



La politique d'habitation de Trois-Rivières a été adoptée à la séance du conseil qui s'est tenue le 2 mai 2023.

Édition

La politique d'habitation de Trois-Rivières est une publication de la Ville de Trois-Rivières.

Réalisation

Rédaction et coordination

Direction de l'aménagement et du développement durable, Ville de Trois-Rivières

Collaboratrices et collaborateurs

Table de travail sur le logement social et abordable

Coordination de la participation citoyenne, Ville de Trois-Rivières

Groupe Altus services-conseils

Photographes

Caméliane Laroche

Étienne Boisvert

Mathieu Dupuis

Martin Lefebvre

Nomade amoureux

Ville de Trois-Rivières





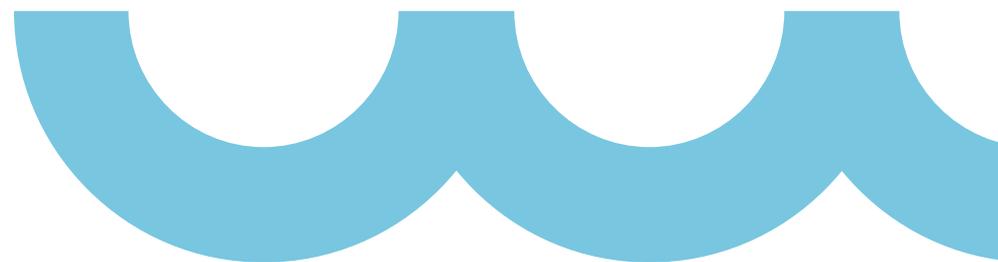
Mot du maire

L'habitation est au cœur des préoccupations des trifluviennes et trifluviens depuis plusieurs années. Bien qu'il s'agisse d'une question extrêmement complexe sur laquelle le palier municipal exerce une influence limitée, La Ville souhaite agir proactivement pour trouver des solutions à la crise du logement. Ainsi, nous sommes fiers d'adopter une politique d'habitation qui couvrira le spectre des compétences municipales en la matière. C'est en travaillant de concert avec nos partenaires du milieu et la population que nous avons été en mesure de déterminer des actions clés susceptibles d'avoir un impact concret sur la situation de l'habitation à Trois-Rivières. Nous continuerons de travailler activement avec la communauté et les autres paliers de gouvernement pour innover et contribuer à la sortie de crise.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lamarche', written in a cursive style.

Jean Lamarche
Maire de Trois-Rivières

Table des matières



Mot du maire.	3
Mise en contexte.	5
Avant-propos.	6
Définitions.	8
Contexte de planification.	9
Une approche participative.	10
Caractérisation du territoire	12
Le territoire et le cadre bâti	13
Profil sociodémographique actuel et projeté de la Ville	16
Le marché de l'habitation	19
Portrait du marché de l'habitation trifluvien.	20
Enjeux spécifiques du marché de l'habitation	26

L'accès au logement pour tous.	31
Contexte d'abordabilité	32
Continuum de l'habitation	33
Le logement social et abordable à Trois-Rivières	35
Autres enjeux.	39
Diagnostic de l'habitation	41
Orientations et objectifs	44
Orientation-cadre de la politique d'habitation.	45
Orientations et objectifs.	45
Plan d'action 2023-2027	48
Bibliographie	50

Mise en contexte



Avant-propos

La Ville de Trois-Rivières, à l'instar de plusieurs autres grandes villes au Québec et au Canada, traverse présentement une période de crise. On parle souvent de crise du logement, mais *Vivre en ville*¹, un organisme expert en la matière suggère de plus en plus de parler de « crise de l'habitation », un terme plus transversal. Bien que le droit au logement soit essentiel, force est de constater que beaucoup de ménages peinent à se loger convenablement et à un prix raisonnable. Face à cette situation, plusieurs voix se sont fait entendre sur l'urgence d'agir afin de venir en aide aux populations les plus touchées.

En effet, au cours des dernières années, le taux d'inoccupation des logements n'a cessé de diminuer sur le territoire trifluvien, si bien qu'il est aujourd'hui de 0,9 %. Il est généralement reconnu qu'un taux d'inoccupation de 3 % représente le seuil d'équilibre du marché. Or, le taux trifluvien, bien inférieur à ce seuil, nous indique qu'une pénurie de logements est présente sur le territoire. Le marché de l'habitation évolue rapidement, les tendances sont à la hausse à la fois pour le coût des loyers, mais également pour les coûts d'acquisition d'une propriété. La population trifluvienne vit les impacts concrets de cette situation. Difficulté à se loger pour certaines personnes, difficulté d'accession à la propriété, difficulté de trouver un logement adapté, ne sont que quelques-unes des problématiques vécues par les citoyennes et citoyens de Trois-Rivières.

¹ *Vivre en ville*, 2022. Portes ouvertes -
Pour une sortie de crise durable en habitation.
[VenV_PORTES-OUVERTES_Publication_août22_Web.pdf \(vivreenville.org\)](#)



Dans le contexte, la Ville souhaite être un acteur proactif afin de contribuer à trouver des solutions aux diverses problématiques liées à l'habitation sur son territoire.



Incontestablement, les enjeux liés au logement sont d'une grande complexité. En effet, la question de l'habitation est très large et recoupe des enjeux complexes et multifactoriels, lesquels sont notamment directement liés au système économique et au droit de propriété pour ne nommer que quelques facteurs d'influence. Or, cette question complexe ne pourra être entièrement traitée par les instances municipales puisqu'elle s'inscrit dans un contexte beaucoup plus large impliquant à la fois tous les paliers de gouvernement, mais également la société civile.

Que ce soit en raison de la diversité d'acteurs ou de la diversité de besoins, la rédaction d'une politique d'habitation s'avère un exercice de taille auquel une municipalité ne saurait se prêter sans l'accompagnement des partenaires clés et de la population.

Ce document est le fruit d'une démarche collaborative avec le milieu et les citoyennes et citoyens. Ensemble, il a été possible d'identifier les besoins, les entraves et surtout le champ d'action de chacun. En effet, la Ville de Trois-Rivières a certes un rôle important à jouer dans l'offre d'habitation sur son territoire, mais elle partage cette responsabilité avec un grand nombre d'intervenants. Cette démarche a donc permis à l'administration municipale de mieux circonscrire les axes d'action prioritaires et viser ainsi une maximisation des retombées.

Cette première politique d'habitation pour la Ville est avant tout un document axé sur l'action. De courte durée, son plan d'action se veut à la fois ambitieux et réaliste. L'habitation étant un secteur hautement influencé par l'économie à grande échelle, des actions à court terme permettront à la Ville et à ses partenaires de mieux s'adapter aux besoins évolutifs.



Définitions

Étalement urbain

Phénomène marqué par l'extension de zones construites à la périphérie d'un espace urbain.

Densification

Augmentation du nombre des logements et de résidents dans un espace donné (ex. : nombre d'unités d'habitation par hectare).

Contexte d'abordabilité

Un contexte où la quantité et la variété de logements disponibles favorisent l'accessibilité à un logement à un prix raisonnable pour tous.

Logement social

Unité d'habitation subventionnée et destinée à des locataires à faible revenu.

Logement abordable

Un logement dont le loyer mensuel est égal ou inférieur à 30 % du revenu brut du ménage qui l'habite (SCHL).

Logement adaptable

Offre une meilleure réponse aux besoins d'une personne qui vit avec une incapacité et une facilité d'adaptation des installations selon les besoins des occupants (accessibilité universelle) (Régie du bâtiment, 2019).

Logement hors marché

Logement qui n'obéit pas à la loi de l'offre et la demande, qui ne cherche pas à générer un profit. Exemples : logement social, coopératives sans but lucratif, logement avec loyer contrôlé par un OBNL ou un office municipal d'habitation.

Mise en chantier

Se définit comme le début des travaux de construction d'un immeuble. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent (SCHL).

RMR de Trois-Rivières

La région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières est une unité territoriale utilisée à de fins de compilation et analyse démographique par Statistiques Canada. Le territoire couvert inclut la ville de Trois-Rivières ainsi que quelques municipalités limitrophes. La ville de Trois-Rivières compte plus de 87 % des ménages de la RMR.

Unité d'habitation accessoire (UHA)

Terme parapluie qui désigne une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal (Arpent, 2018).

Contexte de planification

Depuis 2014, la ville travaille à la mise à jour de l'ensemble de ses grands documents cadres de planification urbaine, incluant la vision stratégique, le schéma d'aménagement et de développement, le plan d'urbanisme, ainsi que ses politiques et plans d'action en matière d'environnement et de développement durable. Les lignes directrices de ces documents structurants abordent plusieurs enjeux qui touchent directement l'habitation.



