou publics lorsqu'elles ne pouvaient plus entretenir leur maison. Leur seul choix était de déménager dans une ville voisine ou de s'inscrire dans un centre de soins de longue durée. Lorsque quelqu'un doit quitter une communauté après y avoir vécu pendant de nombreuses années, sa santé et sa qualité de vie risquent d'en souffrir. De plus, la stabilité sociale et économique d'une petite ville tend à se détériorer lorsque les aîné(e)s doivent s'en aller.

La survie de Saint-Camille repose sur la détermination de citoyens dévoués soucieux d'assurer l'avenir de leur village. Récemment, les dirigeants locaux ont mis sur pied deux groupes efficaces. Mandaté pour intervenir immédiatement, le Groupe du Coin investit des capitaux de risque dans des projets communautaires, tandis que la Coopérative de solidarité en soins et services de Saint-Camille, une coopérative regroupant de multiples intervenants, créée par le Groupe du Coin, cherche à améliorer le niveau de vie de la collectivité. Ensemble, ces deux organismes ont mis sur pied la Coopérative d'habitation La Corvée.

Vision et révision

L'idée de cette coopérative d'habitation est survenue lorsque trois éléments se sont présentés simultanément :

- [1] la nécessité de trouver des logements locaux pour les aîné(e)s
- [2] la disponibilité d'un immeuble patrimonial et
- [3] l'esprit d'initiative de personnes dévouées envers leur collectivité.

Le presbytère était en vente depuis des années, mais aucun acheteur ne s'était montré intéressé. Afin de préserver cette structure historique, le Groupe du Coin l'a achetée et a commencé à chercher des façons de l'utiliser dans le cadre d'un projet qui bénéficierait au village. Ce processus s'est soldé par la mise sur pied de la Coopérative de solidarité et de la coopérative d'habitation.

En juillet 2000, le Groupe du Coin a présenté un projet à la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'organisme de logement du gouvernement du Québec, qui administre plusieurs programmes de logement provinciaux. La proposition consistait à rénover le presbytère, le divisant en quatre logements ordinaires et cinq logements accessibles en fauteuil roulant, en logements pour aîné(e)s et en locaux pour usage commercial et communautaire.

Les fonds pour l'achat et la rénovation de la propriété provenaient principalement du programme AccèsLogis de la SHQ, qui finance la création de logements permanents pour les personnes à faible à modeste revenu, y compris les aîné(e)s, les personnes seules, les familles et les personnes handicapées capables de vivre de façon autonome. En collaborant avec un organisme local qui offre des repas et des services d'entretien ménager, La Coopérative d'habitation La Corvée a également pu obtenir des fonds dans le cadre du programme AccèsLogis pour créer des logements permanents assortis de services pour les aîné(e)s nécessitant des soins à domicile. La coopérative a aussi reçu une aide financière de la municipalité, du syndicat et de donateurs privés. Des améliorations aux espaces extérieurs, comme l'aménagement paysager et la création d'un jardin communautaire, ont été financées à l'aide d'un fonds de participation sociale (une entité gouvernementale à laquelle participent les ministères provinciaux de la Santé, du Logement et des Services sociaux et qui octroie des subventions aux demandeurs admissibles). Les travaux ont débuté en octobre 2000 et, déjà, les résidents et résidentes emménageaient le 21 décembre de la même année.

Le bâtiment



Le Groupe du Coin a déployé beaucoup d'efforts pour s'assurer que les membres seraient à l'aise et en sécurité. Tirant profit du vaste terrain, de nouveaux appartements à une et deux chambres ont été construits en rangées afin d'éliminer les marches et de les rendre accessibles aux personnes en fauteuil roulant. Des sentiers pavés relient les cinq nouveaux logements au presbytère, qui a été divisé en quatre logements ordinaires, une salle commune et une cuisine communautaire, ainsi qu'une clinique de santé et des bureaux pour la Coopérative de solidarité.

Les membres de la coopérative d'habitation ont maintenant accès à des services de santé et à des installations communautaires où ils peuvent socialiser et rencontrer chaque semaine un gérontologue. Ils peuvent bénéficier de cuisines collectives, de jardins suspendus, d'activités physiques sur place, comme la pétanque, et de l'assistance de la Coopérative de solidarité.

Les défis

Deux facteurs ont contribué au succès de la coopérative d'habitation. Sans l'appui et l'expérience du Groupe du Coin et de la Coopérative de solidarité, elle n'aurait jamais vu le jour. Les membres admettent qu'ils avaient besoin de personnes qualifiées qui croyaient dans le concept de la coopérative pour défendre leurs intérêts tout au long des négociations.

