

La Charte d'Ottawa **une infrastructure stratégique**

Survol de 10 ans

**ACTION
COMMUNAUTAIRE
en matière de qualité
de l'habitation**

JASP 2006



PLAN

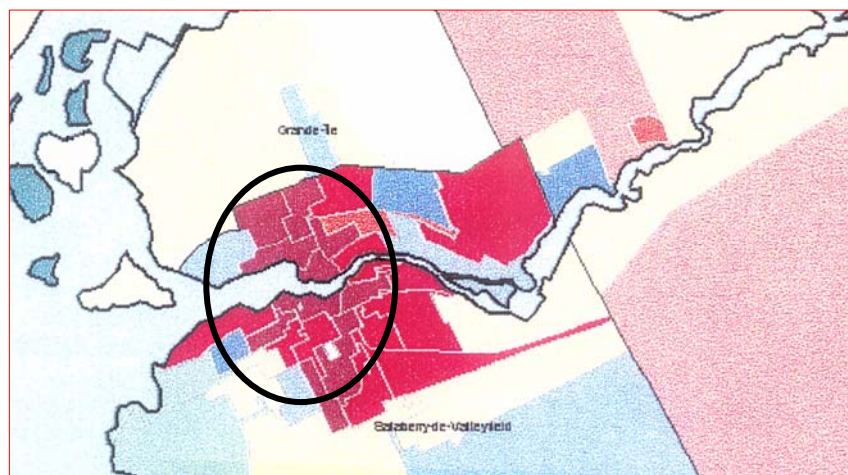
- **La communauté**
- **L'initiative**
- **Facteurs qui facilitent ou limitent**
- **L'activation communautaire (focus)**
- **Leçons tirées et enjeux**

LA COMMUNAUTÉ



- Salaberry-de-Valleyfield: ville centre de 40 000 habitants
- **Concentration de MFR**
- Fort % du revenu des ménages consacré au logement
- **Pénurie de logements**
- **Vieux logements**
- **La prévalence de l'asthme est le double de celle de la population montérégienne**
- ...

Défavorisation sociale, économique (et spatiale) des trois quartiers



Historique

L'INITIATIVE

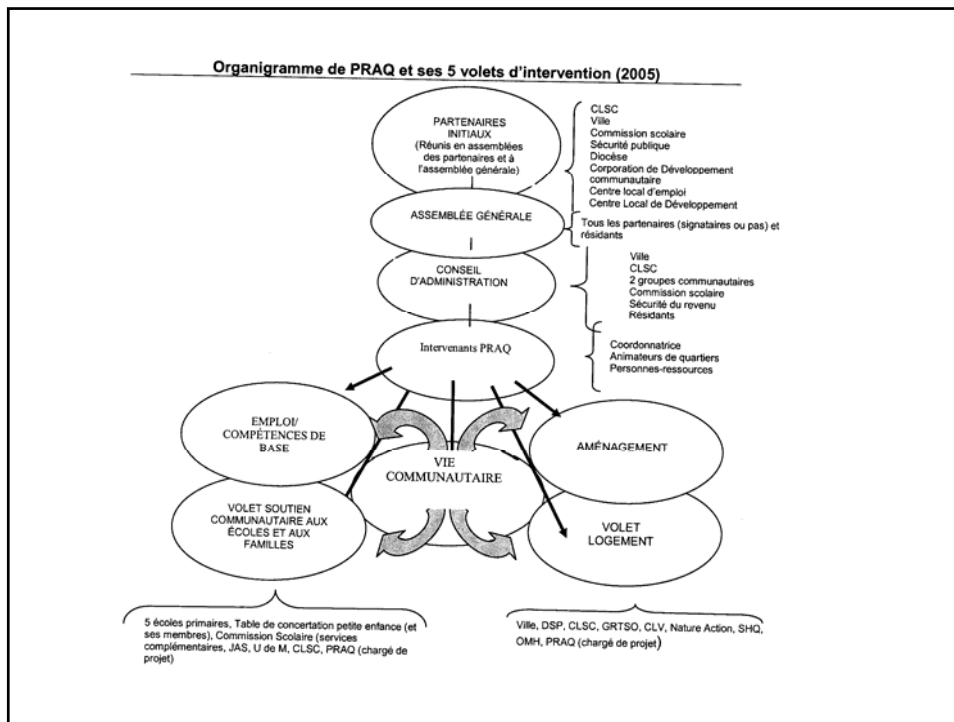
- **Mise sur pied du Comité Logement de Valleyfield (1995)**
- Enquête menée sur les conditions de logement (1997)
- Assemblée publique (Ville et CLSC) en 1998
- **Quatre *focus groups* (mars 1999): 4 déterminants**
- Cadre d'intervention signé en 2000 par 8 organisations (CLSC, Ville, CS, CLE, CLD, etc.)
- **Plan de match sur 10 ans (octobre 2001)**
- **Travail intersectoriel:** comité de pilotage, comité tactique, outillage, évaluations, ressourcement
- **Subvention de Santé Canada (2002-2005)**
- **Incorporation de « PRAQ » (2002)**

