

Atelier d'expertes et d'experts

Politique d'habitation

Direction des communications et de la
participation citoyenne
Octobre 2022



Atelier des expertes et des experts

Politique d'habitation

Introduction

L'habitation est au centre du développement durable des collectivités. Trois-Rivières n'échappe pas aux enjeux actuels du logement : besoins en logements sociaux et abordables, transformations démographiques et densification des milieux de vie sont autant de défis que la Municipalité doit relever dans les années à venir.

Face à cette situation, il apparaît important de se doter d'un outil structurant qui permettra de mieux planifier le développement et la gestion de l'habitation sur le territoire et s'assurer qu'il répond adéquatement aux besoins et aux aspirations de la population trifluvienne.

Objectifs de la consultation

La démarche de participation publique vise à orienter l'élaboration de la Politique d'habitation. Les informations recueillies dans le cadre de la démarche de consultation publique serviront à enrichir la réflexion du comité travaillant sur la politique et son plan d'action.

Elle permettra également d'établir une vision d'avenir du logement et de l'habitation sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières.

Ce rapport dresse, dans un premier temps, un portrait des intervenantes et des intervenants présents à la rencontre de consultation et présente ensuite les résultats des ateliers de consultation effectués.

Expertes et experts de l'habitation

Les spécialistes ont été recrutés principalement par l'envoi d'invitations personnalisées auprès des associations et des organisations liées au domaine de l'habitation. Des placements publicitaires visant à interpeller les propriétaires d'immeubles à logements ont également eu lieu dans les médias locaux durant

les semaines précédant la rencontre de consultation. Finalement, l'invitation a été diffusée sur les médias sociaux et sur le système d'alerte de la Ville de Trois-Rivières.

Cet exercice de consultation ciblée a permis à 25 spécialistes d'exprimer leurs besoins et leurs attentes à l'égard de la Politique d'habitation prévue par la Municipalité.

Déroulement

1. Mot de bienvenue
2. Activité brise-glace
3. Présentation sur le marché de l'habitation à Trois-Rivières
4. Atelier 1 : qu'est-ce qu'on devrait retrouver dans un quartier?
5. Atelier 2 : quels types d'habitation doit-on développer pour répondre aux besoins du marché d'aujourd'hui et de demain?
6. Mise en commun

Activité brise-glace

Pour introduire la thématique de la rencontre, nous avons demandé à toutes les personnes présentes d'imaginer les types d'habitation les plus recherchés en 2050 pour les jeunes, les familles et les personnes âgées.

De façon générale, toutes les tables ont souligné que les besoins seraient à leur avis semblables aux besoins actuels des groupes concernés. Une augmentation des demandes pour des services de proximité et des lieux communs d'ambiance ont cependant été mentionnés par plusieurs tables.

Atelier 1 : un quartier répondant aux besoins du marché d'aujourd'hui et de demain

Selon vous, qu'est-ce qu'on devrait retrouver dans un quartier?

Toutes les tables ont mentionné la nécessité d'une plus grande densité dans les quartiers, la présence de commerces de proximité et d'espaces verts en quantité suffisante ainsi que l'importance de penser le transport afin qu'il soit sécuritaire pour tous les usagers de la route. Le commentaire suivant résume bien l'esprit des discussions : « Un quartier pensé pour vivre, travailler, dépenser et bouger à 15 minutes ».

Les commodités les plus mentionnées sont des commerces de proximité, plus particulièrement les épiceries. Plusieurs intervenantes et intervenants ont mentionné le besoin de réduire les déplacements en voiture grâce aux commerces accessibles et à un transport actif efficace. Notons finalement qu'une discussion portant sur l'importance des parcs et des espaces nature s'est déroulée dans chacune des tables.

Il y avait également un grand intérêt pour le partage des services. Des habitations qui partageraient des ressources comme des véhicules, vélos, outils, etc. La présence d'espace commun : espaces verts, salles de réunion ou espaces de travail ont aussi fait l'objet de discussions.