Dans une perspective de développement urbain, l'ensemble des documents de planification de la Ville laissent transparaître une grande vision transversale : L'occupation du territoire doit être optimisée en densifiant les espaces urbanisés de manière cohérente et diversifiée. Cette ligne directrice s'inscrit dans une optique de lutte à l'étalement urbain, afin d'assurer la création de milieux de vie de qualité et de rentabiliser les investissements publics en équipements et en infrastructures.

Ainsi, à long terme, les outils de planification s'orientent vers la consolidation des quartiers centraux en favorisant la mixité des usages. Cette approche permet de soutenir la vitalité des milieux de vie existants, tout en améliorant la qualité du cadre bâti. Une diversité de typologies résidentielles est favorisée, afin d'offrir un parc de logements variés, adaptés à une diversité de clientèles et modulés selon leur positionnement dans les périmètres d'urbanisation.

L'aménagement d'un environnement favorable à l'adoption de saines habitudes de vie demeure un incontournable pour l'amélioration de la qualité de vie de nos quartiers. Dans ses outils de planification, la Ville insiste sur l'importance de créer et de consolider ses espaces publics et verts au cœur de son territoire. C'est pourquoi dans l'optique d'assurer la qualité de vie de ses citoyens, la ville de Trois-Rivières priorise des aménagements de verdissement et de la diminution de ses espaces minéralisés dans tous les secteurs.

À la lumière de l'ensemble des documents de planification, il est facile de constater que la volonté de la Ville est d'orienter son essor vers un développement durable. En lien avec les enjeux en matière d'habitation, la Ville veut contenir son développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin de contrer l'étalement urbain et se servir du redéveloppement et de la densification comme des leviers, pour offrir des quartiers accessibles et des milieux de vie de qualité. Dans un souci de cohérence, cette politique d'habitation emboîte le pas et mise sur l'atteinte des orientations-cadres qui guident le développement urbain de Trois-Rivières.



Une approche participative²

Afin de développer une politique et des outils répondant aux besoins et aux enjeux de la population, une grande démarche de consultation a été menée en appui aux travaux de réalisation du présent document. Les informations recueillies dans le cadre de la démarche de consultation publique ont servi à enrichir la réflexion et orienter la prise de décision dans le but de construire la politique d'habitation et son plan d'action. Divers objectifs spécifiques étaient visés par ce processus :

- Établir une vision d'avenir du logement et de l'habitation sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières;
- Contribuer avec l'apport des citoyennes et citoyens à la définition et à la validation des orientations et des axes d'intervention de la politique;
- Permettre la prise en compte des options des parties prenantes.

² L'ensemble de la documentation liée à la démarche de participation citoyenne peut être consultée sur le v3r.net

Dans le but de remplir ces objectifs, diverses activités de consultation ont été menées :



Un sondage ayant attiré près de 1000 répondants et qui visait à questionner la population à propos de leurs aspirations en matière de logement et d'évaluer leur niveau de satisfaction par rapport à leur habitation et à leur milieu de vie actuel.



2 ateliers de participation auprès de groupes cibles : un impliquant les organismes communautaires, les jeunes, les familles et les aînés et l'autre impliquant les spécialistes du secteur de l'habitation. En tout, près de 100 citoyens, experts et autres parties prenantes se sont déplacés pour discuter de divers enjeux comme l'abordabilité du logement, les clientèles prioritaires, la disponibilité des logements adaptés pour les personnes handicapées ou aînées à mobilité réduite, et les discriminations dans l'accès au logement. De plus, des intervenants du secteur de l'habitation ont participé à cette démarche de consultation et ont pu exprimer leurs enjeux et souhaits pour offrir un parc immobilier qui répond aux besoins et aux aspirations des Trifluviennes et Trifluviens.



Une consultation écrite a été ouverte à l'ensemble de la population et des organismes afin de leur permettre de déposer un mémoire écrit à l'équipe de projets et pouvoir ainsi permettre d'approfondir la réflexion au-delà des opportunités créées par le sondage et les ateliers de participation. En tout, ce sont 6 mémoires qui ont été déposées, analysées et prises en considération dans le présent document.



L'assemblée publique constitue l'aboutissement de la grande démarche de consultation. Lors de cette séance tenue le 8 mars 2023, la Ville a pu présenter à la population la présente politique d'habitation, ses principaux constats, ses orientations et son plan d'action. 50 personnes se sont inscrites à cette assemblée. Les citoyennes et citoyens désirant se prononcer ont été entendus et leurs commentaires ont permis de peaufiner le présent document.

Caractérisation du territoire



Le territoire et le cadre bâti

Afin d'appuyer la rédaction de la présente politique, la Ville de Trois-Rivières a accordé un mandat au Groupe Altus pour réaliser une étude du marché de l'habitation. Cette étude vise à collecter des données sur l'évolution du marché résidentiel et à identifier les principaux enjeux pour l'avenir. Cette section offre un aperçu des caractéristiques territoriales et du marché de l'habitation à Trois-Rivières.

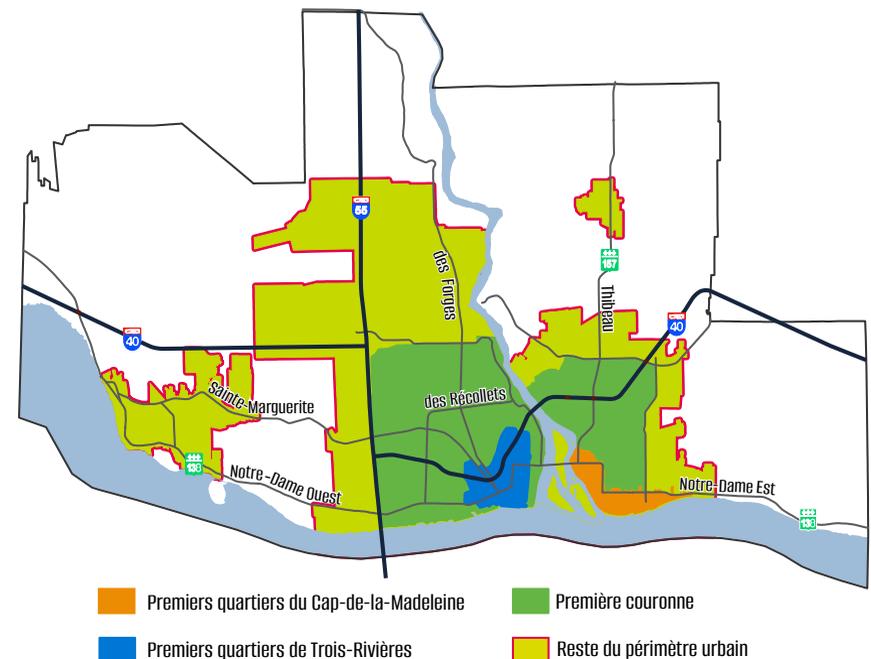
Le territoire

Principal pôle d'emplois de la Mauricie, Trois-Rivières a une position géographique avantageuse, étant situé à mi-chemin entre les deux plus importantes régions métropolitaines de la province. De plus, la ville se trouve à l'intersection de deux autoroutes, en plus de compter sur des infrastructures portuaires, ferroviaires et aéroportuaires. Trois-Rivières est aussi pourvue d'une gamme complète de services, commerces et divertissements, en plus d'être une ville universitaire et collégiale. Tout cela fait de Trois-Rivières un pôle générateur d'emplois attirant de nouvelles entreprises. Avec son coût de la vie inférieur à la moyenne québécoise et la réalité du télétravail, la municipalité attire des résidents provenant des grands centres, ce qui a un impact direct sur le marché immobilier.

Néanmoins, Trois-Rivières a différents défis à relever. Le parc immobilier est vieillissant, et le revenu moyen des ménages est en deçà de la moyenne provinciale. En plus de la trame urbaine favorisant la dépendance à l'auto, le réseau de transport en commun demeure peu utilisé et nécessite des améliorations pour devenir compétitif avec la voiture.

Aux fins d'analyse, le territoire a été divisé en quatre grands secteurs (Carte 1) :

Carte 1 : Secteurs d'analyse





Composition du cadre bâti

Le cadre bâti résidentiel de Trois-Rivières est constitué majoritairement (52 %) de maisons unifamiliales, qu'elles soient détachées, jumelées ou en rangée. Au deuxième rang, ce sont les immeubles d'appartement de moins de 4 étages qui dominent (39 %). La présence d'autres types d'habitation comme les immeubles à forte densité et hauteur demeure négligeable à l'échelle de la Ville.

