

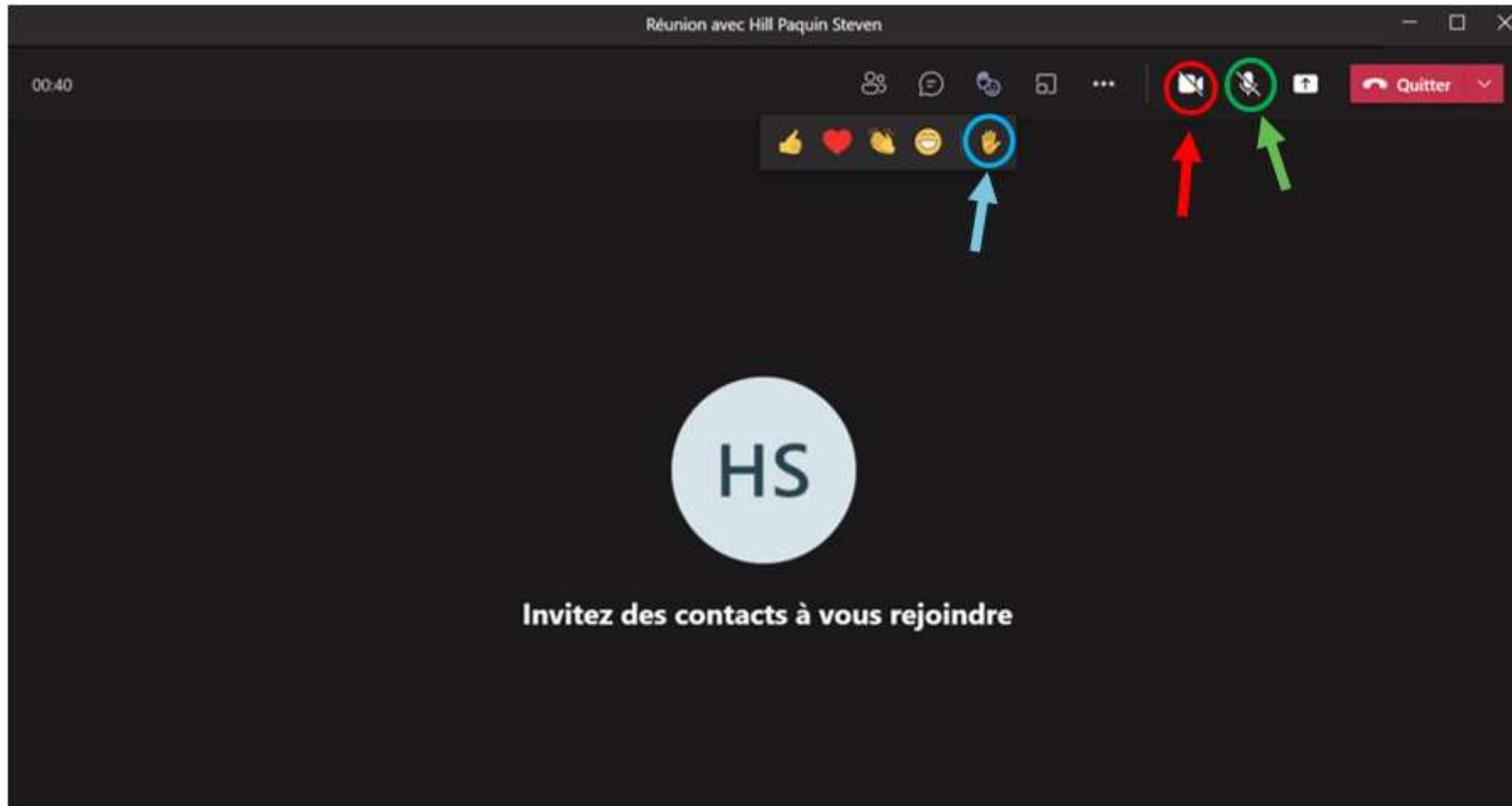
Assemblée publique de consultation – 8 mars 2023



Politique d'habitation



Fonctionnalités Microsoft Teams



Présentation des intervenants



Administration municipale – Direction de l'aménagement et du développement durable

- Robert Dufresne, chef de service – Développement, redéveloppement et programme
- Marc-André Godin, directeur adjoint
- Myriam Lavoie, chef de service – Planification et urbanisme

Membres du conseil municipal

- Daniel Cournoyer, maire suppléant et conseiller du district de Sainte-Marthe

Plan de présentation



- Mise en contexte
- Résumé du portrait de l'habitation
- Orientations et objectifs proposés
- Plan d'action 0-5 ans proposé
- Période d'échange et de questions

Pourquoi une politique d'habitation?