De façon plus générale, tous les groupes ont abordé la question de la densité. Le point de vue dominant visait une augmentation douce de la densité, avec des immeubles d'un maximum de 6 à 8 étages. L'autre méthode suggérée visait l'augmentation des unités d'habitation accessoires et des habitations intergénérationnelles sur le territoire.

Finalement, il a également été question de l'importance d'assurer l'accessibilité des habitations pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées dans les développements actuels et futurs.

Types d'habitations (densité, mixité, prix)

Densité et diversité des types d'habitation

- Hauteur d'habitations plus élevée (1);
- Davantage de bigénérationnel ou d'unités d'habitation accessoires (5);
- Habitations aux usages multiples (ex. : espaces de bureaux) (4);
- Habitations écologiques (6);
- Logis plus petits (7);
- Projets de densité moyenne à haute (2);
- Mélange de copropriétés, logements, maisons de ville, maisons jumelées, duplex, bureaux et commerces (3).

Abordabilité

- Plus grande présence des coopératives d'habitation (2);
- Plus de logements sociaux (1);
- Présence de maisons de ville locatives (3);
- Logements abordables

Mixité et accessibilité

- Mixité dans un même immeuble (moitié copropriété, moitié locative avec présence de commerces (1);
- Normes d'accessibilité universelle pour les nouvelles constructions (3);
- Plus grande mixité démographique (âges, nouveaux arrivants, etc.) (2).

Commodités à développer dans les quartiers

Commerces de proximité :

- Épicerie;
- Pharmacies;
- Dentistes;
- Garages;
- Cafés;
- Restaurants.

Loisirs et divertissements :

- Jeux pour enfants.

- Espaces verts, parcs et îlots de fraîcheur.

Institutions :

- Cliniques médicales;
- CPE;
- Écoles primaires et secondaires.

Transport et mobilité

Transport en commun

- Transport en commun efficace vers les pôles centraux;
- Transport en commun à la demande;
- Transport en commun accessible (transport adapté ET régulier).

Sécurité routière et transport actif

- Pistes cyclables connectées en réseau;
- Infrastructures sécuritaires pour encourager la mobilité active;
- Disponibilité en libre-service de moyens de transport actifs (trottinettes électroniques, vélo, vélo à assistances électriques);
- Circuits lents et rapides pour le transport actif (piéton et course, vélo de plaisance et piste cyclable rapide).

Électrification des transports

- Parc de bornes de recharges rapides pour les véhicules électriques.

Défis des quartiers de demain

La densité et la mixité apportent des défis considérables pour le vivre-ensemble. Le défi de l'acceptabilité sociale a été au cœur des discussions lors de cette portion de la rencontre.

La densité est un élément nouveau pour beaucoup de résidents et les projets qui sont proposés par les promoteurs sont parfois mal accueillis par la population voisine. Les besoins en habitation sont grands, mais lorsque les promoteurs présentent des projets densifiés, les résidentes et les résidents actuels craignent un bouleversement de leurs habitudes et de leur quiétude.

La mixité sociale quant à elle est un défi puisqu'elle implique des citoyennes et des citoyens qui vivent des réalités différentes. Ces réalités peuvent créer des frictions lors d'une cohabitation rapprochée : familles, personnes âgées,

personne seule. Créer une cohabitation harmonieuse est un grand défi pour lequel les personnes interrogées se disent mal équipées.

Le défi financier est aussi important pour les promoteurs de projets. Pour le milieu de l'habitation, revaloriser des quartiers existants peut être dispendieux tant par la valeur des terrains, leur grandeur, leur disponibilité ou leur état (ex : décontamination nécessaire). Les coûts de construction sont donc des freins importants pour le développement.

L'autre défi le plus mentionné est celui de la réglementation entourant les projets et les délais qui y sont associés. Une réglementation plus flexible permettrait de mieux s'adapter aux nouvelles formes d'habitation sur le territoire.