Toutefois, la composition du tissu résidentiel de Trois-Rivières varie grandement d'un secteur à l'autre. Par exemple, les appartements dominent les premiers quartiers de Trois-Rivières. Quoique cette proportion diminue plus on s'éloigne du centre-ville, on note tout de même un certain niveau d'hétérogénéité dans tous les secteurs. Même dans le reste du périmètre urbain, plus du quart des logements sont des appartements.

Âge du cadre bâti

Les premiers quartiers de Trois-Rivières et de Cap-de-la-Madeleine ont les parcs immobiliers les plus âgés, avec plus de 80 % des logements ayant été construits avant 1981. Cette proportion est plus basse dans les autres secteurs d'analyse puisqu'ils se sont développés principalement une fois que l'automobile est devenue abordable pour la classe moyenne. La proportion de logements construits avant 1981 s'élève à 63 % dans la première couronne et à 33 % dans le reste du périmètre urbain.

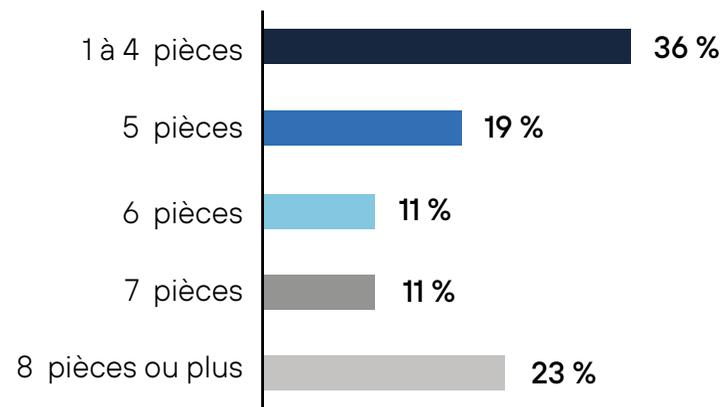
Type de propriété

La population de la RMR de Trois-Rivières est constituée de près de 58 % de ménages propriétaires. Cette proportion varie grandement d'un secteur d'analyse à l'autre, avec les secteurs centraux affichant les taux les plus bas de propriété. En effet, dans les premiers quartiers de Trois-Rivières et de Cap-de-la-Madeleine, seulement 18 % et 33 % des ménages sont propriétaires, respectivement. À titre comparatif, la proportion de ménages propriétaires de la RMR de Trois-Rivières est équivalente à la RMR de Sherbrooke avec 56 % et à la RMR Drummondville avec 60 %. Dans les trois cas, la proportion est plus faible que la moyenne québécoise qui est de 61 %.

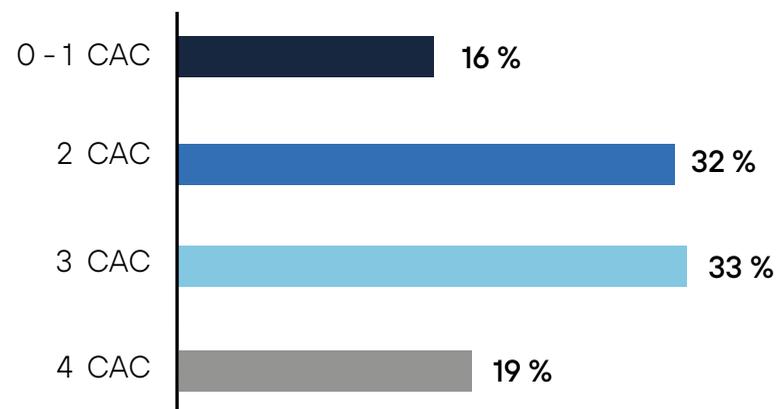
Caractéristiques des logements existants

Les logements des premiers quartiers sont généralement plus petits avec 4,3 et 4,7 pièces en moyenne. Ici aussi, on note une relation entre la distance du centre-ville et la taille des logements. En effet, plus on s'éloigne de celui-ci, plus le nombre moyen de pièces croît, avec en moyenne 5,7 pièces dans la première couronne et 6,5 pièces dans le reste du périmètre urbain.

Nombre de pièces



Nombre de chambres à coucher (CAC)





Profil sociodémographique actuel et projeté de la Ville

Vieillessement de la population

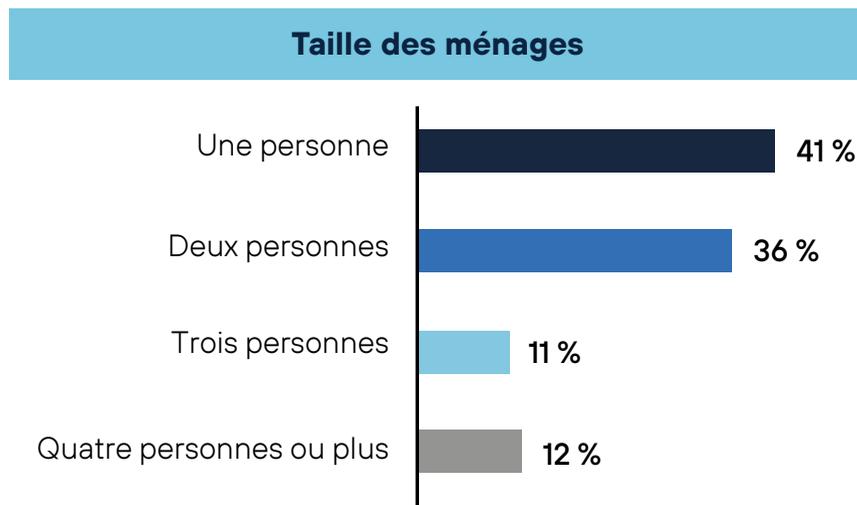
Le vieillissement de la population demeure un élément marquant sur le plan démographique pour la ville de Trois-Rivières. Au cours des prochaines années, le vieillissement rapide de la population se traduira par une diminution de la population âgée de 45 à 69 ans et une augmentation importante de la population âgée de plus de 79 ans.

Le vieillissement de la population est un des facteurs les plus importants dans la transformation des marchés résidentiels partout au Québec et au Canada. Par exemple, en 2021 dans la RMR de Trois-Rivières, on note que 30 % des soutiens principaux du ménage sont âgés de moins de 45 ans, 43 % ont entre 45 et 69 ans, et 20 % ont 70 ans et plus. En 2041, l'institut de la statistique du Québec prédit que 29 % des soutiens principaux du ménage seront âgés de moins de 45 ans et 21 % auront entre 45 et 69 ans. Environ 39 % des soutiens principaux auront 70 ans et plus en 2041, soit près du double de leur proportion en 2021.

Le vieillissement de la population entrainera un mouvement important de ménages plus âgés vers des unités résidentielles plus petites, remettant ainsi sur le marché de la revente un grand nombre de maisons au cours de la prochaine décennie.

Taille des ménages

Les ménages de Trois-Rivières comptent en moyenne 2 personnes. On note que la taille moyenne des ménages croit plus on s'éloigne du centre-ville. Le secteur des premiers quartiers de Trois-Rivières a d'ailleurs la plus grande proportion de ménages composés d'une seule personne. À titre comparatif, les ménages au Québec comptent en moyenne 2,2 personnes, ce qui est légèrement supérieur à la taille des ménages de la RMR de Trois-Rivières.



Revenu

Le revenu moyen des ménages des premiers quartiers est très bas comparativement à la moyenne de la ville. Ces secteurs sont connus pour avoir des taux élevés de ménages défavorisés. Dans les secteurs de premiers quartiers, plus de 80 % des ménages gagnent moins de 60 000 \$ par année. Dans les autres secteurs, cette proportion chute rapidement. Dans la première couronne et le reste du périmètre urbain, 62 % et 43 % des ménages gagnent moins de 60 000 \$ respectivement.