Même si la coopérative s'est développée très rapidement, sa principale difficulté a été de convaincre les responsables de la SHQ que le bien-être et la sécurité de ses membres ne seraient pas assurés si les directives du programme étaient appliquées de façon trop rigide. Au mérite de tous les intervenants, la conviction et la ténacité du Groupe du Coin sont venus à bout de toute opposition sans lutte politique. La majorité de la collectivité appuyait le concept de la coopérative en raison de l'impôt foncier qu'elle amènerait à la ville. Même si certains sceptiques doutaient que la coopérative voie le jour, le Groupe du Coin a facilement convaincu tous ceux qui doutaient de l'utilité du concept.

La coopérative avait besoin de beaucoup d'aide pratique, ainsi que de fonds de la collectivité et de ses résidents et résidentes pour réparer l'extérieur du bâtiment. Même si les membres de la coopérative ont participé autant qu'ils le pouvaient, sans l'appui de la collectivité, la Coopérative d'habitation La Corvée n'aurait pas pu se permettre les réparations requises pour préserver cette structure historique.

Les caractéristiques de cette communauté inclusive



La Coopérative d'habitation La Corvée loge environ une douzaine de personnes de groupes d'âges différents. Avec cinq logements subventionnés, les membres de cette petite coopérative sont diversifiés, comprenant des jeunes, une personne handicapée et des aîné(e)s vivant seuls ou avec un conjoint. Un an après son ouverture, la coopérative avait déjà une liste d'attente. Son conseil

d'administration est composé de cinq membres, dont un est le coordonnateur de la Coopérative de solidarité, qui aident la coopérative d'habitation avec la gestion et l'entretien. Les membres sont désireux de participer du mieux qu'ils peuvent, siégeant au conseil d'administration ou effectuant diverses tâches comme l'enlèvement de la neige. Ils préfèrent toutefois déléguer les responsabilités qui ne les intéressent pas ou qui exigent des connaissances spéciales ou une force physique, à condition que ces tâches soient confiées à des personnes en qui elles ont confiance.

En raison de son emplacement au centre du village et de sa volonté de partager ses installations avec l'ensemble de la collectivité, la Coopérative d'habitation La Corvée a apporté de nombreux avantages à Saint-Camille. Elle a permis de sauver un immeuble patrimonial et d'améliorer le niveau de vie et l'économie du village en offrant des logements grandement nécessaires, l'accès à des jardins communautaires, de meilleurs soins de santé et des lieux de socialisation dans la localité.

Les membres, en particulier les aîné(e)s, ont bénéficié en pouvant demeurer ou revenir dans leur village natal, où ils sont maintenant logés dans des logements adaptés à leurs besoins. L'entraide leur a donné un sentiment de sécurité et leur a permis de partager la vie et la culture locales.

Dans sa recherche de ressources pour les coopératives d'habitation, la FHCC pourrait bien se servir de cette coopérative d'habitation comme excellent modèle pour vieillir en place. La Coopérative d'habitation La Corvée est un exemple très intéressant de la façon dont la vie en coopérative peut répondre aux besoins des aîné(e)s pour un environnement familial qui leur offre l'engagement, la sécurité et des logements appropriés au sein d'une communauté de soutien. □

Coopérative d'habitation Beauséjour

Saint-Fabien-de-Panet, Québec

Au début

La Coopérative d'habitation Beauséjour est située à Saint-Fabien-de-Panet dans le comté de Montmagny, au Québec. La population de Saint-Fabien, comme celle des municipalités avoisinantes, a diminué au cours du dernier siècle. Une préoccupation particulière est l'exode des jeunes, qui est partiellement attribuable à la rareté de logements abordables. Au cours des années 1980, la ville comptait moins de 1 000 habitants, quoique le dernier recensement indique qu'il a augmenté légèrement à 1 021 habitants. Les intervenants communautaires attribuent sans hésiter la stabilisation de la population de la ville à la création de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation à l'échelle locale.

Les familles s'appauvrissent. Puisque la ville n'a aucune base industrielle, les emplois sont rares et les salaires sont faibles – le salaire moyen est de 8 \$ l'heure. La plupart des chercheurs d'emploi doivent quitter leur village pour trouver du travail. Par conséquent, des services qui existent depuis longtemps sont menacés. Par exemple, les écoles sont menacées de fermeture et des services comme les services de garderie, qui sont nécessaires pour les jeunes familles, sont presque inabordables.

Les revenus limités des ménages ont pratiquement paralysé le marché immobilier, faisant en sorte qu'il est presque impossible pour les personnes âgées de vendre leurs vieilles maisons dont elles n'ont plus besoin ou qu'elles ne peuvent plus entretenir. Pourtant, les familles dans la collectivité ont grandement besoin de logements. Il n'existe actuellement aucun logement vacant sur le marché privé.