Défis mentionnés

Mixité et densification

- Acceptabilité sociale;
- Constructions accessibles;
- Vieillissement de la population;
- Densifier en conservant l'âme d'un quartier;
- Mixité des clientèles;
- Rentabilité financière pour les commerces de proximité dans les quartiers.

Disponibilités des terrains

- Abordabilité des secteurs centraux;
- Terrains contaminés (coûts et processus);
- Disponibilité ou grandeur des terrains.

Réglementation et coûts de construction

- Densité autorisée trop faible pour la rentabilité;
- Coût important de la gestion des eaux;
- Coût des taxes;
- Réglementation et délais des projets;
- Réglementation de mise aux normes et coûts associés;
- Montée du commerce en ligne;
- Coût de construction;
- Coût de revitalisation de l'existant;
- Réglementation et délais;
- Rigidité de la réglementation.

Modes de transport

- Mentalité autosolo
- Cohabitation des modes de transport;
- Multiplication des infrastructures pour les différents types de transport;
- Cohabitation dans les corridors cyclables;
- Efficacité du transport en commun;

Créer un environnement propice au développement

Plusieurs pistes de solution ont été proposées afin de créer un environnement propice au développement de l'habitation à Trois-Rivières. Pour les défis liés à l'acceptabilité sociale des projets, plusieurs ont souligné l'importance des communications de la Ville avec les citoyennes et les citoyens sur les visions de la Ville pour le développement de la municipalité. Ils ont aussi souligné un besoin de sensibilisation au vivre-ensemble.

Plusieurs propriétaires ont aussi souligné se sentir impuissant devant les besoins de certains citoyennes et citoyens et ceux-ci souhaiteraient pouvoir avoir de l'accompagnement social pour mieux être outillés.

Finalement, la majorité des personnes présentes a proposé d'adapter la réglementation aux nouveaux types d'habitation et de mixité souhaités.

Pistes de solution mentionnées

Programmes et soutien

- Programme d'accès à la propriété;
- Congé de taxe pour rendre les propriétés vertes/écoénergétiques (Leed, novoclimat);
- Meilleur financement de la part des autres paliers de gouvernement pour la mise à niveau des infrastructures;
- Accompagnement du Service d'urbanisme de la Ville;
- Programmes de financement pour la rénovation pour les propriétaires;

Mixité et sensibilisation

- Soutien à domicile;

- Développer les unités d'habitation accessoires (UHA);
- Permettre au UHA et aux maisons bigénérationnels de se convertir en locatif;
- Mixité sociale mesurée (sensibilisation, accompagnement);
- Structure de collaboration et de communication entre la Ville et les promoteurs;
- Sensibilisation et éducation au vivre-ensemble;
- Bien informer la population sur les volontés de la Ville en matière d'urbanisme pour éviter le pas dans ma cour.

Réglementation

- Réduction des délais d'autorisation de la Ville (corrélation avec l'acceptabilité sociale);
- Créer de l'offre (environnement propice aux investisseurs);
- Adapter la réglementation à la densification et à la mixité des types d'habitation;
- Réglementation plus flexible et plus rapide;
- Meilleur contrôle ou application de la réglementation en place;

Transport et mobilité

- Développement d'un réseau de voitures communautaires;
- Favoriser le transport actif et collectif;
- Augmenter la fréquence du transport collectif sur des axes nord-sud/est-ouest;
- Prévoir des espaces sécurisés pour les moyens de transport à assistance électrique.

Atelier 2 : quels types d'habitation doit-on développer pour répondre aux besoins du marché d'aujourd'hui et de demain?

Quels seront les produits résidentiels qui seront les plus en demande à Trois-Rivières dans les dix prochaines années?

Deux éléments ont été soulevés par tous les groupes de discussion. Le coût élevé des propriétés fera augmenter la demande pour les logements et les

habitations locatives en général : de grands logements pour les familles, de petits logements pour les personnes seules et des condos pour les retraités.

L'autre élément consensuel était la demande pour des habitations partagées : bigénérationnelles, unités d'habitation accessoires, maisons en rangée ou duplex en rangée avec espace de cour extérieure partagé .