Objectifs généraux

PARTENAIRES

POUR LA REVITALISATION DES ANCIENS QUARTIERS (PRAQ)

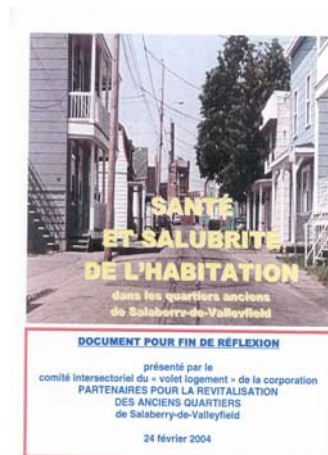
- Mener des actions sur les déterminants de la santé;
- **Articuler et favoriser les interventions des parties autour de cinq axes:**
 - Logement,
 - Aménagement,
 - Emploi,
 - Éducation,
 - Vie communautaire
- Arrimer des programmes et plans d'action des différents acteurs.



Volet HABITATION

Comité des caves en terre battue (2000-2006)

- DSP de la Montérégie (4-5)**
- Société d'habitation du Québec (2)**
- Ville (2)**
- Comité Logement Valleyfield (1)**
- Groupe de ressources techniques (1)**
- CLSC (2)**
- PRAQ**



Analyse selon la Charte

Qualité des environnements

(et accès à un environnement de qualité)

Plusieurs obstacles à l'accès, au maintien et au développement d'habitations salubres et abordables.

- Capacité financière limitée des ménages
- Peu importe la qualité des logements, on les loue (dynamique immobilière).

La piètre qualité de la structure de l'habitation contribue à réduire la QAI

- Les caractéristiques du bâtiment ou du terrain facilitent souvent l'infiltration d'eau dans la cave.

- Taux élevés de **réparations majeures**.
- Concentration des **incendies** (3,6 fois plus de décès)
- Très importante proportion de **logements construits avant 1960** (les bâtiments inspectés en 2003: 1856)

De nombreux logements des QA ne respectent pas les exigences minimales assurant la salubrité des lieux

Plus de 700 « caves en terre battue » se concentrent dans les trois quartiers anciens

L'humidité élevée peut se propager au logement et favorise la croissance de moisissures et autres micro-organismes

exemple



Moisissures: effets sur la santé

Les moisissures émettent dans l'air des gaz et des particules invisibles qui sont respirés par les occupants et peuvent causer des problèmes de santé:

- irritation des muqueuses et voies respiratoires (yeux, nez et gorge qui piquent)
- allergies (rhinite, conjonctivite, dermatite)
- asthme (aggravation ou cause)
- risque accru d'infection des voies respiratoires
- symptômes généraux, neurologiques, digestifs (fatigue, maux de tête, diarrhée, ...)

les caves en terre battue

Étude pilote (2001):
24 habitations

- **La moitié des occupants ont moins de 20 000\$/an**
- **Plus du ¾ sont sans emploi ou retraités**
- **Un fumeur ou plus dans près de la ½ des résidences**
- **6/36 (16,7%) occupants souffrent d'asthme**

Enquête de 2003 portant sur 51 habitations

des signes de contamination par les moisissures dans plus de la moitié (58%) des résidences