Immigration

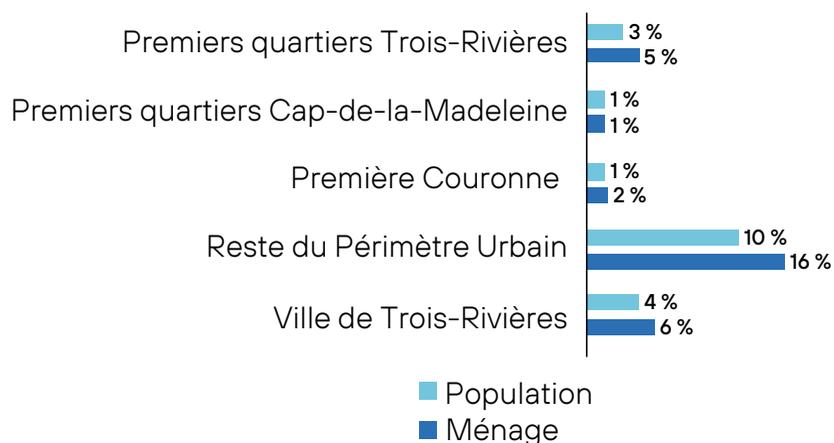
Les immigrants de première ou deuxième génération représentent une faible proportion de la population trifluvienne. Ceux-ci forment un peu plus de 7 % de la population, une proportion qui varie peu parmi les secteurs d'analyse. La présence d'immigrants est nettement inférieure à celle de l'ensemble de la province où 25 % de la population est composée d'immigrants de première ou deuxième génération. Toutefois, la représentativité d'immigrants demeure comparable aux RMR de Sherbrooke et de Drummondville avec une proportion de 13 % et 6 % respectivement.

Projections démographiques

Depuis 2001 on observe deux tendances lourdes du point de vue démographique à Trois-Rivières. D'une part, la population des premiers quartiers et de la première couronne n'a pratiquement pas changé depuis le début du siècle, passant d'environ 80 500 en 2001 à 81 300 en 2021. Cela représente une croissance annuelle moyenne de 0,05 %. Du côté des ménages, on observe une augmentation d'environ 4 000 ménages en 20 ans.

D'une autre part, la population du reste du périmètre urbain (secteurs périurbains) croît à une plus grande vitesse, passant de 26 155 en 2001 à 40 659 en 2021. Cela représente une croissance annuelle moyenne de 3,6 %. Du côté des ménages, on observe le même constat avec une croissance d'environ 78 % en 20 ans, soit plus de 7 700 nouveaux ménages.

Évolution de la population et des ménages 2016 à 2021

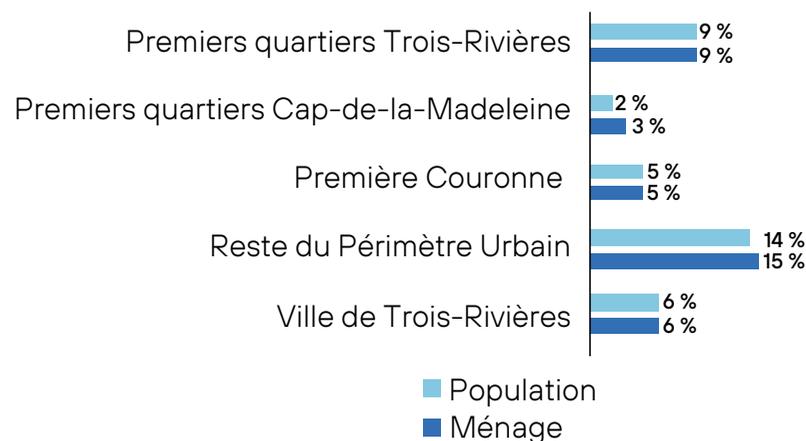


Des quatre régions métropolitaines analysées, la RMR de Trois-Rivières a connu le plus faible taux de croissance au courant des 20 dernières années. C'est d'ailleurs la seule RMR analysée ayant connu un taux de croissance plus faible que l'ensemble de la province du Québec. Cette tendance s'est également maintenue durant la période entre le recensement de 2016 et de 2021.

Selon les projections démographiques et les tendances du marché, au cours des 10 prochaines années, ce sont les secteurs périurbains qui connaîtront la plus forte croissance des ménages, alors que les premiers quartiers de Cap-de-la-Madeleine connaîtront la plus faible croissance.

On projette également une croissance des ménages plus rapide que la moyenne municipale dans les premiers quartiers de Trois-Rivières.

Projection de la population et des ménages 2021 à 2031



Le marché de l'habitation



Portrait du marché de l'habitation trifluvien

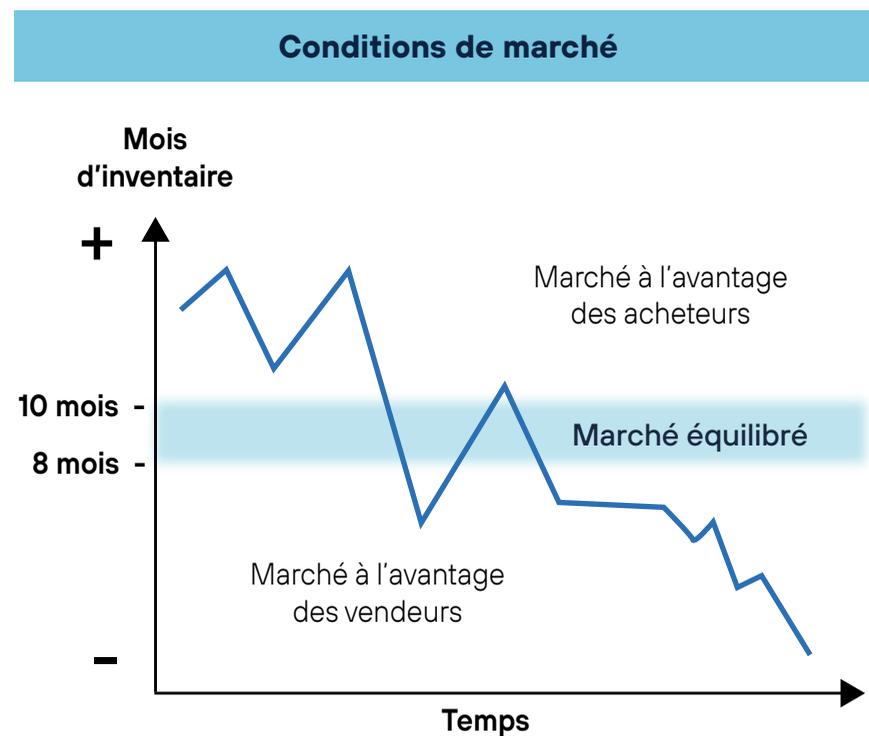
Marché de la revente

Le marché de la revente donne une bonne indication du pouls du marché de la copropriété et peut, en partie, être transposé au marché des nouvelles constructions. Une bonne activité sur le marché de la revente montre le niveau de confiance des acheteurs. Les conditions du marché de l'habitation se mesurent en « mois d'inventaire », soit le nombre de mois nécessaire pour écouler l'inventaire des unités sur le marché de la revente. Un marché est à l'avantage des acheteurs lorsque le nombre de mois est supérieur à 10 mois et il est à l'avantage des vendeurs lorsque moins de 8 mois sont nécessaires pour écouler l'inventaire. C'est entre 10 et 8 mois que l'on considère le marché comme étant dans son point d'équilibre).

En 2022, conditions de marché pour tous les secteurs de la ville de Trois-Rivières étaient favorables aux vendeurs puisqu'entre 1,1 et 0,4 mois est nécessaire pour la revente d'unités d'habitation. Cette situation demeure très semblable dans l'ensemble des villes comparables du Québec. En effet, on observe à partir de 2020 un resserrement rapide du marché immobilier. Une partie de ce phénomène est probablement attribuable à la pandémie de COVID-19, et il faudra observer quelle sera l'évolution de cette situation dans le futur.



Schéma conceptuel du fonctionnement du marché de la revente.



Prix des unités d'habitation

Au 2^e trimestre 2022, le prix médian d'une unité unifamiliale dans la Ville de Trois-Rivières était de 308 000 \$. Le prix médian a connu une hausse de 24 % au cours des 12 derniers mois. Pour ce qui est des unités en copropriété, le prix médian était de 235 000 \$ en 2022 et une hausse de 15 % au cours des 12 derniers mois est observable.

On constate que c'est à partir de 2020 que la tendance de prix à la hausse s'est accélérée rapidement, même si elle était observable, mais plus timide, à partir de 2019.