Plusieurs ont mentionné la demande pour des stationnements souterrains en lien avec la densification des milieux urbains.

Produits résidentiels en demande dans dix ans

- Habitations locatives pour les retraités;
- Résidentiel locatif (copropriétés, maisons de ville);
- Grands logements pour les familles;
- Habitations bigénérationnelles (possibilité de location par la suite);
- Unités d'habitation accessoires locatives;
- Plus petites unités dans le locatif pour les personnes seules;
- Coopératives d'habitation;
- Des appartements-hôtels pour les travailleurs et les visiteurs;
- Stationnements souterrains;
- Maisons en rangée (duplex ou triplex) avec des cours intérieures communes;
- Tours d'habitation avec stationnements souterrains;
- Cohabitation avec espaces communs;
- Minimaisons.

Caractéristiques les plus recherchées dans les propriétés/logements

Aujourd'hui

Les caractéristiques mentionnées sont en partie liées au nouveau contexte de travail à distance, qui a créé une demande importante pour des espaces

supplémentaires dans les habitations : espace bureau, chambre supplémentaire, salle multifonctionnelle. Les travailleurs passent plus de temps dans leur demeure et cela se ressent dans les caractéristiques demandées par les citoyennes et les citoyens. L'inclusion de services ou de commodités est également appréciée des locataires (Internet, gym, potager).

Malgré le besoin d'espace supplémentaire, quelques personnes présentes ont souligné le besoin en petits logements étudiants près de l'UQTR et du Cégep de Trois-Rivières. L'absence de logements suffisants amène certaines problématiques de cohabitation avec le voisinage, notamment la multiplication de maisons de chambres.

Les besoins pour un stationnement ou un garage sont encore présents.

Finalement, les personnes présentes ont également souligné le besoin actuel pour de l'espace extérieur : balcon, espace vert à proximité, cour. Il s'agit de caractéristiques très populaires.

Caractéristiques actuelles en demande

- UQTR-Cégep : 1½ et 2½ en demande (versus la réalité des grands appartements en colocation);
- Logements abordables;
- Logement plus grand pour accommoder le télétravail;
- Espaces verts accessibles;
- Espace extérieur;
- Partage des services et espaces arrière (ex. : compostage, piscine, potager);
- Balcon;
- Stationnement;
- Commodités intégrées au projet (gym, piscine);
- Recharges électriques;
- Garages;
- Pièces versatiles/multifonctionnelles;
- Rangement;
- Chambre libre pour bureau/chambre d'ami;
- Espace bureau.

Demain

La difficulté d'accès à la propriété et la plus grande mobilité de la main-d'œuvre amènent les participantes et les participants à souligner le besoin de grands logements locatifs pour les années à venir. La maison unifamiliale ne serait plus le standard pour les familles. Cela pourrait également amener une plus grande demande pour des logements à la location plus flexible.

Dans cette optique de la baisse de la demande pour la maison unifamiliale, des espaces de vie plus grands seront plus appréciés que de grandes chambres à coucher dans les logements.

Les caractéristiques liées à l'environnement et à l'efficacité énergétique ont aussi été mentionnées : installation de thermopompe, panneaux solaires, bornes de recharge pour véhicules électriques. De façon plus générale, il y aura une demande pour des matériaux plus durables et robustes ainsi que la présence de plus d'espaces verts.

La création d'un milieu de vie a également été soulevée : créer une communauté autour de la famille, soit par le multigénérationnel ou par le partage de lieux communs pour les familles.

Il y aura également un grand besoin pour des habitations accessibles afin de permettre aux gens de vivre plus longtemps dans leur milieu de vie, de façon autonome et agréable.

Caractéristiques en demande demain

- Petites chambres – grandes pièces communes;
- Espaces optimisés;
- Abondance de luminosité;
- Des espaces de travail dans les unités;
- Internet inclus (et autres commodités);
- Matériaux plus robustes, durables et de qualité;
- Thermopompe;
- Efficacité énergétique;
- Recharge pour véhicule électrique;
- Réutilisation de l'eau;
- Énergie solaire;
- Jardins à partager;
- Habitations faciles d'accès au rez-de-chaussée (vieillesse de la population);
- Moins de stationnements (stationnements communs);

Logement abordable

Quels sont les freins au développement du logement abordable?