Saint-Fabien-de-Panet est toutefois farouchement déterminé à prospérer. Les intervenants communautaires et les décideurs ont convenu que cette ville deviendrait le centre des services sociaux pour le sud de la Municipalité régionale de Montmagny. La Coopérative d'habitation Beauséjour contribue à ce dynamisme.

Vision et révision

Fondée en 1985, la première phase de la Coopérative d'habitation Beauséjour était un bâtiment de 10 logements pour personnes seules, familles et aîné(e)s. Elle a été financée dans le cadre d'un programme sans but lucratif privé de la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'organisme de logement du gouvernement du Québec. Ce programme, qui était axé exclusivement sur les personnes à faible revenu ayant désespérément besoin d'un logement, est resté en vigueur jusqu'en 1994. Quelques années après la fondation de la Coopérative Beauséjour, un nouvel organisme sans but lucratif, Habitations Panet, a été créé pour répondre aux besoins de logement des aîné(e)s, laissant la Coopérative Beauséjour libre de servir seulement les familles et les personnes seules. Elle s'est acquittée de cette mission avec succès et ce, depuis sa création, sans avoir de logements vacants.

À un certain moment, la Coopérative d'habitation Beauséjour était gérée bénévolement par ses membres et elle avait un conseil d'administration élu. Toutefois, des problèmes de gestion associés au manque de participation des membres ont entraîné un changement organisationnel. La coopérative et Habitations Panet ont engagé conjointement un gestionnaire pour s'occuper de la gestion financière et immobilière pour les deux entités. La coopérative a commencé à fonctionner dans le cadre d'une convention des membres, une option particulière au Québec qui exempte les coopératives ayant moins de 25 membres d'avoir à élire un conseil d'administration. C'est plutôt l'ensemble des membres qui gère les affaires de la coopérative sous la forme d'une assemblée générale.

En 2000, de longues listes d'attente, un contexte économique difficile et un besoin désespéré pour des logements à l'échelle locale ont incité la coopérative à planifier une nouvelle phase. En procédant à une expansion, la Coopérative d'habitation Beauséjour espérait servir sa collectivité

- en offrant des logements abordables aux familles en difficulté financière;
- en aidant les aîné(e)s à vendre leur maison avant que le parc de logements ne se détériore davantage; et
- en attirant des jeunes familles dans la ville, afin de garder l'école ouverte.

C'est à ce moment qu'un membre de la collectivité a attiré l'attention de la coopérative sur les besoins des gens de la place souffrant de maladie mentale. La coopérative a décidé de demander une aide financière dans le cadre du programme de logement du Québec pour réaliser une nouvelle phase en vue de loger aussi ce groupe.

Amorcée en 2001, la deuxième phase de la coopérative ajoutera des logements permanents pour les familles à faible et modeste revenu, et offrira aussi de nouveaux logements assortis de services pour des personnes ayant des besoins spéciaux – dans ce cas, les personnes souffrant de maladie mentale.

Le coordonnateur du Centre local de services communautaires (CLSC) était la force motrice derrière le projet d'expansion. Membre de la coopérative, résident de la ville et travailleur communautaire, il a présenté la proposition à la coopérative, mais, comme il l'a précisé, malgré la bonne volonté des membres, l'expansion ne pouvait se faire seulement avec de bonnes intentions. Il fallait un leadership, de la patience et une reconnaissance de la collectivité pour que celle-ci se matérialise. Tout au long du processus de développement, le coordonnateur a travaillé étroitement avec la coopérative, le gestionnaire et le promoteur professionnel. Étant un membre bien connu et respecté de la collectivité, il a réussi à négocier l'achat de propriétés pour les rénover et à obtenir un financement de la municipalité, du syndicat et de la fondation locale du CLSC.

Même si elle gère actuellement ses propres bâtiments, la Coopérative d'habitation Beauséjour craignait de ne pouvoir répondre aux besoins particuliers de sa nouvelle catégorie de membres. Elle a donc décidé de conclure une entente de services avec le CLSC, le chargeant du choix des membres ayant des besoins spéciaux à partir d'une liste communautaire. Le CLSC devait également assurer la supervision, effectuer des suivis individuels et intervenir en cas de crise. Les activités sociales et éducatives étaient une autre responsabilité, que le CLSC prévoyait assumer en demandant à un fournisseur de soins d'organiser des activités de groupe comme des séances d'exercices, des cours de menuiserie, des ateliers d'informatique et des cuisines collectives. Finalement, le CLSC devait gérer le logement pour les cas d'urgence, qui servirait de logement de transition.