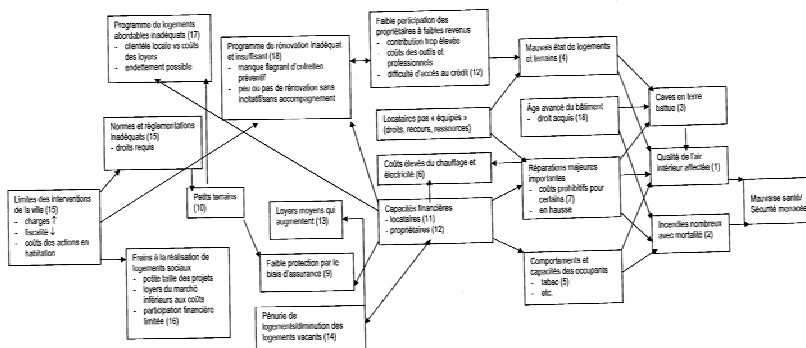
des problèmes pouvant affecter la qualité de l'air intérieur se retrouvent dans 21 logements

certains bâtiments devraient être démolis, compte tenu de l'ampleur des travaux associés au mauvais état des habitations

les occupants de deux bâtiments présentaient des problèmes de santé pouvant être associés à une mauvaise QAI

Environnement bâti Problématique spécifique

Schéma explicatif de la problématique de la QAI et des facteurs qui affectent la qualité de l'habitation dans les trois quartiers anciens de Salaberry-de-Valleyfield (le chiffre fait référence au constat fait précédemment). Les flèches indiquent le sens de l'influence.



« Facteurs contextuels » :
- Dynamique immobilière (les logements de mauvaise qualité se louent / s'achètent par une clientèle captive).
- Défavorisation sociale, matérielle et spatiale des quartiers anciens

Analyse selon la Charte

Politiques publiques

- **Capacités d'action de la Ville limitées**
(face aux droits acquis, financières, réglementaires, etc.)
- **Limites du programme de rénovations de traiter des bâtiments détériorés où les propriétaires peuvent difficilement payer leur part**
- **Contraintes variées des programmes** visant la modernisation du stock de logement
(normes vs coûts de réalisation, etc.)
- **La ville n'a pas accès à des sources de revenus suffisantes** pour lutter adéquatement contre la pauvreté

Analyse selon la Charte

Aptitudes individuelles

Affectant directement la QAI

- absence (d'habitude) de ventilation du logement
- accumulation de débris et poussières tabagisme
- animaux ;

Affectant la qualité de l'habitation

- sous-estimation des besoins de réparations majeures ;
- la capacité d'effectuer eux-mêmes leurs travaux;
- le nombre d'années d'habitation du ménage;
- les anticipations de déménagement;
- le fait d'en être propriétaire et d'en être peu absent.

Analyse selon la Charte

Services de santé

- Fermeture du centre de l'enseignement sur l'asthme (2002)
- Pas d'utilisation d'outils sur la QAI, peu d'intervention ou laissée au hasard
- Difficultés à rejoindre les personnes pauvres et à s'adapter à leur réalité
- Certaine inefficacité d'action devant le cumul des problèmes/besoins et les diverses inégalités;
- Sur-consommation de médicaments et de soins de santé à l'hôpital (1999)

Pour des environnements bâtis favorables

PROCESSUS ET ACTIVITÉS

On voulait...

- **améliorer la salubrité et la qualité de l'air intérieur des habitations avec vide sanitaire (HVS) dans les QA** et ainsi contribuer à améliorer la santé des occupants
- identifier les bâtiments avec (HVS) devant faire l'objet d'interventions en priorité

Objectifs

Politiques publiques (Société d'Habitation du Québec, Ville de Valleyfield)

- **faire des recommandations aux autorités** quant à l'état général du parc de logements et à l'environnement du quartier;
- **identifier et implanter les solutions techniques de moindre coût** permettant de corriger les problèmes d'humidité et autres problèmes de salubrité;
- implanter des mesures permettant de **limiter les impacts négatifs des rénovations** sur l'accessibilité au logement;