Augmentation du coût des logements



Adéquation entre l'offre et la demande de logements



Pénurie de logements



Consolidation des milieux de vie existants



Rareté des terrains



Améliorer la qualité des milieux de vie



Coût de réhabilitation des immeubles contaminés



Rentabilité du projet versus l'offre de logements abordables

Politique d'habitation



Principaux objectifs

- Aller au-delà des mesures prises en situation d'urgence;
- Comprendre les causes de la problématique;
- Trouver des solutions à court, moyen et long terme;
- Arrimage entre l'offre et les besoins de la population.

Démarche de participation publique

- Trois ateliers de consultation (98 participants) :
 - Citoyennes/citoyens;
 - Groupes communautaires;
 - Spécialistes du milieu de l'habitation et propriétaires d'immeubles locatifs.
- Sondage grand public (932 répondants)
- Assemblée publique de consultation
- Consultations écrites (22 février au 24 mars 2023)



Faits saillants du portrait

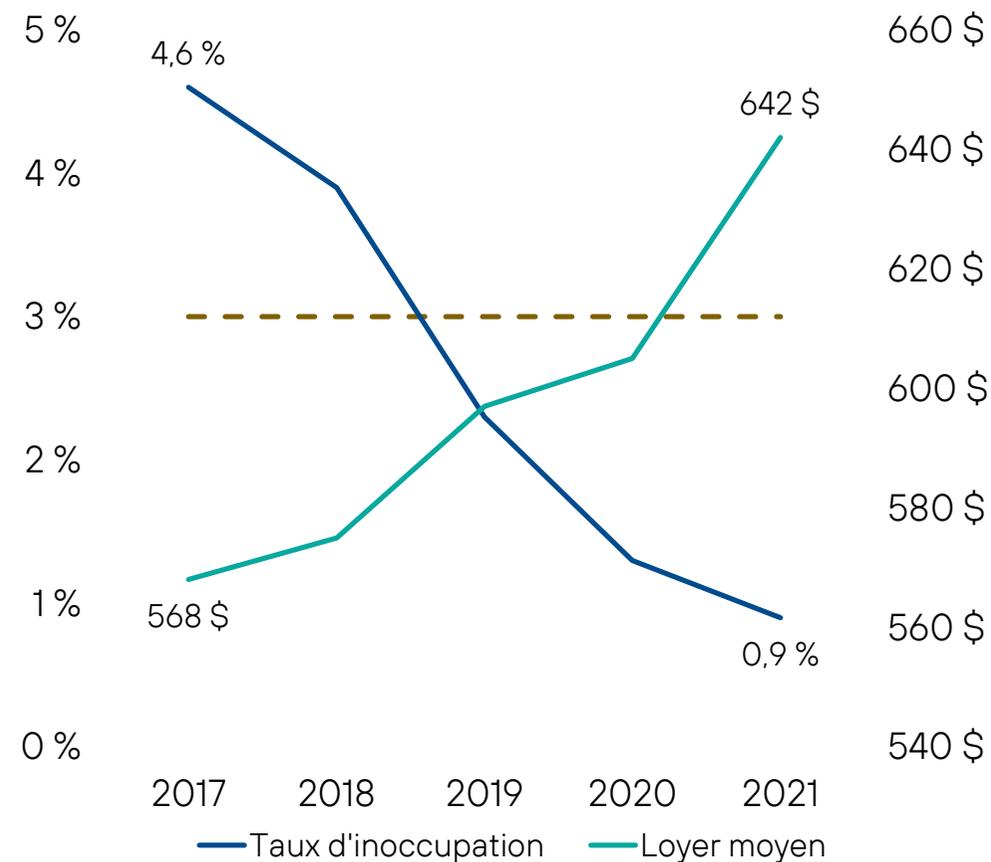


Marché locatif – Faits saillants



▼ Resserrement rapide du marché locatif depuis 2017

- 4,6 % en 2017
- 0,9 % en 2021



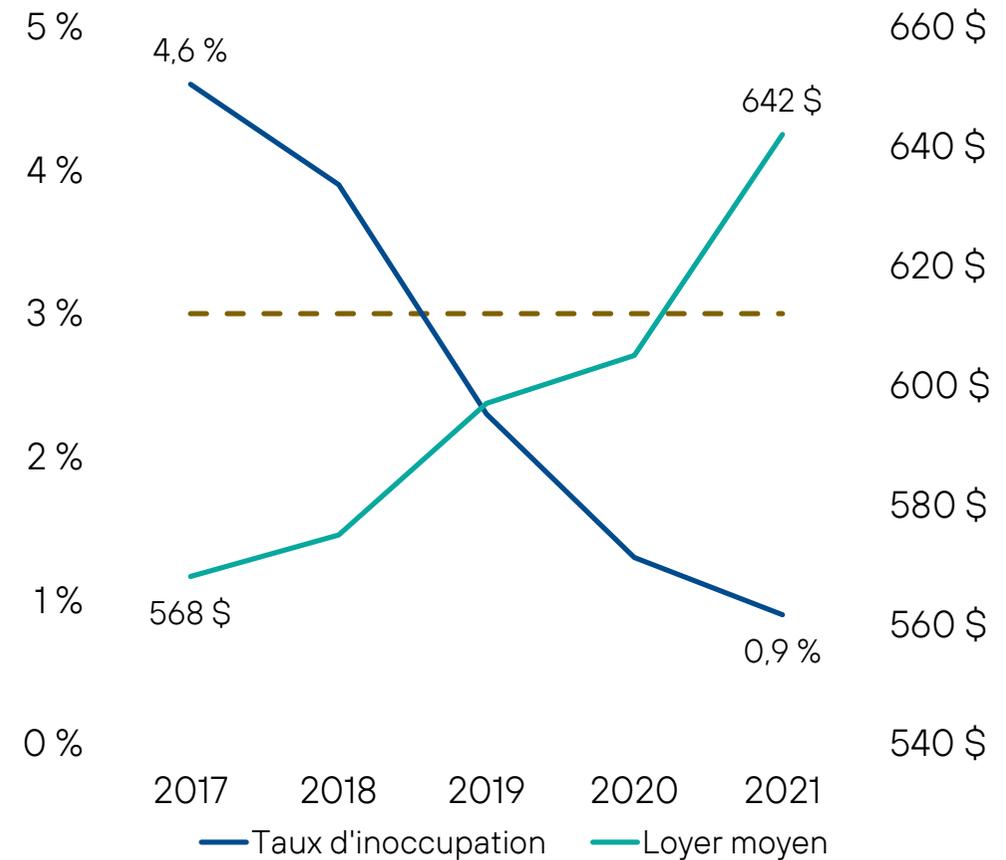
Source : Groupe Altus - 2022

Marché locatif – Faits saillants



▼ Augmentation rapide du loyer moyen alors que le marché passe à l'avantage des propriétaires

- 568 \$ en 2017
- 642 \$ en 2021



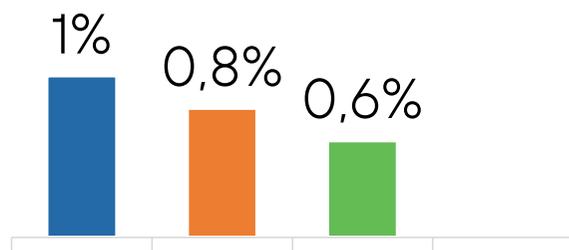
À noter qu'il s'agit du loyer moyen pour l'ensemble des logements vacants et occupés.

