

Politique d'habitation

Dépôt de mémoires

Direction des communications et de la
participation citoyenne
Mars 2023



Synthèse des mémoires

Politique d'habitation

Mise en contexte

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 permettant de mieux planifier le développement et la gestion de l'habitation sur le territoire : une première politique d'habitation.

Pour s'assurer que cette nouvelle politique réponde adéquatement aux besoins et aux aspirations de la population trifluvienne, la Ville de Trois-Rivières a lancé une démarche de consultation publique en vue d'orienter le projet. Entre le 22 juin 2022 et le 8 mars 2023, elle a réalisé trois ateliers de consultation auprès de la population (grand public, groupes communautaires et spécialistes de l'habitation), un sondage et une assemblée publique de consultation. Cette démarche de participation publique a permis de définir et valider les orientations et les axes d'intervention de la politique d'habitation.

Afin d'exprimer plus en détail leur opinion à l'égard du projet, les personnes intéressées ont eu l'occasion de déposer un mémoire du 22 février au 24 mars 2023.

Constats

Au total, **six mémoires** ont été déposés.

Les six mémoires sont généralement positifs et favorables au choix de consacrer la majorité du plan d'action sur le développement du logement social et abordable sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières.

Plusieurs soulignent l'importance à accorder aux personnes les plus vulnérables et aux groupes soumis à diverses discriminations dans leur recherche de logement.

Finalement, plusieurs solutions sont proposées pour développer, redévelopper et accélérer les projets de logements à but non lucratif sur le territoire.

Table des matières

Mise en contexte.....	1
Constats	1
Résumé des mémoires déposés	3
Annexe - Mémoires intégraux	8

Résumé des mémoires déposés

Ce tableau vise à résumer les thématiques abordées par les mémoires déposés dans le cadre de la démarche de participation publique entourant l'élaboration de la politique d'habitation. Les mémoires intégraux sont disponibles en annexe.

Numéro du mémoire	Personnes ou organisations	Thèmes abordés	Résumé des mémoires déposés
1	Alexandre Gervais, étudiant en urbanisme	<ul style="list-style-type: none">• Transport;• Stationnement;• Redéveloppement;• Commerces de proximité;• Accessibilité universelle;• Étalement urbain.	<p>Ce mémoire propose des solutions pour répondre aux enjeux de logement et de transport à Trois-Rivières :</p> <ul style="list-style-type: none">• Taxer les surfaces de stationnement hors rue pour augmenter les revenus et le nombre de terrains à redévelopper;• Redévelopper les centres commerciaux en quartiers mixtes grâce aux stationnements de surface pour y établir des logements;• Favoriser la fonction résidentielle au centre-ville pour densifier celui-ci avec des logements;• Rendre toutes les nouvelles constructions accessibles à tous (accessibilité universelle).

Numéro du mémoire	Personnes ou organisations	Thèmes abordés	Résumé des mémoires déposés
2	COMSEP Par Sylvie Tardif, coordonnatrice générale	<ul style="list-style-type: none"> • Pauvreté; • Itinérance; • Logements sociaux et abordables; • Discrimination; • Spéculation; 	<p>Le mémoire décrit la situation difficile des personnes en situation de pauvreté dans un contexte d'inflation postCovid, notamment en ce qui concerne la recherche de logements abordables, décentes et salubres. Il propose les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un registre des loyers; • Développer des ressources pour aider à la recherche de logements; • Pression envers le gouvernement pour le maintien et la bonification du programme Accès logis; • Soutien financier aux maisons d'hébergement; • Mise en place d'un comité permanent de gestion de la crise du logement (Ville, CIUSSS-MCQ et organismes concernés); • Soutien aux ressources qui interviennent auprès des femmes en situation d'itinérance.
3	Nicole Morin	<ul style="list-style-type: none"> • Environnement; • Étalement urbain; • Relation locataire-propriétaire; • Lobbyisme; • Village. 	<p>Le mémoire présenté soulève les enjeux environnementaux entourant la thématique de l'habitation du territoire et propose des solutions pour y répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concertation avec les entrepreneurs en développement résidentiel afin de fortifier la Politique d'habitation de la Ville en fonction des enjeux environnementaux (présence de verdure et d'arbres); • Assurer la présence accrue de petits parcs et espaces verts; • Convertir les locaux vides du centre-ville et des autres districts en logement; • Mettre en place des procédures pour contrer l'éviction des locataires; • Utilisation des réseaux existants pour faire pression sur les gouvernements; • Importance du concept de village (quartier villageois).