Plusieurs freins ont été évoqués par les participantes et les participants, mais les principaux sont liés au coût élevé des constructions neuves et aux difficultés liées à la mixité de la clientèle dans les immeubles.

Effectivement, ceux-ci voyaient des revenus moins intéressants pour les constructeurs. Les terrains étant de plus en plus rares, les contraintes liées à la protection de certains milieux étant de plus en plus importantes, cela crée une pression plus forte sur l'offre d'habitation.

De plus, les lieux les plus appropriés pour développer du logement social se situeraient au centre-ville, où le transport en commun et les ressources sont disponibles plus facilement. Mais les centres urbains de Trois-Rivières n'ont pas une quantité importante d'espaces disponibles pour y construire de nouvelles habitations et les défis liés à la construction dans ces endroits sont aussi importants.

Le manque de ressources pour gérer la mixité de la clientèle a également été soulevé par les propriétaires. Il s'agit de responsabilités pour lesquelles elles ou ils ne sont pas toujours adéquatement soutenus.

Freins mentionnés

- Mesures vertes obligatoires font augmenter les coûts;
- Équilibre offre-demande;
- Efficience du processus (délais);
- L'abordable dans le neuf est difficile;
- Gestion difficile pour le choix des bénéficiaires de logements abordables;
- Financement difficile;
- Coûts élevés de construction;
- Accès au transport en commun;
- Milieux humides;
- Disponibilité dans les centres urbains;
- Revenus moins intéressants;
- Gestion de l'opinion publique (arbres, milieux humides);
- Difficulté de mixité de la clientèle (ex. : familles vs personnes seules);
- Manque de subventions;
- Subvention au logement plutôt qu'au locataire;
- Droit limité des propriétaires avec des locataires difficiles;
- Engagement à long terme difficile.

Qu'est-ce que la Ville pourrait faire pour favoriser le développement du logement abordable?

Pour les participantes et les participants, le développement du logement abordable est avant tout un effort collectif. Par exemple, avec l'implantation de subventions pour revitaliser les bâtiments existants pour en faire du logement social. La Ville pourrait également faire l'acquisition d'immeubles en désuétude et gérer un portefeuille d'immeubles pour du logement social.

De plus, plusieurs proposaient que des subventions soient accordées aux locataires, plutôt qu'au logement. Ainsi, les locataires pourraient plus aisément se loger et les constructeurs n'auraient pas à assurer la gestion du mécanisme d'admissibilité au logement à prix réduit.

De façon plus générale, en travaillant sur la rareté et un meilleur équilibre de l'offre et de la demande, cela pourrait améliorer l'accès au logement pour tous. La création d'une offre locative plus diversifiée permettrait de mieux répondre aux différents besoins présents sur le territoire.

Pistes d'amélioration

- Variation du prix du loyer abordable selon la taille du loyer et le nombre de locataires;
- Subventionner des locataires plutôt que des logements;
- Plafond sur le revenu;
- Revitalisation de bâtiments existants pour le logement social;
- Échéancier commun Ville/promoteur pour développer les espaces parcs;
- Rôle des villes d'acheter de grands immeubles en désuétude pour gérer un portefeuille aux fins des logements abordables;
- Maisons de ville locatives;
- Soutien financier gouvernemental;
- Coût fixé à 10 % en bas du revenu médian;
- Plus d'efforts collectifs;
- Projet d'appartement-hôtel;
- Subventionner la rénovation du parc existant;
- Travailler sur la rareté;
- Flexibilité pour ajouter des étages aux bâtiments;
- Participation de la Ville au projet (terrain, mise à niveau, bail).
- Planification particulière pour le secteur Cégep/UQTR.