Source : Groupe Altus - 2022

Quelques statistiques – Marché locatif



Taux d'inoccupation des appartements



■ 1 chambre ■ 2 chambres ■ 3 chambres et plus

Taux d'inoccupation

RMR de Trois-Rivières, 2020 : 1,3 %

RMR de Trois-Rivières, 2021 : 0,9 %

Province du Québec, 2021 : 2,4 %

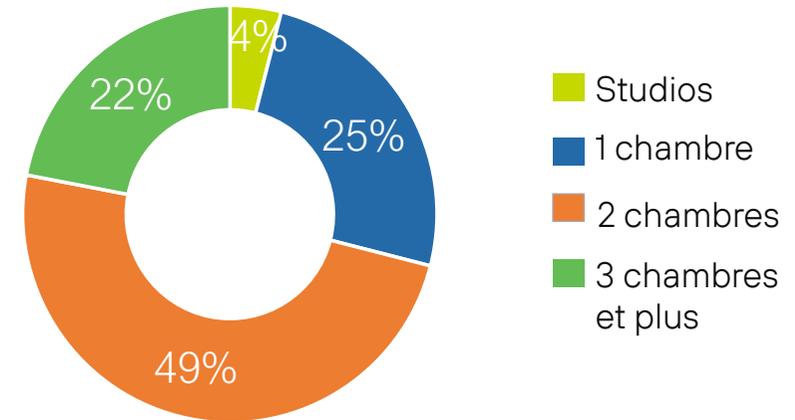
Quelques statistiques – Marché locatif



Loyer moyen

Types d'appartements sur le territoire

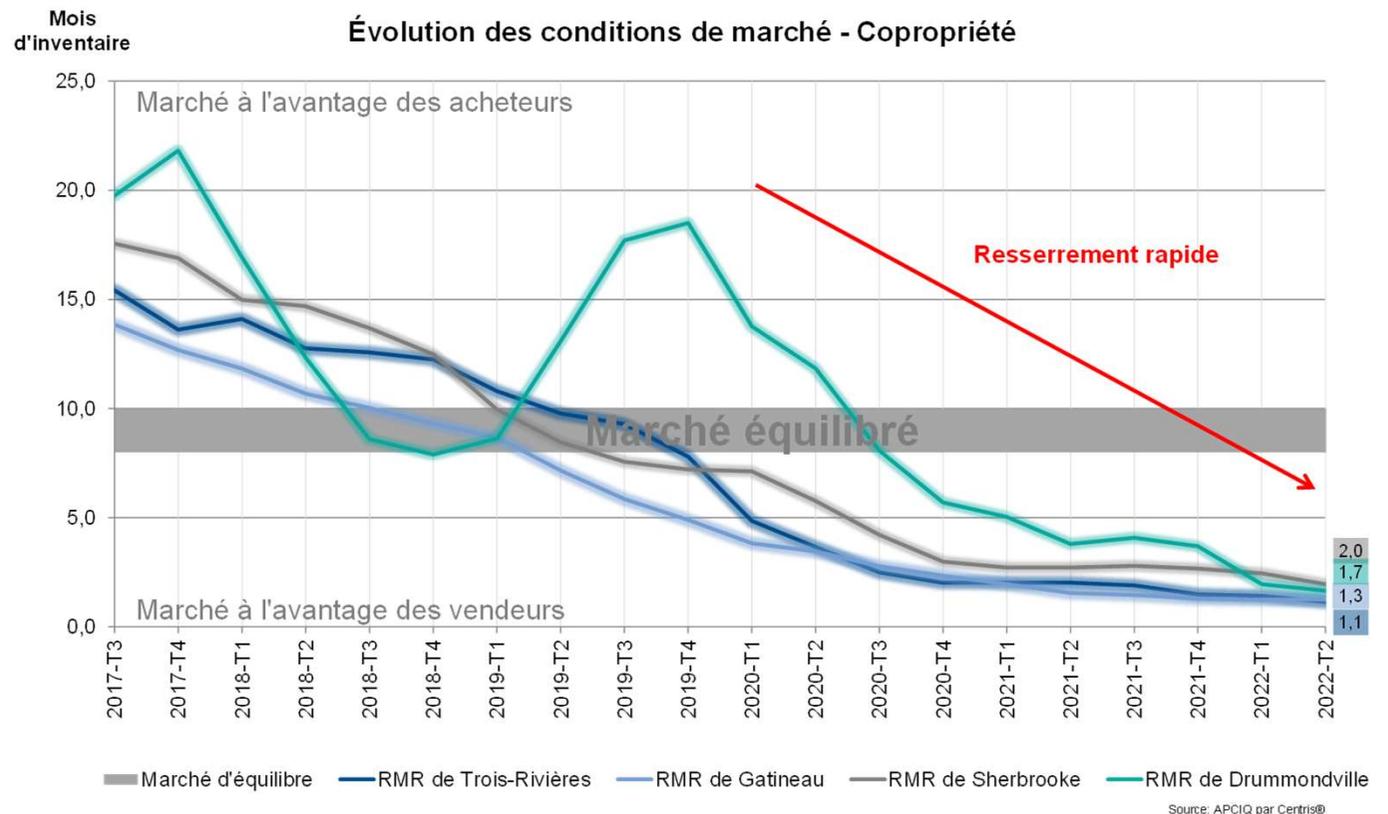
Type de logement	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus
Maison en rangée	**	**	793 \$	1 009 \$
Appartements	458 \$	533 \$	658 \$	733 \$



Marché de la revente – Copropriété



- ▼ Tendence à la baisse depuis 2017
- ▼ Marché à l'avantage des vendeurs depuis T4 2019
- ▼ Marché le plus serré avec 1,1 mois d'inventaire