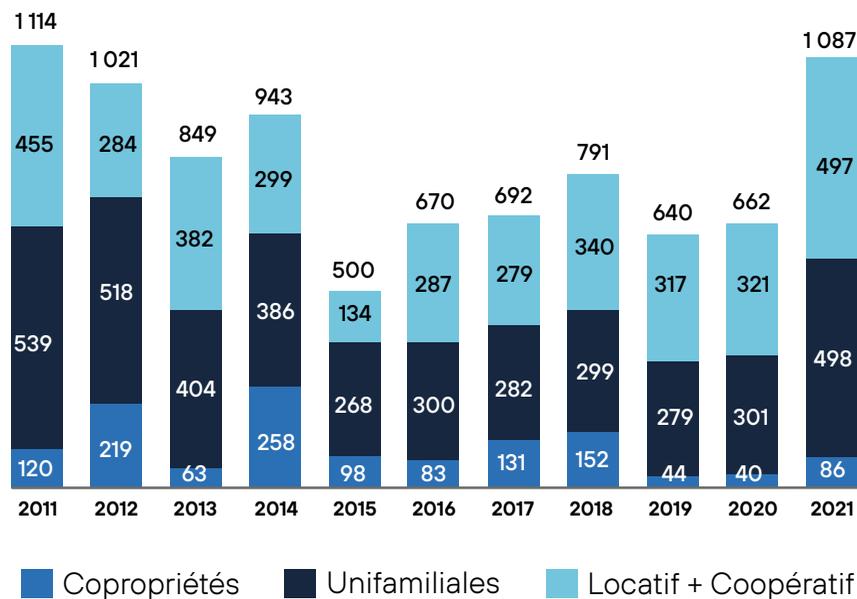


Mises en chantier des unités neuves

Entre 2011 et 2015, le marché résidentiel de la RMR de Trois-Rivières a connu une tendance à la baisse des mises en chantier pour tous les types de logements, allant de 1 114 en 2011 à 500 en 2015. Par la suite, le marché est demeuré stable entre 2016 et 2020 avec une moyenne annuelle de 691 mises en chantier. Finalement, en 2021, on observe une augmentation significative du nombre de mises en chantier avec plus de 1 000 nouveaux projets.

Historiquement, la construction de maisons unifamiliales dominait le marché de la RMR de Trois-Rivières. Toutefois, entre 2018 et 2021, 1 475 unités d'appartements locatifs ont été mises en chantier alors que seulement 1 377 maisons unifamiliales ont été construites. On observe également que le nombre de mises en chantier d'unités en copropriétés a diminué au cours des dernières années.

Nombre de mises en chantier - RMR Trois-Rivières



Marché locatif

Le marché résidentiel locatif est dit équilibré lorsqu'environ 3 % de l'inventaire d'appartements locatifs conventionnels est inoccupé. Dans une telle situation, la majorité des propriétaires réussissent à louer leurs unités et les locataires parviennent à trouver un appartement dans un délai raisonnable. En revanche, un taux d'inoccupation au-dessus du seuil d'équilibre de 3 % a, en règle générale, un impact négatif sur les propriétaires qui doivent composer avec une concurrence plus importante pour parvenir à louer leurs unités. À l'opposé, un taux d'inoccupation sous le niveau d'équilibre de 3 % tend à rendre la recherche d'un appartement difficile pour les locataires potentiels et peut, de ce fait, engendrer une pression à la hausse sur le prix des loyers demandés.

L'analyse du marché locatif trifluvien nous démontre qu'il y a une diminution importante du taux d'inoccupation depuis 2017. En effet, pour tous les secteurs pour lesquels l'information est disponible en 2021, nous constatons un taux d'inoccupation de moins de 2 %, tous types d'unités confondus. Au niveau de l'ensemble du territoire de la RMR de Trois-Rivières, nous observons un taux d'inoccupation très bas en 2021, soit seulement 0,9 %, donc bien en deçà du point d'équilibre de 3 %.

Pour ce qui est des loyers moyens, c'est à l'intérieur du secteur Cap-de-la-Madeleine que l'on retrouvait, en 2021, le loyer moyen le plus faible parmi tous les secteurs à l'étude soit seulement 591 \$. En contrepartie, le secteur de Pointe-du-Lac est le secteur présentant le loyer moyen le plus élevé en 2021, soit 915 \$. Sur l'ensemble du territoire couvert par la RMR de Trois-Rivières, nous observons que le prix moyen des appartements est bien en dessous de la moyenne provinciale. En effet, la moyenne en 2021 n'était que de 642 \$, alors qu'à l'échelle du Québec il s'agissait plutôt de 874 \$.

Les prix de loyer moyen incluent autant le parc immobilier existant, vieillissant, que les nouvelles mises en chantier de logements neufs. La construction de nouveaux édifices abritant des appartements locatifs est devenue de plus en plus onéreuse. Conséquemment, les loyers des unités neuves sur le marché sont largement supérieurs au loyer moyen observable à l'échelle de la Ville. Par ailleurs, le loyer moyen compte les unités déjà occupées, ce qui permet de supposer que le loyer moyen des logements réellement disponibles serait plus élevé.

En conclusion, l'analyse du marché locatif dans la RMR de Trois-Rivières tend à démontrer que l'offre en appartements locatifs ne s'est pas adaptée suffisamment rapidement pour satisfaire la demande. Alors que le parc locatif ne s'est bonifié que de 875 nouvelles unités en 4 ans, faisant chuter le taux d'inoccupation de 4,6 % en 2017 à seulement 0,9 % en 2021, soit largement sous le point d'équilibre de 3 %. Ceci explique bien le phénomène observable à l'heure actuelle, soit une pénurie d'unités et une hausse palpable des prix.



Marché de résidences pour personnes âgées (RPA)

Nous retrouvons un total de 46 résidences pour personnes âgées (RPA) privées dans la RMR de Trois-Rivières. Ces résidences totalisent plus de 2 500 places pour des personnes autonomes, près de 1 200 places pour des personnes semi-autonomes et autour de 700 places pour des personnes requérant des soins spécifiques (soins physiques, déficience cognitive, etc.). En plus de l'offre dans le secteur privé, nous retrouvons dans ce secteur 18 autres établissements offrant des services d'hébergement pour les personnes âgées (OSBL, CHSLD).

Le taux d'attraction tel que défini par la SCHL est la proportion de la population des personnes de 75 ans et plus vivant dans une résidence. Cette statistique permet d'observer l'intérêt des personnes âgées face à ce mode d'habitation et sert d'indice aux développeurs pour juger si l'offre actuelle répond à la demande d'un point de vue quantitatif.

Dans la RMR de Trois-Rivières, on observe un taux d'attraction de 25,2 %, soit un taux bien supérieur à la moyenne provinciale, lequel n'est que de 17 % (juin 2021). Ce taux d'attraction élevé est considéré comme un indicateur que le marché pour le RPA est présentement en suroffre.

Malgré ceci, les projections indiquent que ce marché permettrait théoriquement et avec le maintien du taux d'attraction actuelle, d'ajouter des unités de RPA au cours des prochaines années, en raison notamment du vieillissement de la population. Toutefois, le marché ne présente pas un très fort potentiel.

Le potentiel du marché de l'habitation trifluvien

La population totale de la Ville de Trois-Rivières est estimée à l'heure actuelle à plus de 140 000 habitants. Les projections sociodémographiques suggèrent un taux de croissance d'environ 3 % au cours des 5 prochaines années pour la RMR de Trois-Rivières. Ceci représente la création d'environ 2 530 nouveaux ménages durant la période 2021-2026 et pouvant atteindre 4 000 nouveaux ménages d'ici 2031.

Selon les résultats de l'étude de marché, la demande pour des logements locatifs et des appartements en copropriété est en forte augmentation, et il est prévu que cette augmentation se poursuive jusqu'en 2026. En effet, le marché locatif a un excellent potentiel de développement, peu importe le secteur de la ville.

D'autre part, la demande pour l'habitation unifamiliale évolue pour se concentrer davantage vers les maisons jumelées et en rangée. On prédit une diminution importante de la demande pour les nouvelles habitations unifamiliales au cours des prochaines années, passant d'une création annuelle moyenne de 374 unités entre 2016 et 2021 à seulement 134 unités annuelles entre 2026 et 2031.

Les résidences pour personnes âgées, pour leur part, n'accaparent pas une grande part du marché projeté et cette tendance se poursuivra au cours des prochaines années, compte tenu notamment de l'abondance d'unités déjà présentes sur le territoire. Finalement, on constate une pénurie de logements réservés à la population étudiante de l'université ou des différents établissements collégiaux.



Ainsi, après analyse, le potentiel de développement des différents produits résidentiels étudiés pour la ville de Trois-Rivières est le suivant :

Potentiel du marché					
	Pauvre	Modéré	Bon	Très bon	Excellent
Copropriété	○	○	●	○	○
Locatif	○	○		○	●
RPA	○	○	●	○	○
Maison de ville et jumelées	○	○	○	●	○
Unifamiliales	○	○	○	●	○

Enjeux spécifiques du marché de l'habitation

Location courte durée ou à des fins récréotouristiques (AirBnB)

Les nouvelles technologies apportent un peu partout dans le monde, dans différentes sphères, de nouveaux défis. C'est notamment le cas avec les plateformes de réservation en ligne telle que AirBnB, Booking et TripAdvisor, pour ne nommer que celles-ci. Plusieurs de ces nouvelles plateformes sont disponibles via des applications et facilitent la rencontre entre les hôtes (locateurs) et les invités (locataires) dans les établissements de location de courte durée (appartements, condos, maisons, etc., loués pour des périodes de moins de 30 jours à des tiers).