Pourcentage de logements abordables dans les nouveaux développements : mesure efficace pour favoriser le développement du logement abordable sur le territoire?

La plupart des personnes présentes n'a pas trouvé que la mesure était efficace pour favoriser le développement de logement abordable. Selon plusieurs, il serait inéquitable de demander aux promoteurs d'assumer le développement du logement abordable. Ils considèrent que le logement abordable est l'affaire de tous et qu'il devrait être financé à partir des impôts et des programmes de subventions gouvernementales.

Plus encore, les frais liés au développement obligatoire de logement abordable seraient absorbés par les acheteurs et locataires des autres logements.

Il a également été question de la gestion de la mixité sociale dans des mesures comme celles-ci. Les propriétaires n'ont pas les outils nécessaires pour gérer toutes les situations qu'amène cette cohabitation. Évidemment, à leur avis, ces conséquences seraient moins présentes si les subventions étaient accordées aux locataires pour payer le loyer du marché plutôt qu'aux propriétaires en échange d'unités avec un loyer fixe prédéterminé.

Plusieurs promoteurs se sont dit davantage ouverts à une contribution financière pour un fonds dédié plutôt qu'à un pourcentage obligatoire dans les constructions neuves. L'ouverture aussi était plus présente dans la rénovation de bâtiments existants plutôt que dans les nouveaux développements, pour lesquels les coûts sont très importants. Il serait plus approprié de faciliter la rénovation par des subventions, crédits d'impôt ou par l'achat de bâtiments directement par la Ville.

Finalement, quelques pistes de solution à explorer ont été mentionnées, dont les partenariats publics-privés, les baux emphytéotiques pour développer des terrains Ville, le développement de coopératives d'habitation ou la réutilisation de lieux disponibles comme les anciens motels ou résidences pour personnes âgées.

Résumé des commentaires sur cette mesure

- Économiquement peu intéressant;
- Les impôts et les programmes gouvernementaux sont la bonne manière de faire;
- Difficile d'offrir de l'abordable pour du neuf, les coûts sont trop importants;

- Partenariat public-privé (pour l'abordable);
- Supplément de loyer comme mesure rapide le temps que l'offre s'améliore;
- Ne pas déplacer le coût vers les acheteurs;
- Taxation à tous pour faire du logement abordable;
- Favorable davantage à une contribution financière plutôt qu'un % obligatoire;
- Faisabilité si possibilité de gérer ou de choisir la clientèle;
- Critère d'augmentation de loyer au TAL pour contribution à un fonds pour logement abordable;
- Principe de bail emphytéotique de terrain Ville qu'un privé exploite pendant des années;
- Doit être ciblé selon les secteurs, modulables;
- Modèle de coopérative à privilégier;
- Délais importants de mise en place;
- Le privé arrive à des prix plus bas de construction donc intérêt à faire les choses ensemble;
- Faciliter la rénovation;
- D'autres programmes pourraient soutenir les locataires;
- Ville achète plutôt des bâtiments existants;
- Entraînera une hausse du reste des logements;
- Scénario plus intéressant dans la rénovation;
- Privilégier le crédit d'impôt pour stimuler la rénovation de l'existant.

Secteurs à (re)développer

En parallèle des discussions, tous les intervenants et les intervenantes ont été invités à indiquer les lieux (districts, quartiers, lieux précis) pour lesquels il y a un intérêt pour leur développement ou leur redéveloppement.

Les gens présents ont ciblé les districts de Pointe-du-Lac et des Forges et le District 55 pour le développement. Le secteur du centre-ville a également été ciblé, plus précisément les quartiers Sainte-Cécile, Saint-Philippe et Trois-Rivières sur Saint-Laurent en matière de redéveloppement. Dans ce dernier cas, une mention de l'importance de conserver de la végétation y a été ajoutée. Ce souci pour conserver des zones végétalisées se retrouve également dans la mention du redéveloppement des stationnements grand format sur le territoire.

Finalement, quelques intervenants ont également ciblé le secteur comprenant le Cégep de Trois-Rivières et l'Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR).