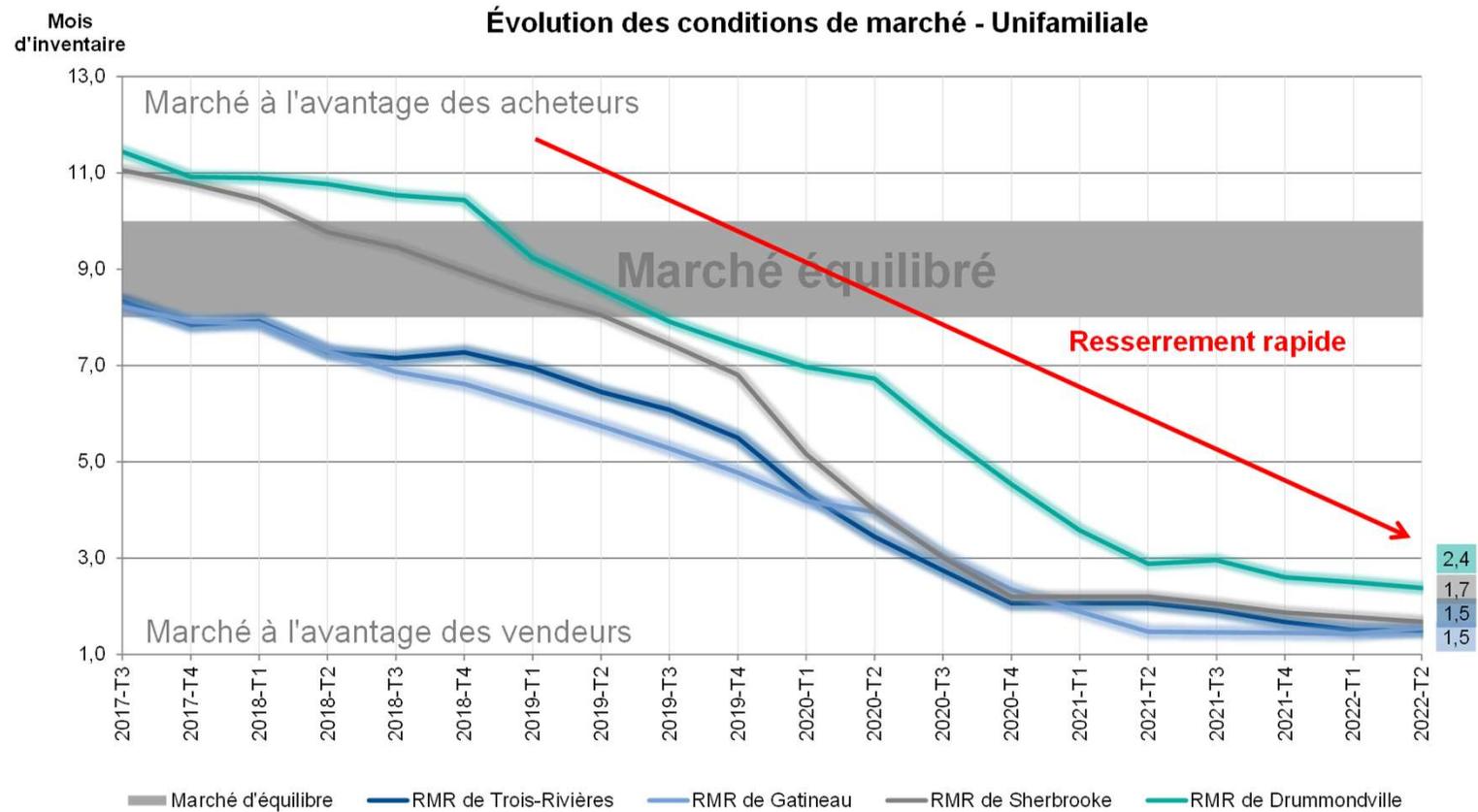


Marché de la revente – Unifamiliale



▼ Marché à l'avantage des vendeurs depuis T4 2017

▼ Trois-Rivières et Gatineau sont les marchés les plus serrés avec 1,5 mois d'inventaire