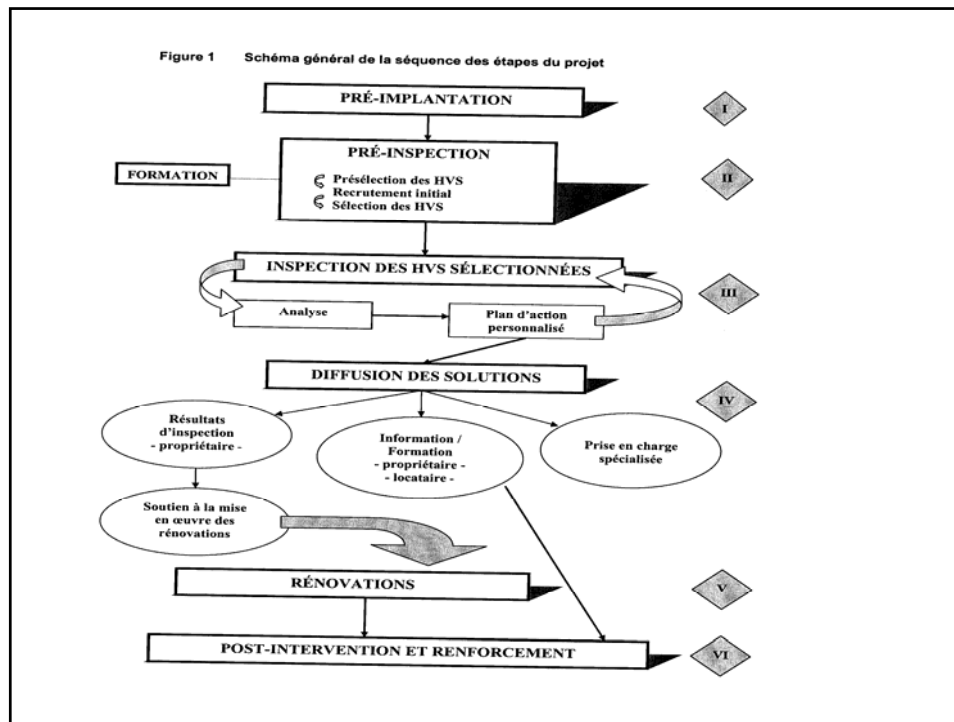
Objectifs

Services de santé (CLSC Seigneurie de Beauharnois, Direction de la Santé Publique)

- offrir des services sociaux et de santé adaptés aux besoins spécifiques des personnes vivant des problèmes associés à la salubrité/qualité de l'air intérieur du logement ;

Aptitudes individuelles

- identifier et effectuer les demandes de financement pour les travaux de correction, en priorité pour les plus démunis;
- amener les occupants à contribuer par leur comportement à maintenir la salubrité et la qualité de l'air intérieur des logements;



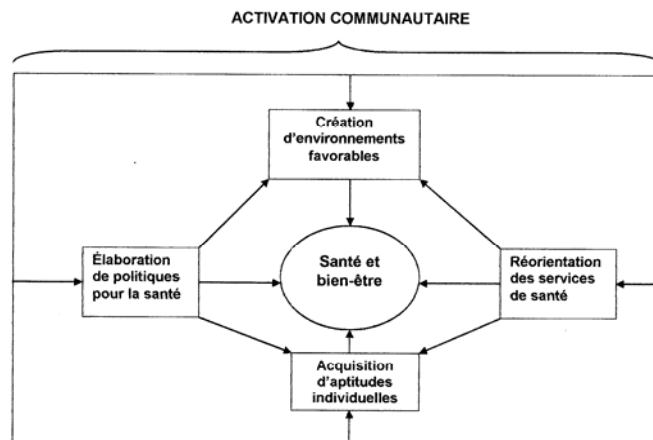
Processus et activités

Qualité des environnements

- Plus de 110 inspections (3 phases);
- 90 rapports d'identification des améliorations à apporter aux bâtiments et habitudes de vie des occupants
- Service gratuit (Nature Action) pour économie d'énergie et isolation intérieure (seuils de porte, pommes de douche, thermostats électroniques etc.);
- Atelier « Réparation Chauffage »...
- Projet de 14 unités de logement social avec service pour familles monoparentales (Le Phare);

MAIS...