Plusieurs municipalités au Québec, tout comme à travers le monde, subissent des répercussions de ces plateformes notamment sur les relations de bon voisinage et la pression accrue dans le marché locatif des appartements. En contrepartie, les locations à court terme permettent à certains hôtes d'arrondir leurs fins de mois, elles permettent d'attirer des touristes dans certains endroits et de générer des retombées économiques touristiques pour les villes.



À l'échelle de Trois-Rivières, bien que l'offre varie constamment selon les mois, pour juillet 2022, environ 200 locations étaient observées sur la plateforme AirBnB, dont une centaine permettant de louer une maison ou un appartement au complet et une centaine d'autres permettant de louer une chambre seulement. Considérant que l'on retrouve 67 771 logements privés à Trois-Rivières (Statistique Canada 2016), ceci ne représente donc que 0,3 % de l'ensemble desdits logements sur le territoire. En effet, Trois-Rivières n'est en rien comparable aux marchés de destinations tels que Manhattan dans la ville de New York ou des quartiers centraux de Montréal. Puisque l'offre au niveau des locations à court terme est très faible comparativement à l'ensemble du parc immobilier, il est recommandé par le consultant (Groupe Altus) d'opter pour un encadrement de cette pratique sans pour autant aller vers une approche trop limitative. La réglementation actuelle étant, somme toute, assez restrictive, elle semble adéquate face à cette problématique. L'impact de la location à des fins touristiques sur le marché trifluvien demeure, pour l'instant, assez marginal. Il s'agit d'un phénomène à surveiller de près pour s'assurer que son influence n'augmente pas.



L'impact du télétravail

Le télétravail est devenu une pratique courante depuis le début de la pandémie de COVID-19 en mars 2020. Cette pratique semble s'être installée comme une nouvelle norme dans le marché de l'emploi et évidemment, elle entraîne des répercussions sur le marché de l'habitation. En effet, cette nouvelle réalité permet aux gens de travailler à distance, donc de déménager dans des endroits qu'ils n'auraient pas pu se permettre auparavant. Ceci se voit déjà au niveau des données publiées par la SCHL, où l'on observe de plus en plus des taux d'inoccupation à la hausse dans les grands centres urbains et des taux d'inoccupation très bas, voire nuls dans certains cas, dans des régions rurales et en banlieue. La RMR de Trois-Rivières n'échappe pas à cette réalité, où l'on a vu le taux d'inoccupation chuter de 3,9 % en 2018 à seulement 0,9 % en 2021 au niveau locatif. À l'opposé, durant la même période, le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal a augmenté de 1,9 % à 3 %. Pire, sur le territoire couvert uniquement par l'île de Montréal, le taux d'inoccupation a augmenté de 2 % à 3,7 % entre 2018 et 2021. Il s'agit d'un phénomène d'exode bien observé depuis les grands centres urbains vers la périphérie et vers les régions rurales du Québec.

Comme mentionné, Trois-Rivières n'a pas échappé à ce phénomène de migration vers les régions, mais la croissance au niveau des logements n'a pas suivi au même rythme. Il y aura donc un certain rattrapage à faire pour retrouver le point d'équilibre dans ce marché. Aussi, comme stipulé, il est fort probable que les nouvelles tendances en télétravail se poursuivent. Donc, le marché de Trois-Rivières pourrait continuer à en subir la pression pour encore un certain temps.

Le logement adapté

Un logement adapté est défini au niveau de la SCHL comme étant un logement accessible. Le terme accessibilité fait référence à la façon dont le logement a été conçu (construit ou modifié) pour permettre à des personnes ayant un handicap de vivre de façon autonome. Bien que l'accessibilité repose sur la conception du logement, elle se caractérise principalement sur l'ajout de particularités qui la rendent davantage accessible. Les ajouts ou modifications peuvent être observables notamment au niveau des armoires, des meubles, des divers espaces, des étagères et des placards modifiés ou d'appareils électroniques servant à améliorer la capacité de fonctionner pour les occupants de l'habitation.

De plus, il y a souvent une situation de précarité qui accompagne le handicap d'une personne. Selon les données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017, il apparaît que le revenu après impôt des personnes avec handicap (25 ans et plus) est considérablement inférieur par rapport à l'ensemble des citoyennes et des citoyens. Alors que nous retrouvons 28,8 % de la population générale (avec ou sans handicap) ayant un revenu après impôt de 50 000 \$ et plus, ce n'était que 19,5 % des personnes ayant un handicap (tous niveaux de sévérité) qui avaient un tel revenu. Qui plus est, au niveau des gens présentant un degré sévère d'handicap il n'y avait que 8,1 % des individus qui affichaient un tel revenu.

La règlementations d'urbanisme de Trois-Rivières exige présentement un nombre de logements adaptables dans tous les projets de construction d'immeubles de 8 logements et plus. Le minimum requis varie selon l'ampleur du projet.

Au niveau de l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières (OMHTR), nous retrouvons 56 logements qui sont adaptés pour des personnes handicapées de 18 ans et plus. Ce nombre ne fait référence qu'aux logements ayant requis des adaptations majeures. Il y a de nombreux appartements qui ont subi des adaptations mineures dans le parc immobilier (ajout de barres d'appui dans leurs logements pour personnes âgées par exemple). Aussi, le parc immobilier de l'OMHTR aurait des besoins d'adaptations majeures à venir pour une dizaine d'appartements³.

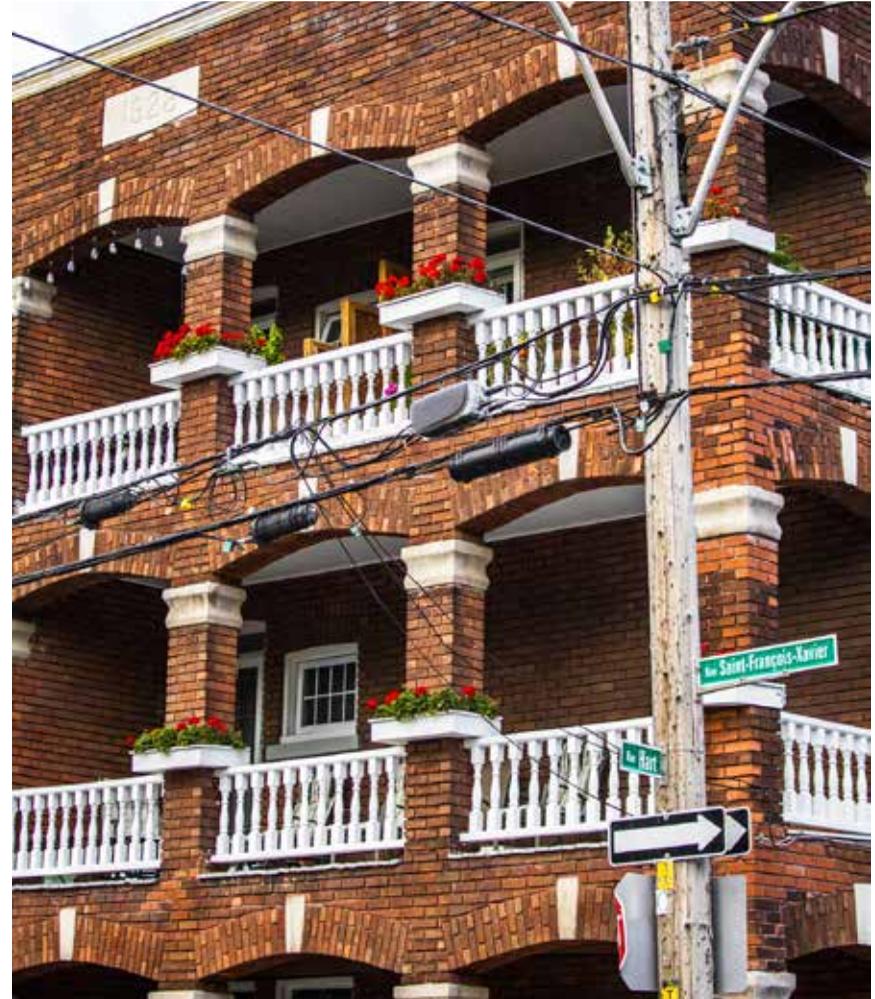
3 Directeur de l'OMHTR – Entretien dans le cadre de l'étude de marché (Groupe Altus, 2022)

Logement étudiant

La Ville de Trois-Rivières est une ville universitaire avec son important campus de l'Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR). Celle-ci accueillait à l'automne 2021 un total de 15 000 étudiants, dont près de 2 400 étudiants internationaux en provenance de 77 pays différents. En matière de logement étudiant, nous retrouvons sur le campus une offre bien développée d'appartements, de studios et de chambres. Au total l'UQTR mentionne mettre à la disposition des étudiants quelque 1 000 unités d'habitation.