Un superviseur résident, formé par le CLSC, assurerait la liaison entre les membres et les intervenants de la collectivité. Si les membres avaient besoin d'aide, ils s'adresseraient au superviseur, qui serait chargé de donner suite à toutes les demandes selon un ordre de priorité.

À l'automne 2001, la coopérative avait terminé son projet d'expansion et signé l'entente de services avec le CLSC, qui avait choisi les nouveaux membres.

Le bâtiment



La coopérative compte maintenant 28 logements pour des familles, y compris les 10 logements initiaux (qui sont tous subventionnés) et sept pour les personnes souffrant de maladie mentale, logeant en tout environ 66 personnes (adultes et enfants). Pour réaliser son mandat initial de créer des logements pour des familles à faible et modeste revenu, la coopérative a fait l'acquisition de 15 propriétés, dont

trois ont été converties en deux logements chacun. Pendant les négociations, la coopérative a utilisé les évaluations municipales pour fixer le prix de départ de ces acquisitions. Une par une, des offres conditionnelles ont été faites lorsque la propriété avait subi une inspection complète. Aucun architecte n'était requis, parce que chaque maison était achetée et rénovée individuellement afin de réduire les coûts.

Dans le cadre de son nouveau mandat, la Coopérative d'habitation Beauséjour a transformé une maison en sept logements et un logement d'urgence, réservant ces installations pour les personnes souffrant de maladie mentale. Ce bâtiment comprend également un atelier de menuiserie, une cuisine, une salle commune et une salle d'informatique avec accès à l'Internet que tous les membres peuvent utiliser.

Les défis

La Coopérative d'habitation Beauséjour a déjà surmonté une série de défis qui auraient découragé bien d'autres coopératives. La mise de fonds initiale aurait été beaucoup trop élevée sans un financement additionnel de la collectivité. Le financement hypothécaire a été obtenu auprès de la caisse populaire locale, mais celle-ci n'aurait peut-être pas consenti ce prêt pour un projet à l'extérieur de la collectivité. Il a fallu beaucoup de persévérance et de créativité

pour travailler dans les contraintes des programmes gouvernementaux. La collaboration étroite entre la coopérative et le CLSC, qui s'est soldée par une entente de service complète et globale, a été essentielle pour ce projet et sans doute pour toute coopérative qui souhaite offrir des logements à des personnes ayant des besoins spéciaux. Même si la Coopérative Beauséjour a trouvé des solutions à toutes ses difficultés jusqu'à maintenant, les coopératives n'ont pas toutes accès au niveau élevé de connaissances et d'engagement qui a rendu ce projet possible.

La coopérative doit maintenant relever trois autres défis :

- modifier sa structure de gestion, compte tenu de l'augmentation du nombre de membres et des différentes phases et capacités de ses membres;
- créer une vie communautaire enrichissante en encourageant les membres à s'attacher à leur coopérative; et
- gérer la transition.

Puisque la nouvelle phase a fait passer le nombre de membres de la coopérative à plus de 25 – le maximum prévu par la loi du Québec – la coopérative doit revoir son modèle de gestion actuel fondé sur une convention des membres sans conseil d'administration. La révision de la structure de gestion permettra à la coopérative d'intégrer ses différentes phases.

Les caractéristiques de cette communauté inclusive

Le projet d'expansion de la Coopérative d'habitation Beauséjour est le premier en son genre à être réalisé au Québec. Il a eu un impact positif sur les personnes atteintes de maladie mentale, qui sont maintenant bien logées et qui reçoivent les services dont elles ont besoin. Auparavant, beaucoup vivaient dans des logements insalubres en raison de la pauvreté ou de difficultés à entretenir leur logement et à gérer leur vie à la suite de leurs problèmes de santé. Elles apprécient maintenant un environnement sûr où elles ne sont plus isolées et où les autres comprennent leur situation. Elles sont encadrées par des fournisseurs de soins compétents, qui peuvent intervenir rapidement avec l'aide d'un superviseur sur place. Elles peuvent maintenant participer au meilleur de leurs capacités à tous les aspects de la vie communautaire. La participation à différentes activités les aide à développer un sentiment d'appartenance.

L'ensemble de la collectivité en bénéficie. La cuisine commune de la coopérative est accessible aux autres organismes communautaires. Dans une petite ville comme Saint-Fabien, cette installation est utile pour encourager l'établissement et le renforcement de liens à l'échelle locale.