Numéro du mémoire	Personnes ou organisations	Thèmes abordés	Résumé des mémoires déposés
4	Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie (TCMFM)	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse différenciée selon les sexes (ADS+); • Intersectionnalité; • Hébergement d'urgence; • Logements sociaux et abordables; • Discrimination; • Registre des loyers; • Salubrité. 	<p>Le mémoire souhaite mettre l'accent sur les défis particuliers rencontrés par les femmes à la croisée des oppressions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manque d'hébergement d'urgence pour les femmes (risques pour leur sécurité); • Le nombre d'habitations à loyer modique (HLM) et de logements sociaux n'est pas suffisant; • Forte discrimination lors de la recherche de logements, tout particulièrement pour celles issues de la diversité ou ayant des enfants; • Les programmes d'aide sont souvent trop spécifiques et ne permettent pas de rejoindre une majorité de femmes dans le besoin. Le nombre d'habitations à loyer modique (HLM) et de logements sociaux n'est pas suffisant et les listes d'attente sont trop longues. <p>Le mémoire propose plusieurs pistes de solution pour s'attaquer à ces problèmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Application de l'analyse différenciée selon les sexes intersectionnels (ADS+) et établissement de cibles spécifiques pour les femmes; • Améliorer l'offre de logement (ex. : droit de préemption); • Préserver le parc locatif en prévenant des conversions de logement en location de type Airbnb; • Soutenir et faciliter le développement de ressources d'hébergement d'urgence communautaires pour les femmes; • Mise en place d'un registre des loyers; • Renforcement des interventions sur la salubrité des logements; • Mettre en œuvre des actions afin d'améliorer l'offre de logements, entre autres par l'inclusion de nouveaux logements sociaux et l'utilisation du droit de préemption.

Numéro du mémoire	Personnes ou organisations	Thèmes abordés	Résumé des mémoires déposés
5	UTILE	<ul style="list-style-type: none"> • Logement étudiant; • Logement à but non lucratif; • Logement de grande taille; • Augmentation de loyer. 	<p>L'UTILE appuie la décision de la Ville de concentrer ses efforts sur le développement de logements à but non lucratif, mais constate que la question du logement étudiant est peu présente dans les documents de réflexion, malgré l'importance de la population étudiante.</p> <p>Les étudiants occupent une partie des grands appartements disponibles, ce qui complique la tâche des familles à la recherche d'un grand logement abordable.</p> <p>Les propriétaires d'appartements ont souvent recours à l'augmentation des loyers au-delà des limites prévues par la loi lors des changements de locataires, ceci contribue à l'augmentation du coût des loyers :</p> <p>Recommandations :</p> <p>L'UTILE propose ainsi de développer du logement étudiant en économie sociale afin d'augmenter le nombre de logements qui ne sont pas soumis à la logique spéculative et accroître le nombre de logements abordables sur le territoire. Pour ce faire, l'organisme recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que la Ville cède des terrains municipaux développables près des institutions d'enseignement à des projets de logements étudiants à but non lucratif; • Qu'elle prévoit allouer certaines sommes spécifiquement au financement de projets de logements étudiants à but non lucratif; • Que la Ville fasse des représentations auprès du gouvernement provincial afin que soient pris en compte les besoins régionaux en logements étudiants dans les programmes d'habitation provinciaux.

Numéro du mémoire	Personnes ou organisations	Thèmes abordés	Résumé des mémoires déposés
6	LAB	<ul style="list-style-type: none"> • Logement à but non lucratif; • Logements sociaux; • Délais administratifs • Processus de décision; • Comité consultatif en urbanisme (CCU); • Financement des projets; • Consultation publique; • Zonage. 	<p>Dans son mémoire le LAB appui les orientations du projet de politique d'habitation qui est soumis à la consultation, particulièrement l'importance accordée au développement de logements sociaux. Le texte explique que l'augmentation de la taille du parc de logements à but non lucratif est la clé pour sortir durablement de la crise. Selon les auteurs, le principal obstacle pour la Ville est la difficulté des promoteurs de logements à but non lucratif à boucler le montage financier de leurs projets. Un projet de logement à but non lucratif n'a pas de marge de profit pour absorber les chocs, toute augmentation des coûts de développement d'un projet à but non lucratif devra nécessairement être absorbée soit par les locataires. Le mémoire reconnaît le coût significatif des mesures présentées dans la politique. Il propose, en ce sens, différentes mesures pour favoriser le développement de logements à but non lucratif qui ne nécessiteront pas de dépenses significatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accélérer le traitement des demandes de projets de logements à but non lucratif (guichet unique); • Prévoir un accompagnateur pour le projet : <ul style="list-style-type: none"> ○ Interlocuteur unique; ○ Facilitateur; ○ Visibilité sur tout le processus; ○ Service client; ○ Expertise immobilière; ○ Capacité de prise en charge rapide. • Sensibilisation du CCU sur l'impact des décisions sur les projets de logement social (reconnaissance comme priorité dans la planification municipale); • Rendre disponibles plus tôt les subventions dans le processus de développement des projets (éviter les défis de liquidité); • Soustraire les projets composés entièrement de logements à but non lucratif au processus d'approbation référendaire; • Prévoir un zonage différencié pour les organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation, autorisant une densité plus élevée pour les projets admissibles.

Annexe - Mémoires intégraux

Les mémoires sont déposés de manière intégrale sur le site Web municipal. Aucune correction ou modification n'a été apportée au contenu de ceux-ci. Les seuls éléments retirés des mémoires sont les informations personnelles des dépositaires lorsque celles-ci étaient présentes.

Les mémoires sont publiés sous la responsabilité de leurs auteurs, notamment en ce qui concerne les propos injurieux ou diffamatoires, le respect des droits d'auteur et le respect du droit à la vie privée et du droit à l'image.

- [Alexandre Gervais, étudiant en urbanisme](#)
- [Sylvie Tardif, coordonnatrice générale COMSEP](#)
- [Nicole Morin, citoyenne](#)
- [Table de concertation du mouvement des femmes de la Mauricie \(TCMFM\)](#)
- [Laboratoire pour l'abordabilité du bâti \(LAB\)](#)
- [Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant \(UTILE\)](#)