Le CÉGEP de Trois-Rivières propose 40 programmes d'études et on y accueillait à la session hiver 2022 autour de 3 500 étudiants. Nous retrouvons des résidences pour étudiants au CÉGEP, réparties dans 6 bâtiments. Au total, ces résidences peuvent accueillir jusqu'à 200 étudiants.

D'autres projets spécifiquement adressés à la clientèle étudiante sont à venir sur le territoire de la ville au cours des prochaines années, ce qui démontre la présence d'un besoin pour ce type de logement. En effet, il apparaît qu'il y a une pénurie de logements étudiants à Trois-Rivières et le développement de nouvelles unités demeure important afin d'attirer ce type de clientèle et maintenir son statut de ville universitaire. Toutefois, il est impératif de mentionner que les loyers des unités réservées aux étudiants se situent bien en deçà du loyer moyen du marché. La création de nouvelles unités de logement dans ce créneau implique donc la participation financière des paliers gouvernementaux et municipaux afin d'assurer leur viabilité.



Logement intergénération et unités d'habitation accessoire

Un logement intergénérationnel constitue une maison individuelle dans laquelle un logement a été aménagé pour permettre plusieurs générations de la même famille d'habiter sous un même toit. Il existe plusieurs typologies pouvant répondre aux critères recherchés par les ménages multigénérationnels. Il y aurait notamment la possibilité d'avoir deux résidences individuelles sur un seul terrain (unité d'habitation accessoire) ou deux logements connectés sur le même terrain. Conséquemment, chacun bénéficie de son espace et de ses entrées séparées, mais ils partagent le terrain ainsi que les bâtiments et équipements accessoires par exemple.

Les logements multigénérationnels présentent plusieurs avantages pour les occupants, notamment afin de contrer l'isolement, de séparer les coûts, de profiter d'espaces communs, de vivre à proximité de ses proches, etc. Ceci permet aussi aux villes de densifier leur tissu urbain en permettant à plusieurs personnes de demeurer à un même endroit. À TroisRivières, en 2016, l'on retrouvait encore bien peu de ménages multigénérationnels sur le territoire. Selon les données de Statistique Canada, les habitations intergénération ne représenteraient que 0,7 % du parc immobilier d'habitation.

Les unités d'habitation accessoire (UHA), contrairement aux logements intergénérationnels, ne communiquent pas et sont habitées par des ménages distincts. Ces unités peuvent être construites à l'intérieur du bâtiment existant, être attachées au bâtiment principal par un mur mitoyen ou par l'ajout d'un étage, ou être détachées de la résidence principale, ce que l'on appelle communément des minimaisons. Ces unités d'habitation accessoires permettent de diversifier l'offre résidentielle, d'optimiser l'usage des infrastructures municipales et contribuent positivement à l'abordabilité des logements.

Avec les hausses marquées récentes au niveau de la revente des propriétés, la hausse des taux d'intérêt et des matériaux de construction, de plus en plus de ménages à plus faibles revenus qui souhaitent tout de même accéder à la propriété pourraient se tourner vers ce marché en effervescence. De plus en plus de compagnies se lancent dans la préfabrication de ce genre de maison afin de répondre à la demande. Cette solution s'avèrerait une alternative intéressante de densification douce qui permettrait aux villes d'offrir des logements répondants à de besoins spécifiques et évolutifs, notamment ceux des familles.

L'accès au logement pour tous





Contexte d'abordabilité

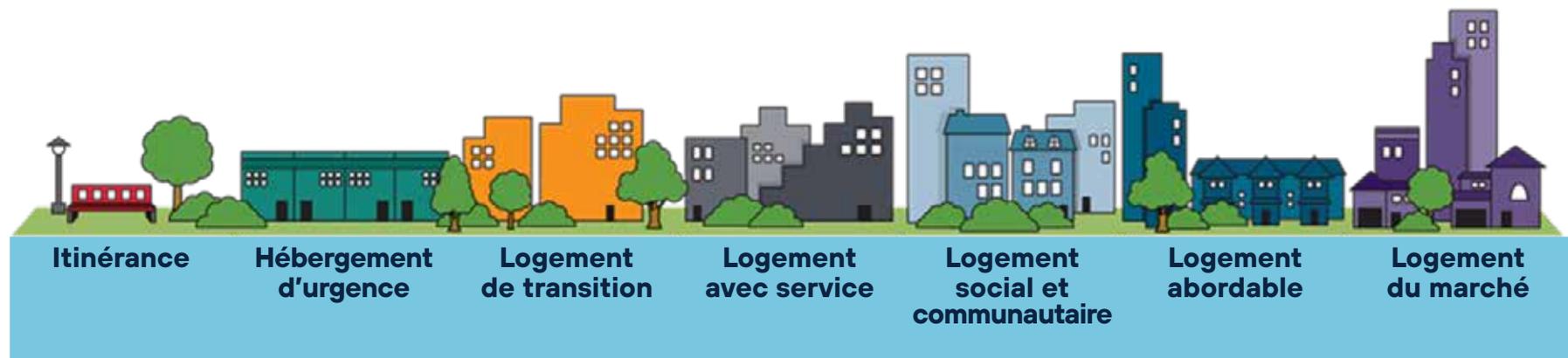
L'enjeu de l'heure en matière d'habitation concerne l'abordabilité. Les mots « logements abordables » sont sur toutes les lèvres. Généralement, on définit un logement abordable en fonction d'un pourcentage du revenu consacré au logement. Un logement serait donc abordable lorsque son coût est inférieur à 30 % du revenu médian pour un territoire donné. Toutefois, le concept de logement abordable considère le problème de manière plus individuelle que collective. Ainsi, parler de contexte d'abordabilité serait davantage approprié selon certains experts⁴.

Un contexte d'abordabilité fait référence à une condition où la quantité et la variété de logements disponibles favoriseraient l'accessibilité à un logement à un prix raisonnable pour tous. Le contexte d'abordabilité serait donc dépendant, en grande partie, de l'abondance de logements disponibles et non uniquement sur un coût médian de loyer. Ainsi, l'augmentation de l'offre d'unités de logements de tout type serait l'un des éléments clés pour sortir de la crise de l'habitation.

⁴ Vivre en ville, 2022.

Continuum de l'habitation

Le continuum de l'habitation est un modèle théorique couvrant l'ensemble des types d'habitation, du logement d'urgence aux logements du marché privé. Ce concept d'habitation inclut le phénomène de l'itinérance comme point de départ, en évoluant au travers des différents types d'habitation. Cela inclut les modes d'habitation avec services gérés notamment par des organismes sans but lucratif ainsi que le marché privé qu'il soit abordable ou régulé par les lois du marché.



Source : SCHL, 2018.

Le continuum d'habitation peut se diviser en trois catégories :

Les solutions pour pallier les situations précaires, d'urgence ou temporaires

Cette catégorie regroupe deux types de logements. L'hébergement d'urgence sert de refuge temporaire aux personnes en situation d'itinérance ou de crise. Dans certains cas, des services peuvent être offerts, comme des repas, des vêtements ou du service de soutien ou conseil. Le logement de transition, comme le nom l'indique, sert de transition entre l'hébergement d'urgence et le logement permanent. On y trouve généralement une supervision, un soutien et dans certains cas une certaine formation pour préparer à la réintégration d'un logement permanent.

Le logement hors marché

Cette catégorie regroupe deux types de logements : le logement avec services et le logement social. Le logement avec services vise une clientèle avec des besoins nécessitant des services particuliers, comme les troubles de santé mentale, les problèmes de handicap physique ou cognitif, ou les personnes âgées en perte d'autonomie. Le logement social ou communautaire s'adresse à des ménages à faible revenu qui peuvent accéder à ce type d'habitation en fonction de leur condition socio-économique.