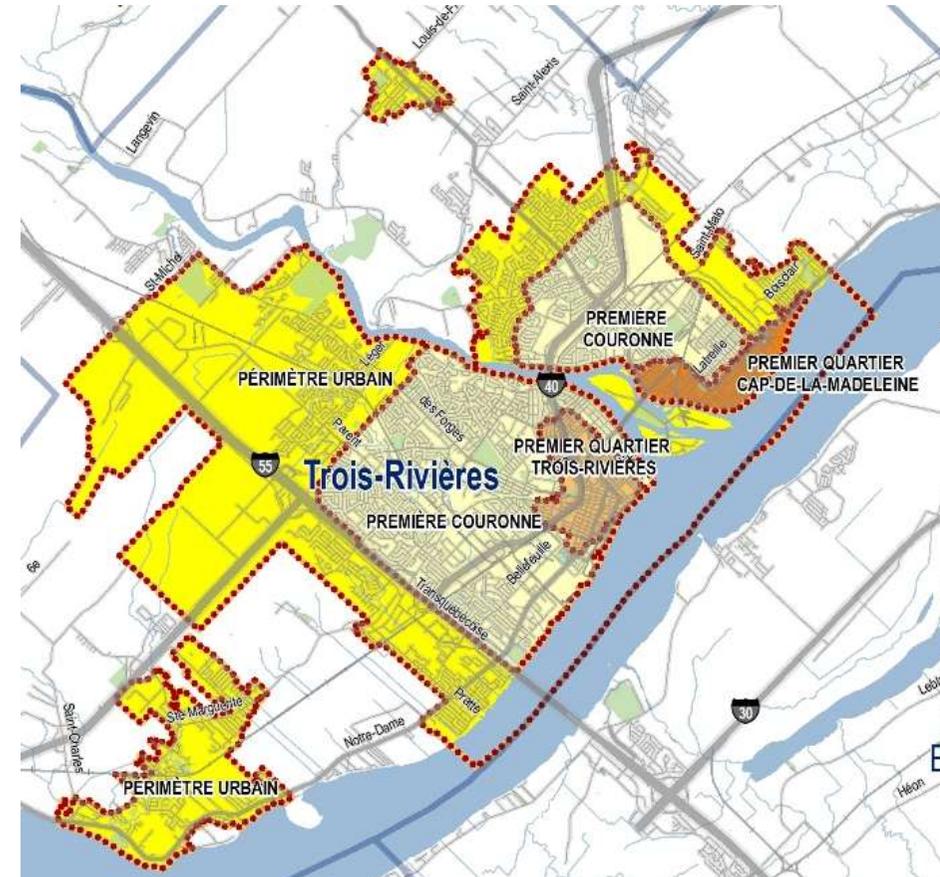


Source: APCIQ par Centris®

Ville de Trois-Rivières – Potentiel de marché



- ▼ Revenu moyen par ménage : 66 241 \$
- ▼ Capacité à payer des ménages : modérée
 - 39 % gagnent moins de 40 000 \$
 - 19 % gagnent plus de 100 000 \$
- ▼ Beaucoup de ménages sans enfant (49 %)
- ▼ Les 35 à 54 ans composent 22 % de la population.