En même temps, l'expansion a eu un impact socio-économique positif sur Saint-Fabien. En plus d'offrir des logements abordables et convenables à des familles dans la région, la coopérative a créé une dynamique de marché qu'on n'avait jamais connue auparavant à l'échelle locale. Les personnes âgées ont pu vendre leur maison et emménager dans des logements qui leur conviennent. La

rénovation de 15 bâtiments a amorcé le processus de remise en état du parc de logements de la ville. Plusieurs jeunes familles qui avaient quitté la collectivité sont revenues car, avec 18 nouveaux logements, elles peuvent maintenant louer un logement qui leur convient à un prix abordable. Au cours de la première année, 13 enfants sont nés, un nombre important pour la région. La collectivité survivra et elle pourrait même un jour prospérer. ◻

Tirer des leçons de l'expérience

Situées en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec, les six coopératives examinées dans le cadre de cette étude varient entre des constructions récentes et des coopératives qui comptent 10 ans d'expérience ou plus. Leurs histoires sont aussi variées que les groupes spéciaux qu'elles intègrent parmi leurs membres richement diversifiés. Pourtant, certains points communs se dégagent de leurs expériences différentes.

Pour créer une communauté inclusive, il faut un ensemble de conditions, de principes et de caractéristiques. Si ces éléments ne sont pas tous présents, la coopérative peut encore devenir une communauté qui intègre les personnes ayant des besoins spéciaux avec ses autres membres, mais elle fera probablement face à des défis de fonctionnement plus importants. Voici certains fils conducteurs qui relient ces coopératives inclusives et certaines des leçons dont nous pouvons en tirer.

L'intégration et les besoins spéciaux

Les membres de ces coopératives – qu'ils aient ou non des besoins spéciaux – parlent avec enthousiasme des avantages de vivre dans une communauté intégrée. Les personnes handicapées affirment qu'elles se sentent plus heureuses et plus autonomes, et qu'elles contrôlent mieux leurs conditions de vie. Par exemple, à la Coopérative d'habitation Humberview, les utilisateurs de fauteuils roulants ne manifestent aucun intérêt à être transférés à une installation de type hôpital, tandis que, depuis qu'elles ont emménagé dans la Coopérative d'habitation Stanley Noble Strong, plusieurs personnes handicapées sont retournées à l'école, se sont mariées ou ont trouvé un emploi. Le fait de savoir que certains membres de la coopérative ont des besoins spéciaux semble encourager la plupart des résidents et résidentes à prendre mieux soin de leurs voisins.

Les six coopératives semblent bien servir leurs membres ayant des besoins spéciaux. Chacune des coopératives situées dans une grande ville se trouve dans un quartier prisé pour sa proximité aux transports, aux services médicaux, aux commerces et aux autres ressources. Cependant, dans leur forme actuelle, une et peut-être les deux coopératives du Québec sont trop récentes pour une évaluation complète. La Coopérative d'habitation La Corvée répond certainement aux besoins des personnes âgées qui souhaitent

vieillir dans leur village natal dans un logement convenable entourées de leur famille, de leurs amis et dans un environnement familial. Dans les six coopératives, les bâtiments ont été planifiés de manière à offrir aux personnes ayant des besoins spéciaux l'accès à toutes les commodités. Les logements sont de qualité raisonnable et intègrent souvent beaucoup de caractéristiques novatrices pour les personnes handicapées, leur offrant une meilleure qualité de vie.

Certaines de ces coopératives ont également eu un impact positif sur leur quartier. C'est particulièrement le cas des coopératives du Québec, qui sont très bénéfiques pour leurs collectivités en préservant d'excellents bâtiments anciens et en offrant une foule d'autres avantages.

Il faut souligner que l'habitation coopérative est particulièrement propice pour favoriser et améliorer l'intégration. Loger les personnes ayant des besoins spéciaux dans un cadre résidentiel communautaire est une étape initiale importante. Pouvoir aller plus loin et leur offrir la possibilité d'exercer un contrôle démocratique sur leur communauté résidentielle est un avantage énorme que seules peuvent offrir les coopératives d'habitation.

Aide gouvernementale

Les coopératives qui ont une généreuse composante pour les besoins spéciaux offrent des avantages importants à leurs membres dans l'intérêt public. Toutefois, leur construction et leur gestion exigent plus de temps et d'argent que les coopératives moins inclusives. Sans programmes ni politiques de logement gouvernementaux provinciaux ou fédéraux, il est impossible de créer de nouvelles coopératives fondées sur ces modèles. Il n'y a pas d'autre solution : les gouvernements doivent fournir une aide financière.

Évidemment, ces coopératives d'habitation ne peuvent offrir des économies à tous les ministères ou paliers de gouvernement appelés à contribuer. Le gouvernement doit adopter une approche interministérielle plus globale face aux coûts lorsqu'il évalue l'utilité des communautés inclusives. Les coûts de logement sont peut-être élevés, mais les coûts de santé peuvent être réduits, parfois considérablement. Il faut un leadership au sein des gouvernements et des conseils d'administration des coopératives pour demander une collaboration entre tous les paliers et une certaine souplesse dans l'application des lignes directrices et des données de référence des programmes.

