DOCUMENT DE CONSULTATION

Politique d'habitation

Ateliers de consultation publique

Rapport synthèse des ateliers réalisées dans le cadre de l'étude de marché effectuée par Groupe Altus limitée.

Mise en contexte

Dans le cadre de l'élaboration de sa politique d'habitation, la Ville de Trois-Rivières a octroyé à Groupe Altus limitée le mandat de réaliser une étude du marché résidentiel de son territoire. L'étude vise essentiellement à dépeindre un portrait détaillé de la population selon ses caractéristiques socioéconomiques et démographiques ainsi que ses besoins en habitation.

Dans le cadre de son étude de marché, Groupe Altus limitée a confié à la firme BC2 le mandat de réalisée des ateliers de discussion auprès des organismes communautaires, des jeunes et de familles, ainsi qu'auprès aînés. Ces rencontres organisées en collaboration avec la Ville de Trois-Rivières portaient sur les thématiques suivantes :

- L'abordabilité du logement ;
- Les clientèles prioritaires ;
- La disponibilité des logements adaptés pour les personnes handicapées ou aînées à mobilité réduite ;
- Les discriminations dans l'accès au logement.

Le rapport synthèse qui suit a été élaboré par BC2 afin de faire état des principaux constats des ateliers.

BC2

Mémo

Date : 22 novembre 2022

N° projet : 36602201

Titre : Services professionnels pour une étude du marché résidentiel

COMPTE-RENDU DES ATELIERS

Trois ateliers thématiques ont été développés et animés au cours de la journée du 22 juin 2022. Ces rencontres visaient à recueillir la parole des parties prenantes du logement et à identifier les principaux enjeux liés à cette thématique. Trois groupes ont été consultés :

— Les organismes communautaires (atelier 1) ;
— Les jeunes et les familles (atelier 2) ;
— Les aînés (atelier 3).

Les ateliers ont permis d'aborder avec les participants les principales thématiques suivantes liées à l'étude du marché résidentiel préalable à l'élaboration d'une politique de l'habitation pour la Ville de Trois-Rivières :

— L'abordabilité du logement ;
— Les clientèles prioritaires ;
— La disponibilité des logements adaptés pour les personnes handicapées ou aînées à mobilité réduite ;
— Les discriminations dans l'accès au logement.

Les principaux constats suivants sont ressortis :

Abordabilité du logement

Les participants aux ateliers se soucient de l'abordabilité du logement dans la Ville de Trois-Rivières. Cette préoccupation se décline sous différents angles. Notamment, l'érosion des revenus des aînés entame leur capacité à se loger de manière adéquate. Le revenu moyen par individu à Trois-Rivières est assez faible et ne permet pas aux ménages de suivre l'augmentation des prix.

L'achat de logements par des ménages provenant de l'extérieur de la Ville de Trois-Rivières a, selon les participants, un effet d'entrainement néfaste sur les prix de l'immobilier. La revente et la location à fort prix de ces logements exerce une pression forte sur les ménages locaux, qui y accèdent de plus en plus difficilement.

Selon la perception des participants, de plus en plus de logements sont affectés à une utilisation de type « location temporaire » (AirBnB) avec des effets redoutés sur les loyers. La Ville encadre ce type d'utilisation (centre-ville uniquement, dans les secteurs à vocation commerciale) mais il existe une préoccupation forte relative à l'impact de cette pratique sur l'équité dans l'accès au logement.

La perception de la crise du logement est accrue depuis le début de la pandémie. L'accroissement des prix des loyers et/ou de l'immobilier est particulièrement élevé et l'offre est déficitaire, avec des pratiques abusives d'augmentation des loyers lors des changements de baux, voire même de « rénovictions ».

Certains participants ont également souligné une forme de décalage entre les besoins réels de la population et l'offre immobilière récente. De même, il existe un écart d'accès important entre le parc de logement subventionné pour les aînés (HLM) et les résidences privées pour aînés qui sont en construction.

Les logements de l'OMH sont soumis à une analyse des revenus. La limite pour accéder à ces logements est de 23 000 dollars et moins. Or de nombreux ménages gagnent plus de 23 000 $ et ne sont pas capables pour autant de se payer un logement non subventionné.

Clientèles prioritaires/discriminations dans l'accès au logement

Les participants aux ateliers souhaitent que les conditions d'accès au logement favorisent l'inclusivité sous toutes ses formes (sociale, économique, urbanistique). Les acteurs du milieu indiquent que les aînés représentent un groupe prioritaire et particulièrement vulnérable.

La sécurisation de certains groupes (aînés) apparaît comme un enjeu important à adresser au travers de formules qui favorisent le sens de la communauté (habitat intergénérationnel, coopérative), de l'entraide et du partage (cohabitat) l'accessibilité physique des logements (enjeu des escaliers extérieurs en hiver, mobilité réduite qui limite la location en triplex) et l'accompagnement des locataires (continuum de services, non intégré par la Société d'habitation du Québec) et des propriétaires (gestion des personnes ayant des besoins particuliers : personnes itinérantes, personnes ayant des problèmes de santé mentale).

Le cumul des discriminations doit être pris en compte dans l'accès au logement (santé mentale, familles, itinérance, âge, solitude, mobilité réduite, etc.). Certains secteurs de la Ville sont particulièrement vulnérables (Bas du Cap). Le manque de ressources pour les aînés est fortement souligné dans la table correspondante (écart entre HLM et RPA, enjeu des coûts du logement associés à la perte d'autonomie). Des efforts en matière de sensibilisation à la vulnérabilité doit être fait auprès de l'ensemble des communautés, incluant les propriétaires : vivre un handicap ou la vieillesse peut arriver à n'importe qui.