**Pour un environnement bâti favorable...
un rôle accru de l'action communautaire**



Activation communautaire

objectifs

- **mobiliser l'ensemble de la communauté** autour de projets concrets
- **susciter et soutenir la participation** des propriétaires, des locataires et des intervenants locaux dans l'ensemble du projet
- **organiser un réseau d'entraide** afin de supporter les propriétaires dans la rénovation de leur habitation
- **favoriser la création d'emplois** liée à l'aménagement et aux rénovations

Processus et activités

Activation communautaire

- **Comité « caves en terre battue »**
- Relations avec les partenaires (urbaniste, architectes, inspecteur, etc.)
- **Focus groups (locataires, propriétaires, agents)**
- Porte-à-porte (90 heures)
- **Conception d'outils de travail (structure de l'habitation et comportements) et d'outils promotionnels (affiche, dépliant, accroche porte)**
- Évaluation des activités

Processus et activités

Activation communautaire

- **Média (communiqués et conférences de presse)**
- Consolidation de la défense des droits (camp des mal-logés, etc.)
- **Conception d'un plan stratégique « parallèle » et de « pressions » visant une plus grande implication de la ville dans le dossier compte tenu de ses engagements initiaux**
- Soutien à la participation des propriétaires (lettre, séances du conseil de ville, etc.)
- **Comité « organisme d'achat et de rénovation »**

Processus et activités

Activation communautaire (détails)

TROIS ASSEMBLÉES DE PROPRIÉTAIRES

- Consultations individuelles (architectes et inspecteur)
- Bilan des problématiques pour chaque (DSP)
- Tabagisme (CLSC)
- Réduction de la consommation d'énergie (HQ)
- Technique et matériaux de construction (Ville)
- Programme de Rénovation Québec (PRAQ)
- Services offerts par Nature Action (PRAQ)
- Entretien préventif (architecte de la SHQ)
- Remise d'une pochette d'information (9 fiches techniques portant sur le chauffage, les moisissures, la poussière et les acariens, etc.)

Processus et activités

Politiques publiques

- **Rencontres avec la ville (élus, service d'urbanisme) et de la SHQ pour la définition d'un nouveau programme de rénovation et la participation financière de la ville**
- **Initiative, animation et soutien du comité chargé d'élaborer une politique municipale en habitation (Ville, SHQ, SCHL, GRTSO, OMH, CLSC, CLV)**

Processus et activités

Aptitudes individuelles

- **Bilan concernant les habitudes de vie et l'état de santé des occupants**
- **Bilan du bâtiment (rapport d'inspection)**
- **Élaboration d'outils (guide « conseils d'entretien et amélioration durable à prix abordable »; projet de vidéo; etc.)**
- **Accompagnement**

processus et activités

Services de santé

- **Contribution d'une infirmière à l'enquête;**
- **Formation aux infirmières sur la QAI (DSP)**
- **Production de plans d'action personnalisés pour chaque HVS, leurs propriétaires et les ménages occupants;**
- **Références au CLSC pour des cas problématiques**
- **Promotion de mesures et des services pour les personnes présentant un problème d'asthme ou un comportement tabagique;**
- **Clinique « cessation tabagique » au local de quartier;**
- **Participation à l'élaboration du Plan d'action locale en santé publique du CLSC (cible environnementale).**

RÉSULTATS

- Amélioration de l'environnement
- Mesures plus adaptées
- Mobilisation accrue des acteurs



Résultats - qualité des environnements

Programme bonifié de rénovation

RÉNOVATION QUÉBÉC
AIDE FINANCIÈRE DE 500 000\$ POUR LA RÉNOVATION
NOUVEAU

APRÈS AVANT

La Ville de Salaberry-de-Valleyfield et la Société d'habitation du Québec ont mis à votre disposition un programme pour l'amélioration des logements et des routes. Ici pour des secteurs résidentiels devant faire l'objet d'une revitalisation, 85 % de ce montant touche quatre secteurs de la ville.

«Secteurs prioritaires visés»

- Propriétaires occupants / - Propriétaires locataires

Ces lieux sont les secteurs ciblés pour un programme d'aide financière. Une partie du quartier Norek, une partie du quartier Sainte-Cécile, une partie du quartier Beaudry et une dernière partie dans le secteur NÉres.

Volet I - Rénovations faites soi-même

Le taux de l'aide financière varie entre 50 % et 90 % dépendant du montant des travaux pour un propriétaire occupant ou du montant des travaux pour un propriétaire locataire. Le montant maximum de l'aide par parcelle est de 10 000 \$ par logement sans compter 50 000 \$ par bâtiment. Le coût total des travaux admissibles doit être d'un maximum de 200 000 \$ par bâtiment dans le cas de travaux de propriétaires occupants et de 500 000 \$ dans le cas de travaux de propriétaires locataires.