À l'échelle locale, il faut convaincre les élu(e)s et les urbanistes municipaux d'appuyer des communautés intégrées par leurs décisions touchant l'occupation du sol. Ceux et celles qui voient à plus long terme constateront que, pour parainner des communautés viables, il faut planifier des logements pour des ménages à revenus mixtes (dont des ménages d'ainé(e)s, de personnes seules et de familles à deux parents, ainsi que de personnes handicapées) dans des quartiers souhaitables.

Leadership

Chacune de ces six coopératives a bénéficié du leadership d'un groupe de base ou d'une personne très déterminée. Ces chefs de file étaient des membres travaillants, patients, novateurs, cohérents et, s'ils ne faisaient pas partie du groupe ayant des besoins spéciaux, ils y étaient étroitement liés et sensibles à leurs besoins et à leurs priorités.

Ils ont réussi dans la mesure où ils ont

- établi une vision pour la coopérative;
- bien présenté cette vision aux élu(e)s et aux responsables de tous les paliers de gouvernement;
- modifié cette vision lorsque nécessaire, sans trop la diluer;
- obtenu l'appui de la collectivité locale;

- contribué leurs idées au sujet
 - ✓ du concept du bâtiment
 - ✓ des systèmes de gestion de la coopérative
 - ✓ du processus d'adhésion

Ils ont planifié à l'avance en créant des structures opérationnelles qui protégeront le caractère particulier de la coopérative aussi loin que possible à l'avenir.

Aide d'organismes

Cinq des six coopératives ont des ententes avec un organisme qui sert les membres du groupe ayant des besoins spéciaux. Parfois cet organisme peut offrir seulement des services de base, comme des références. Toutefois, dans la plupart des cas, un niveau élevé de collaboration, comme celui dont bénéficient les coopératives Beauséjour et Humberview avec des organismes pertinents, est probablement une condition préalable pour la plupart des coopératives qui souhaitent loger des personnes ayant des besoins spéciaux.

Les défis

Les six coopératives ont fait face à des défis pendant la période de développement. Ces défis n'ont toutefois pas empêché ces coopératives de devenir d'excellentes communautés inclusives.

[a] **Compromis imposés par le site et la conception**

Comme nous l'avons vu, la nécessité de trouver un emplacement central, avec les restrictions correspondantes sur le choix du site, et les limites au niveau de la conception imposées par les budgets d'immobilisations, ont nui à la capacité des coopératives d'offrir un cadre de vie idéal aux groupes de personnes ayant des besoins spéciaux qu'elles ont décidé de loger.

Trois des coopératives situées dans des grandes villes ont dû faire des compromis pour choisir un terrain approprié, puisque leurs membres (surtout ceux ayant des besoins spéciaux) doivent vivre près d'une foule de services. Sur son petit terrain, la Coopérative d'habitation Stanley Noble Strong, par exemple, ne peut offrir de stationnement pour les camionnettes accessibles en fauteuil roulant, le bâtiment est plutôt étroit et la taille relativement modeste de cette coopérative de 21 logements rend la gestion proportionnellement plus coûteuse. Dans le cadre d'un projet de réaménagement qui intègre des commerces et des résidences, la Coopérative d'habitation Coal Harbour doit partager son stationnement souterrain avec des locataires commerciaux.

La plupart de ces coopératives ont eu accès à plusieurs sources de financement pour payer les caractéristiques du bâtiment nécessaires pour les utilisateurs en fauteuil roulant ou d'autres membres ayant des besoins spéciaux. Toutefois, ces fonds additionnels n'étaient pas toujours suffisants.

Les membres handicapés de la Coopérative d’habitation Stanley Noble Strong préféreraient partager leurs soins avec des groupes plus petits. La Coopérative Humberview a souffert des restrictions financières imprévues juste avant le début de la construction. Les logements soi-disant pleinement modifiés sont donc moins accessibles que ne l’avaient prévu les personnes en fauteuil roulant. Certaines caractéristiques du bâtiment, comme les ascenseurs, ont dû être réduites, ce qui a eu un impact à la fois sur les personnes ayant des besoins spéciaux et sur les autres membres.

[b] Compromis touchant la gestion des coûts

Ces coopératives, qui logent beaucoup plus que les exigences minimales des programmes, coûtent plus cher à entretenir que les communautés moins mixtes, mais elles coûtent moins cher que les cadres institutionnels. Les coopératives Humberview et Stanley Noble Strong ont trouvé que les fauteuils roulants contribuent à l’usure du bâtiment. De plus, les adaptations faites pour un occupant en particulier dans un appartement vacant ne conviennent pas toujours à la prochaine personne handicapée qui recherche un logement. Par exemple, les logements soi-disant universels dans la Coopérative d’habitation Stanley Noble Strong doivent en fait être modifiés après chaque déménagement.