Les clientèles les plus vulnérables sont aussi celles qui renoncent à défendre leur dossier devant le tribunal administratif du logement (TAL), parfois par manque de connaissance de leurs droits. L'accès à la justice est coûteux (frais d'ouverture du dossier), long et ne permet pas toujours de régler à temps les enjeux d'insalubrité du logement. Ces enjeux sont d'ailleurs plus marqués lorsque les propriétaires résident en dehors de Trois-Rivières.

Diversité de l’offre

La population et les ménages de Trois-Rivières se situe à des stades différents du parcours résidentiel. Le constat des ateliers porte sur l’absence de diversité de l’offre de logements et sur la faible qualité de l’entretien de ceux qui sont offerts en location et détenus par des propriétaires qui résident hors de Trois-Rivières.

De plus, selon les participants, les nouveaux développements résidentiels répondent faiblement aux besoins de la population. L’accès à une gamme variée de logements est donc un enjeu important. Cette diversité devrait porter sur :

— Les typologies (maisons, appartements) ;
— Les tailles (du studio aux logements familiaux) ;
— Le statut du logement (temporaire ou permanent) ;
— Les modèles (coopératives, unités d’habitation transitoires), qui ouvrent des perspectives en termes de vie communautaire et de suppression de la peur liée à l’éviction.

Les maîtres mots sont l’inclusivité et la flexibilité.

Une proposition porte sur l’assouplissement de la réglementation municipale, par exemple pour permettre les unités d’habitation accessoires (UHA) et les mini-maisons. Ces modèles sont perçus comme avantageux pour permettre le maintien à domicile des aînés le plus longtemps possible et libérer des maisons pour les jeunes familles.

Néanmoins, une préoccupation relative à la pérennité de ce type de logement est soulevée (occupation une fois les parents ou les enfants partis, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite). Les projets de coopératives, vus comme des logements plus familiaux, sont perçus comme un bon mécanisme de protection face à l’éviction mais ils sont difficiles à financer et la Ville pourrait mieux les appuyer.

Intégration urbaine et milieux de vie

Les participants aux ateliers ont marqué un fort intérêt pour la question de l’habitation dans son contexte urbain. Parler de logement convoque plus généralement la question du milieu de vie dans lequel il est inséré. Plusieurs aspects ressortent de cette thématique. Les participants souhaitent que le logement, notamment dans les nouveaux projets, s’inscrivent dans des quartiers complets et animés, orientés vers la durabilité :

— Proximité et mixité des services et des commerces (écoles, travail, activités culturelles, etc.) ;
— Lieux de rassemblement ;
— Trame urbaine encourageant la mobilité active ;
— Rues apaisées et entretenues en hiver (enfants, aînés) ;
— Espaces verts/ruelles vertes (lutte contre les îlots de chaleur, environnement sain, saines habitudes de vie) ;

— Accès aux transports en commun et adapté ;
— Infrastructures de mobilité active ;
— Infrastructures de mobilité électrique (borne de recharge) ;
— Parcomètres gratuits pour les aînés lors de certaines périodes de la journée.

La notion de mixité fonctionnelle est importante, notamment pour les nouveaux développements immobiliers. Celle-ci est particulièrement importante pour les aînés qui y voient le moyen de rompre l'isolement social et le repli sur soi, d'avoir de l'aide avec l'informatique, du soutien physique, et de supporter moins de frais financiers par eux-mêmes.

La « densification à échelle humaine » est proposée comme une solution, et un gage de qualité des quartiers. Celle-ci est notamment mentionnée comme stratégie possible pour remédier au manque d'espaces de développement au centre-ville et au Cap-de-la-Madeleine. Les participants soulignent l'importance de la ville des courtes distances (accessibilité des services dans un rayon de 20 minutes de marche).

La rénovation et l'adaptation du domicile sont perçues comme des outils possibles pour maintenir les aînés dans un quartier qu'ils connaissent et apprécient (enracinement géographique), et ce à de moindres frais que le déménagement.

Cependant, il existe peu de connaissances relatives aux programmes gouvernementaux disponibles pour entreprendre ces travaux. La Ville devrait offrir un accompagnement aux propriétaires, qui sont freinés par le coût des permis de mise aux normes (adaptation du domicile), et les informer sur les programmes gouvernementaux qui peuvent leur permettre de se financer. Elle devrait aussi créer un guide de l'adaptation du logement.

De plus, la mise en place de formules nouvelles (comme le logement intergénérationnel) peut s'avérer plus complexe pour la Ville.

Stratégies de développement et de redéveloppement

Les participants aux ateliers ont signalé l'importance d'optimiser les possibilités de développement du tissu urbain. Dans cette perspective, les pratiques telles que la requalification de bâtiments administratifs ou religieux en logements sociaux (réutilisation adaptative), l'utilisation de terrains en friche et vacants ou encore des stratégies de densification « douce » (UHA) pourraient être mobilisées comme opportunités.

Sur ce point, et de manière plus générale, les participants aux ateliers soulignent l'importance d'un acteur ayant du leadership pour créer du logement social et abordable. Ils indiquent aussi qu'il faudrait clarifier le champ d'action et les pouvoirs de la Ville de Trois-Rivières sur le logement et l'habitation. Les limites du pouvoir municipal sont considérées comme un défi important à la régulation du logement.