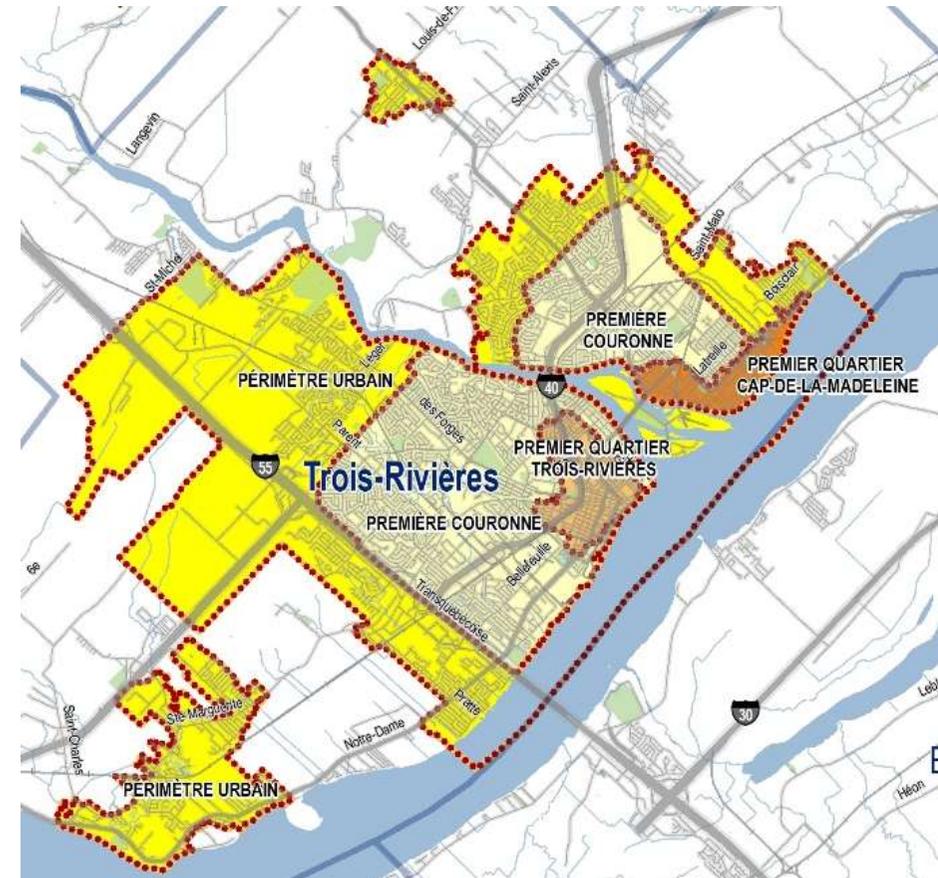


Ville de Trois-Rivières – Potentiel de marché



▼ Potentiel de développement :

- Copropriété : bon
- Locatif : excellent
- RPA : modéré
- Maisons jumelées et de ville : très bon
- Unifamiliales : très bon



Contenu proposé de la politique



L'habitation, une question complexe



- Compétence partagée entre les trois paliers gouvernementaux;
- Influencée par de nombreux facteurs hors compétences municipales:
 - Système économique mondial;
 - Droit de propriété;
 - Politiques et réglementation fédérales et provinciales (Tribunal administratif du logement, taux d'intérêts, etc.);
 - Actions du réseau de la santé et des services sociaux.
- [carte-mentale habitation-pp vv.pdf \(consortium-mauricie.org\)](#)

Centrer la politique sur des objectifs atteignables



Éléments à considérer

- Nombreux enjeux;
- Besoins (quasi) infinis par rapport aux ressources limitées;
- Les besoins les plus criants sont pour les personnes les plus démunies de la société;
- Se concentrer sur les enjeux municipaux;
- Complexité et ampleur de la problématique;
- Avoir un réel impact à court terme.

Objectif cadre proposé

Agir, en concertation avec le milieu, pour générer des solutions novatrices aux enjeux de l'habitation afin de répondre aux besoins et aspirations de la population trifluvienne.



Orientations, objectifs et actions



Approche proposée

- Centrer la politique sur les enjeux de compétence municipale;
- Prévoir des orientations couvrant les grands axes de compétence municipale;
- Centrer le plan d'action sur le logement hors marché, particulièrement le logement social;
- Faire un plan d'action court mais qu'on réalisera vraiment (11 actions clés);
- Éviter de s'éparpiller sur tous les enjeux.

Orientation 1



Arrimer le développement de nouveaux logements avec les besoins de la population trifluvienne

- a. S'assurer de l'arrimage entre les projets de développement et les prévisions démographiques;
- b. Privilégier une analyse à l'échelle de la Ville et non uniquement par projet;
- c. Encourager la création de logements pour les clientèles vulnérables (logements de transition, logement avec services, etc.);
- d. Développer davantage le logement social pour les clientèles à faible revenu sans besoins particuliers;
- e. Contribuer à l'adaptation du parc de logements aux besoins d'une population vieillissante.

Orientation 2



Favoriser un contexte d'abordabilité en contribuant à augmenter l'offre d'habitations de tous types.

- a. Favoriser le développement de typologies d'habitation et de tailles de logements variés;
- b. Développer des incitatifs à la construction de logements abordables;
- c. Encourager l'augmentation du nombre d'unités hors marché (ex : coopératives, contrôle des loyers, soutien aux organismes, etc.);
- d. Identifier les besoins en matière d'habitation collectives et évaluer le potentiel de différents types (maisons de chambres, logements étudiants, etc.) à développer avec les organismes.