Ces coopératives sont souvent confrontées à des décisions de gestion difficiles. La majorité du temps, elles doivent choisir entre subir des pertes d’inoccupation accrues ou payer les coûts d’adaptation, offrir un logement modifié à un ménage apte physiquement et permettre à quelqu’un qui a besoin des modifications dans un logement vacant de «contourner la liste d’attente».

[c] La tension affaires-communauté

Un des défis les plus difficiles auxquels sont confrontées les coopératives d’habitation est celui de la tension entre une gestion de type commercial et les intérêts humains de la communauté coopérative. On pourrait discuter sur le fait que les coopératives ne bénéficient pas en sacrifiant leur mission sociale pour des gains économiques ou en compromettant leur intégrité économique pour le bien de la communauté. Plutôt, les coopératives efficaces reconnaissent que les valeurs sociales, pour qu’elles soient soutenues, doivent être appuyées par de saines pratiques d’affaires. Cet équilibre n’est pas toujours facile à atteindre.

La tension affaires-communauté est particulièrement marquée dans une coopérative où le degré d'intégration des personnes ayant des besoins spéciaux est élevé. Pendant sa période de mise en marché, la Coopérative Humberview a été confrontée à plusieurs décisions qui exigeaient un équilibre attentif des valeurs. L'opposition locale à la coopérative a relativement réduit le nombre de subventions au loyer pour ses membres. Lors de la mise en marché d'appartements modestes (dont le prix avait été fixé à un niveau plus haut sans que ce ne soit la faute de la coopérative) pendant la soi-disante reprise économique en Ontario dans un quartier résidentiel de copropriétés attrayantes et moins chères, le conseil d'administration a pris deux décisions d'affaires :

1. de ne pas réserver ses logements subventionnés pour des personnes ayant des besoins spéciaux, mais de les attribuer selon la formule du premier arrivé, premier servi à des demandeurs qualifiés;
2. de ne pas réserver ses meilleurs logements (avec climatisation et des chambres plus grandes) pour des utilisateurs en fauteuil roulant, mais de les louer selon la formule du premier arrivé, premier servi à des demandeurs qui ont les moyens de payer les loyers du marché.

Ces deux décisions ont eu des conséquences négatives et des conséquences positives. D'une part, le conseil d'administration d'une coopérative ne peut ignorer un climat d'affaires difficile. Pourtant, d'autre part, elle veut demeurer fidèle à sa vision initiale – dans ce cas, celle d'intégrer les personnes handicapées et les autres membres. Seule la coopérative peut décider de l'équilibre entre les questions d'affaires, les questions communautaires et les intérêts de ses différents groupes de membres. Cela exige une gestion attentive et dévouée.

Implications sur le plan des politiques publiques

Les communautés résidentielles intégrées ne sont pas une solution de rechange universelle à la vie en institution pour les personnes lourdement handicapées. Les préférences et les capacités de la personne seront toujours le facteur déterminant, même lorsque les ressources sont disponibles pour rendre le choix possible. Mais beaucoup diront que, dans une société progressive, la vie commune, appuyée par des services de soutien au besoin, offre la possibilité de mener une vie beaucoup plus riche que celle offerte dans l'isolement relatif d'une institution. À cet égard, l'habitation coopérative, distincte des autres formes de logements locatifs, possède des avantages uniques. Non seulement les coopératives peuvent loger les personnes ayant des besoins spéciaux dans un cadre communautaire, mais elles le font d'une manière qui permet un degré élevé de contrôle démocratique sur la nature de la communauté et la façon dont elle fonctionne et elle est gérée. Bien entendu, le corollaire est que les membres doivent accepter d'assumer les responsabilités des membres. Lorsque ces conditions sont réunies, les coopératives d'habitation offrent des solutions stratégiques aux gouvernements et aux organismes communautaires qui veulent offrir des choix de logement non conventionnels aux ménages ayant des besoins spéciaux qui permettent d'améliorer leur qualité de vie.