Volet II - Rénovations professionnelles

Le taux d'aide financière est fixé à 50 %, du coût des travaux admissibles. Le montant maximum de l'aide ne peut excéder 15 000 \$ par logement et 50 000 \$ par bâtiment. Le coût total des travaux admissibles doit être d'un maximum de 50 000 \$ par logement, soit en ce qui concerne les travaux relatifs à l'amélioration des conditions d'un logement, et ce dernier, le coût total des travaux admissibles doit être d'un maximum de 100 000 \$.

Volet III - Adaptation de domicile

Le subventionnement est de 50 % des travaux admissibles jusqu'à un maximum de 10 000 \$ par bâtiment. Le coût maximum des travaux admissibles doit être d'un maximum de 100 000 \$ par bâtiment.

Des services gratuits vous aident à connaître et bénéficier de l'Agence de l'habitat. Pour la planification de vos travaux, contactez-nous au (418) 578-3377 ou par courriel à info@ville.salaberry.qc.ca

Politique en habitation

PROJET DE POLITIQUE DU LOGEMENT

Salaberry-de-Valleyfield
Canton régional de l'habitat
www.ville.salaberry.qc.ca

DOCUMENT DE CONSULTATION

UNE QUALITÉ DE VIE POUR TOUS

Résultats

Qualité des environnements

Nature-Action

- **PRAQ a rendu accessible aux résidants ce service jadis méconnu** et a permis d'augmenter le nombre de participants de 800 % (40 familles à faible revenu en ont profité en 2004 par rapport à 5 à en 2003);

Initiatives personnelles (correctifs au bâtiment)

- *« Je les ai faites. S'ils ne me l'avaient pas dit...je n'étais pas au courant ». Il a compris les effets des moisissures chez un enfant, «un problème qu'on néglige si on n'est pas informés. On a mis un frein à ça! ».*
- **Un autre a rénové la cave en terre battue**, car *« c'était une urgence »*. Le soutien offert par PRAQ lui a *« enlevé un poids sur les épaules [quand il a acheté une maison avec un cave en terre battue, il avait l'impression qu'il s'était « fait fourrer »]. Je me suis dit que ce n'était peut-être pas un bon immeuble mais il y a moyen de l'arranger. »*

Des environnements bâtis plus favorables parce que...

Politiques publiques

- La démarche a permis de réunir tous les spécialistes en habitation autour d'une même table.
- **À différents degrés, les organisations ont ajusté leurs interventions afin de permettre la réalisation du plan de travail.**
- Les organisations tendent à l'insérer dans leur cycle de gestion, à lui attribuer des ressources financières, matérielles et humaines plus substantielles.

Résultats – politiques publiques

La Ville modifie ses comportements organisationnels

- Demande l’avis du PRAQ pour concevoir le nouveau programme, en fonction des constats des enquêtes
- Octroie un montant d’argent à PRAQ pour la maîtrise d’œuvre (économies, meilleur accompagnement)
- Réinvestit dans un programme de rénovation bonifié
- Le soutien municipal apporté en 2004 a permis la survie de l’organisme et de raffiner son approche
- Adoptera une politique municipale en matière de logement de qualité et abordable. Une première au Québec pour une ville de taille comparable.

Résultats -Politiques publiques

Société d’habitation du Québec

- Plusieurs intervenants à différents niveaux;
- Soutien financier varié;
- Hausse de la contribution financière de la SHQ et de la ville pouvant atteindre 90% auprès des propriétaires présentant de faibles revenus ;

Résultats - politiques publiques

Des acteurs locaux ont manifesté un intérêt:

- **Des Caisses Desjardins**
(financement à un taux préférentiel des rénovations).
- **Des commerçants**
(dons d'équipements, ventes de matériaux au prix coûtant, etc.)

Mise en place de services qui n'existaient pas avant:

- conseils en économie d'énergie
- inspection du bâtiment « pédagogique »

Amorce de nouveaux projets intersectoriels:

- Société d'achat et de rénovation (obnl)
- Éco-centre

Résultats

Aptitudes individuelles

- Bonne participation aux inspections et questionnaires « santé » (2 heures/visite)
- **Développement des comportements et de connaissances appropriés favorisant une saine qualité de l'air intérieur.**
- Les ménages touchés par les problèmes d'insalubrité ont participé de plus en plus activement au développement des actions collectives.