Orientation 3



Développer l'offre d'habitation dans le respect des orientations urbanistiques de lutte à l'étalement urbain, de protection des milieux naturels et de mobilité durable

- a. Favoriser des lots de petite taille avec des coefficients d'occupation du sol élevés afin d'utiliser le territoire de façon optimale et de réduire les impacts de l'étalement urbain;
- b. Tendre vers la diminution de l'espace occupé par l'automobile dans les milieux de vie (aires de stationnement, rues, etc.);
- c. Compenser la forte densité par l'accès à des espaces publics (parcs, rues, etc.) en quantité et en qualité suffisante;

Orientation 3 (suite)



Développer l'offre d'habitation dans le respect des orientations urbanistiques de lutte à l'étalement urbain, de protection des milieux naturels et de mobilité durable

- d. Localiser stratégiquement les projets de densification de façon à s'assurer de leur proximité aux pôles d'emploi et de services et d'une facilité de desserte par les modes de transports actifs et collectifs;
- e. Limiter la hauteur et le nombre de logements dans les secteurs périurbains pour éviter de générer des problématiques d'accès aux commerces et services, d'augmentation de la circulation automobile et d'émission de GES.

Orientation 4



Favoriser la qualité de vie des ménages locataires en s'assurant que l'offre de logements locatifs se développe dans des milieux de vie de qualité.

- a. Implanter les immeubles locatifs à proximité des services, des parcs et des espaces verts;
- b. Localiser les projets de densification au cœur du milieu urbain, à proximité des services;
- c. Favoriser la mixité des typologies résidentielles pour éviter de surconcentrer les populations vulnérables dans des secteurs déterminés du territoire;
- d. Développer des incitatifs à l'amélioration de la qualité des logements.



Plan d'action



Plan d'action



- Plan 0-5 ans;
- 1^{er} plan d'action de la politique (sera suivi d'autres plans une fois les actions réalisées);
- Ciblé sur le logement social et abordable (enjeu le plus criant);
- Ciblé pour avoir un maximum d'impact concret plutôt que de diluer les actions.

Action 1 : **Embaucher un** **spécialiste en** **habitation**

Embauche d'une personne dédiée à temps plein à l'habitation

Principaux mandats :

- Mise en œuvre de la politique;
- Gestion de programmes;
- Lien avec la table de travail sur le logement social et abordable.

Action 2 :

Adopter un règlement permettant à la Ville de se prévaloir du droit de préemption et identifier les secteurs et les types d'immeubles appropriés pour exercer ce droit.

Permettre à la Ville de se porter acquéreuse d'immeubles (terrains ou bâtiments) pour fin de logement social;

Cibler d'avance les quartiers et types d'immeubles visés.

Action 3 :

Élaborer et mettre en œuvre une stratégie d'acquisition d'immeubles pour des fins de logement social.

En complémentarité avec le droit de préemption;

Acquisition d'immeubles de différentes façons;

Objectif : constituer une banque de terrains disponibles pour accueillir des projets de logement social.

Action 4 :

Analyser l'ensemble des propriétés municipales des premiers quartiers et de la première couronne pour valider si certaines présentent un potentiel de développement de logement social.

3^e moyen pour constituer une banque de terrains;

Outil de revitalisation des quartiers;

Combiné avec les actions 2 et 3, permettra d'assurer une meilleure maîtrise du foncier pour accueillir et générer des projets.

Action 5 :

Guichet unique pour les demandes de création d'unités de logement social et s'assurer de réduire au minimum les délais administratifs municipaux associés à ces projets.

Faciliter les projets de logement social;

Réduire les délais et la complexité administrative.

Action 6 :

Développer un programme de subvention pour la création de logements abordables.

Incitatif financier;

Augmentation du nombre d'unités au coût inférieur au marché.

Action 7 :

Faire des représentations auprès du gouvernement du Québec une modulation des critères des programmes selon les réalités régionales spécifiques à Trois-Rivières.

Action de lobbying;

Réduire les contraintes aux nouveaux projets.

Action 8 :

**Bonifier le cadre
normatif sur l'obligation
de construction de
logements adaptables.**

Bonification des exigences;

Augmentation du nombre d'unités
pour les personnes en situation de
handicap;

En lien avec les prévisions
démographiques.

Action 9 :

Adopter un cadre normatif pour autoriser les unités d'habitation accessoires et assurer leur intégration au milieu d'insertion.

Densification douce;

Modèle intergénérationnel et locatif;

Augmentation du nombre de logements dans les quartiers existants sans dénaturer le milieu d'insertion.

Action 10 :

Offrir une variété de modes de financement pour la contribution de la communauté aux projets de logement social (terrain, crédits de taxes, contributions financières, etc.) afin de s'adapter à la réalité des différents projets

Flexibilité dans le modèle de la contribution;

S'adapter au montage des différents projets.

Action 11 :

Faire un guide sur le développement et le redéveloppement afin de favoriser la bonne intégration des projets.

Intégration des projets;

Guide des bonnes pratiques.

Période d'échange et de questions