Comme nous l'avons souligné dans le cas de la Coopérative d'habitation Humberview, cette approche offre également des avantages potentiels au plan des coûts. La hausse des coûts de logement et des services de santé communautaire peut être plus que largement compensée par la réduction du coût des soins en institution. La portée du présent rapport ne s'étend pas à l'analyse des coûts-avantages de ces solutions, mais nous pouvons formuler les recommandations suivantes :

1. que le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de Santé Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), examine les possibilités uniques que le modèle de l'habitation coopérative peut offrir pour loger les Canadiens et les Canadiennes ayant des besoins spéciaux dans un cadre communautaire; et
2. que ces deux organismes effectuent une analyse coûts-avantages de cette forme de logement pour les ménages ayant des besoins spéciaux comparativement au coût correspondant pour offrir des soins en institution. □

Conclusion

D'un bout à l'autre du Canada, le mouvement de l'habitation coopérative a démontré son engagement de principe à l'endroit de l'inclusivité. Certaines coopératives d'habitation comptent beaucoup de membres qui étaient auparavant des réfugiés politiques. Dans d'autres, l'ordre du jour et le procès-verbal des assemblées sont traduits parfois jusque dans 12 langues. Les coopératives ont été parmi les premières à reconnaître les besoins de logement des personnes porteuses du VIH/sida en concevant des logements spécialement pour ces personnes. Notre mouvement a demandé aux gouvernements d'exiger un nombre minimum de logements adaptés et, dans beaucoup de cas, nous avons dépassé ce nombre minimum.

Non seulement notre mouvement regroupe-t-il des coopératives d'habitation d'aîné(e)s et de personnes qui approchent de l'âge de la retraite, mais beaucoup de coopératives s'efforcent aussi de permettre à leurs membres âgés de vieillir en place. Depuis le milieu des années 1990, en réponse à des demandes, la FHCC s'est intéressée au logement des aîné(e)s et a produit un vidéo intitulé *Vivre ensemble, vieillir ensemble*, et deux manuels. Le premier offre des conseils sur la gestion des coopératives dans lesquelles les aîné(e)s représentent une bonne proportion des membres. L'autre examine les défis que la maladie d'Alzheimer et d'autres formes de démence posent pour les coopératives d'habitation.

Lorsqu'elles ont accès à des subventions gouvernementales et à des groupes de soutien communautaires, les coopératives d'habitation partout au pays y ont eu recours pour aider leurs membres handicapés. Certaines coopératives travaillent en partenariat avec des fournisseurs de soins à domicile pour offrir des commodités qui dépassent celles offertes dans les centres de soins prolongés, et beaucoup de coopératives ont fait appel au PAREL pour personnes handicapées de la SCHL, un programme de remise en état résidentiel qui paie le coût des rampes d'accès pour fauteuils roulants et d'autres caractéristiques visant à améliorer l'accès pour les personnes handicapées.

Certaines coopératives ont fait preuve d'une vision encore plus grande. Elles ont essayé non seulement d'intégrer les personnes ayant des besoins spéciaux parmi leurs membres, mais aussi de s'assurer que les membres de la coopérative sont pleinement intégrés au tissu socio-économique de

l'ensemble de la collectivité. En comprenant et en répondant bien aux besoins des gens grâce au développement communautaire, l'esprit d'inclusivité de la coopération peut enrichir une société.

Chacune de ces coopératives est unique. Mais nous espérons que ces six études de cas inciteront d'autres à reproduire leurs pratiques d'entraide mutuelle axées sur l'inclusivité – d'abord, peut-être, en favorisant la continuation ou le rétablissement de programmes de logement sans but lucratif qui ont rendu possible ces coopératives intégrées. À la séance spéciale Istanbul+5 de l'Assemblée générale des Nations Unies, tenue en juin 2001, le représentant du Canada, le ministre Gagliano, qui était alors responsable de la SCHL, avait déclaré ceci :

«Le Canada est fier d'avoir une société inclusive, une société qui encourage l'engagement civique et le partenariat public. Tout comme une économie forte nous permet de poursuivre nos valeurs sociales, une société inclusive est une condition préalable à une économie forte.»

Une importante première étape pour nous assurer que cette vision d'inclusivité s'étend aux Canadiens et aux Canadiennes ayant des besoins spéciaux sera le renouvellement de l'engagement historique du gouvernement à l'endroit des valeurs de l'habitation coopérative. □

Fédération de l'habitation coopérative du Canada
www.fhcc.coop



Bureau national	Région de l'Ontario	Bureau de Vancouver	Bureau de Winnipeg	Bureau d'Halifax
311-225, rue Metcalfe Ottawa (ON) K2P 1P9 230.2201 à Ottawa 1.800.465.2752	207-2, rue Berkeley Toronto (ON) M5A 4J5 366.1711 à Toronto 1.800.268.2537	204-5550, rue Fraser Vancouver (C.-B.) V5W 2Z4 879.4116 à Vancouver 1.877.533.2667	192, 162-2025, rue Corydon Winnipeg (MB) R3P 0N5 989.5963 à Winnipeg 1.888.591.3301	201-1099, ch. Marginal Halifax (N.-É.) B3H 4P7 423.7119 à Halifax 1.866.213.2667