Résultats

Services de santé

- Personnel mieux équipé par rapport aux problématiques environnementales contribuant à la détérioration de la qualité de l'air intérieur des bâtiments sélectionnés
- Utilisation accrue des outils
- Poursuite par le biais du plan d'action local en santé publique

LEÇONS ET ENJEUX



Agir pour de meilleurs environnements bâtis

Activation communautaire

Pérennité?

Agir pour de meilleurs environnements bâtis: une complexité

- Entre les discours et les réalités: une marge et une « traduction »
- Agir sur plusieurs systèmes simultanément par une variété d'actions et de stratégies susceptibles de produire des synergies entre divers partenaires
- Obtenir l'appui des structures publiques et des organisations pour les individus/communautés défavorisées
- Faire le lien entre l'État et la communauté locale: pas automatique

Pour les

Services de santé

- Dégager une infirmière pour remplir des questionnaires santé a pris énormément de temps (aux dépens des autres services; le CLSC voulait de l'argent de la DSP, etc.)
- Pas de liens avec les autres services (auxiliaires, médecins, centre de l'enseignement sur l'asthme, etc.)

Au cœur de la démarche...

Activation communautaire

Les actions communautaires « *ont fait bouger les choses* »:

- une **visibilité publique** des enjeux qui n'existait pas auparavant.
- Alors qu'avant l'information de la ville était « *absente, inexistante* », PRAQ a illustré par des cas précis la **gravité de la situation**.

Une priorité

- **la ville a été obligée d'agir** en quelque sorte: « *PRAQ poussait la ville dans le derrière...* ».
- « *Il y a des personnes qui prennent les choses en main, qui ont dit qu'il y a un problème... Les autorités ont répondu. Si pendant trois, quatre, cinq ou dix ans, personne ne s'occupe de ces problèmes là, ils vont mettre l'argent ailleurs. Ce n'est pas les places qui manquent* » (un propriétaire)

Activation communautaire et politiques publiques

Les résistances de la Ville

Stratégie parallèle de 4 mois

Éliminer ou réduire les facteurs défavorables

- analyser de la dynamique organisationnelle et de son contexte (là où le problème de changement se pose):
 - hiérarchie (niveaux), prise de décisions, pouvoirs formels et informels, personnes stratégiques
 - miser sur les facteurs favorables;
- tenir compte des attentes, préoccupations et des difficultés exprimées;
- manifester les attentes des autres organisations associées;
- faire du « bruit » (présence des propriétaires: dans les médias, au conseil de ville, etc.)

**Une stratégie de changement intentionnel
est nécessaire pour des
politiques publiques saines et
des services de santé adaptés**

Agir pour un environnement bâti favorable

- La complexité et le contexte de l'action (décloisonnement, utilisation des expertises, temps, changements organisationnels, tensions, résistances et oppositions, etc.)
- Les capacités des personnes de « voir » leurs conditions de vie, de juger les phénomènes sociaux qui peuvent les affecter et d'agir pour les améliorer (éducation populaire)
- La combinaison des forces des résidants avec celles des organisations.

Pérennité

Durer assez longtemps
pour que les changements poursuivis se
produisent au-delà d'une période de latence

DES OBSTACLES

- **Vieillissement accéléré des habitations + pauvreté**
- **Difficultés et les retards dans le financement des programmes de rénovations (national et local)**
- **Vulnérabilité d'une action communautaire sous-estimée: le projet ne peut pas compter sur des ressources financières pour se stabiliser (mise à pied: perte d'expertise)**

**Soutien cohérent des instances gouvernementales
vs
problèmes vécus localement**

Au-delà du
PLAN D'ACTION LOCAL EN SANTÉ PUBLIQUE,
l'absence de soutien pourrait occasionner...

- Une perte de l'investissement des organisations et des personnes impliquées
- La désillusion chez les participants, ce qui peut constituer un obstacle de plus à une mobilisation subséquente de la communauté
- Une réduction des actions sur des déterminants de la santé
- Limiter le développement des interventions en matière de salubrité/QAI au Québec (Montérégie, Lanaudière, etc.)