Le logement de marché

Cette catégorie de logement ne reçoit pas nécessairement d'aide financière et se distingue en deux types de logements. Le logement abordable se situe sous le loyer médian du marché. Il peut être abordable en raison de ses caractéristiques intrinsèques, comme sa dimension ou son emplacement, ou bien peut bénéficier de diverses aides financières provenant des programmes gouvernementaux ou municipaux. Contrairement au logement abordable, le loyer du logement du marché est fixé par le marché, et il inclut les logements locatifs et les logements de propriétaire-occupant.





Le logement social et abordable à Trois-Rivières

Il existe une différence entre le logement « social » et le logement « abordable ou communautaire ». Le terme logement « social ou communautaire » est employé lorsqu'on fait référence aux ensembles de logements subventionnés destinés à des locataires à faible revenu. Ceci comprend les ensembles appartenant à des organismes sans but lucratif (OSBL), à des coopératives d'habitation et à des gouvernements. Le logement est dit « abordable » lorsqu'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt des ménages. Selon cette définition, c'est 20 % des ménages de la ville de Trois-Rivières qui vivent dans un logement inabordable. Dans les premiers quartiers de Trois-Rivières, c'est plus du tiers des ménages.

Par opposition au logement social ou communautaire, le logement abordable n'est pas nécessairement subventionné par le gouvernement. La SCHL offre divers programmes pour encourager la création d'unités de logements abordables au Canada. Pour sa part, le gouvernement du Québec offre des subventions à la construction de logements locatifs abordables imposant un loyer maximal. La ville de Trois-Rivières a aussi mis sur pieds divers programmes de subvention stimulant la création d'unités de logement abordables dans des secteurs à revitaliser. Le coût du loyer est généralement contrôlé sur une période de 10 ans. Toutefois ces programmes municipaux ont montré leurs limites quant à la pérennité de l'abordabilité des loyers et pour le suivi de la clientèle pouvant accéder à ces unités.

Pour ce qui est des logements sociaux ou communautaires, à Trois-Rivières, c'est l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières (OMHTR) qui agit à titre unique de guichet pour l'attribution des logements subventionnés et soumis au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières. Son parc immobilier s'élève à près de 1 700 unités réparties dans plus de 380 bâtiments. Les logements offerts par l'OMHTR sont dédiés à des personnes autonomes, lesquelles peuvent assurer leurs besoins essentiels (ex. : soins personnels, tâches ménagères) ou avec une aide extérieure ou un proche aidant. En date du mois de mai 2022, il y avait 412 ménages en attente d'un logement auprès de l'organisme.

Outre les logements sociaux ou communautaires, l'OMHTR gère le programme supplément au loyer (PSL) qui permet l'accès au marché de l'habitation privé à certains ménages qui ne peuvent pas obtenir une unité sociale ou communautaire, faute de disponibilité ou, car ils ne remplissent pas les exigences notamment en termes de revenu maximal. Les ménages qui bénéficient de ce programme ne paient qu'un loyer qui correspond à 25 % de leur revenu.

Pour ce qui est des coopératives d'habitation, nous retrouvons un total de 15 COOPS sur le territoire de Trois-Rivières, lesquelles totalisent plus de 200 logements. En plus des COOPS présentes sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières, mentionnons également la présence de 14 OSBL. Tout comme au niveau des COOPS, certains OSBL s'adressent à des clientèles spécifiques, tels que les étudiants ou les personnes âgées. Toutefois, il n'est pas possible de déterminer le nombre total de logements offerts à l'intérieur des OSBL sur le territoire de Trois-Rivières.



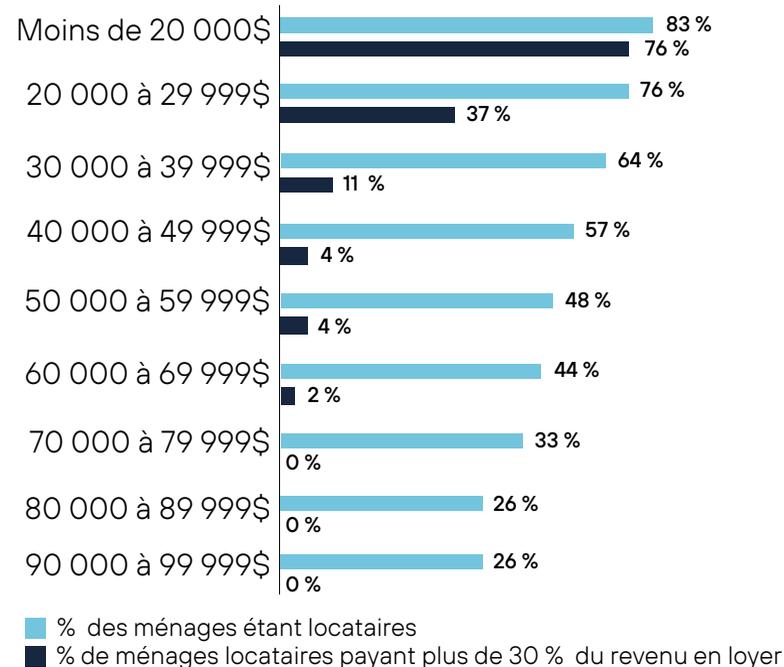
L'abordabilité à Trois-Rivières

Si l'on applique la norme de la SCHL de 30 % du revenu brut à la population trifluvienne afin de définir le seuil d'abordabilité, pour un ménage ayant un revenu brut de 29 999 \$, cela équivaut à des frais de logement mensuels de 750 \$. Considérant que le loyer médian pour un appartement de 2 chambres à coucher était de 725 \$ en 2022 à Trois-Rivières, il est théoriquement possible de se loger à en respectant le seuil d'abordabilité de 30 % du revenu brut.

% du Revenu	Revenus des ménages avant impôt								
	Moins de 20 000 \$	20 000 \$ à 29 999 \$	30 000 \$ à 39 999 \$	40 000 \$ à 49 999 \$	50 000 \$ à 59 999 \$	60 000 \$ à 69 999 \$	70 000 \$ à 79 999 \$	80 000 \$ à 89 999 \$	90 000 \$ à 99 999 \$
30 %	500 \$	750 \$	1 000 \$	1 250 \$	1 500 \$	1 750 \$	2 000 \$	2 250 \$	2 500 \$

Néanmoins, selon les données du recensement 2021 de Statistiques Canada, à Trois-Rivières, près de 80 % des ménages ayant un revenu brut de moins de 30 000 \$ sont locataires. De ce nombre, un peu plus de 50 % des ménages dépensent plus de 30 % en frais de logement. On peut donc constater que la majorité des ménages à faible revenu dépassent le taux d'effort de 30 %.

Nombre de ménages locataire par tranche de revenu



Les acteurs du logement social et abordable

La Ville participe au développement de projets de logements sociaux et abordables en collaboration avec les organismes du milieu. Ceux-ci sont composés des coopératives d'habitation, des OBNL d'habitation, des groupes de ressources techniques (GRT) et de l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières. (OMHTR). Ce dernier acteur, a participé activement, conjointement avec la Ville, à plusieurs opérations de rénovation urbaine depuis sa fondation en 1969 dans le but **d'aider les personnes et les familles à faible revenu à se loger convenablement**. L'OMHTR s'est constitué un parc immobilier de près de 400 bâtiments comprenant près de 1 700 logements, faisant de cet organisme un intervenant incontournable pour le développement et la gestion du logement social et abordable à Trois-Rivières.

C'est pourquoi la Ville entend poursuivre et intensifier son partenariat stratégique et ses actions avec l'OMHTR.



L'OMHTR est un organisme à but non lucratif, indépendant de la municipalité et du gouvernement par son conseil d'administration formé de représentants municipaux, des usagers et du ministre responsable de l'habitation. Toutefois son statut d'organisme hybride, lui permet d'agir à titre d'agent de la municipalité et comme mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ), permettant à la Ville d'entretenir des liens étroits avec le milieu afin de déterminer les besoins en habitation sociale et abordable ainsi que le financement nécessaire.

En vertu des pouvoirs que détient l'OMHTR, et des objectifs visés par la politique d'habitation, l'Office pourra notamment se voir confier des mandats pour analyser des opportunités d'acquisition ou de développement de logements sociaux et abordables soumises par la Ville et ce faisant pourrait lui permettre d'acquérir, construire ou rénover des immeubles dans le cadre d'un plan d'action mis en œuvre par la municipalité.

Cible de développement de logement social et abordable

Pour répondre significativement au besoin de la population sur l'enjeu de l'abordabilité du parc de logement locatif trifluvien, la Ville a comme objectif de soutenir la réalisation de 350 nouvelles unités d'habitation sociale et abordable neuves, lesquelles devront être réalisées ou en construction d'ici 2029. Ces unités se répartiraient potentiellement en 200 unités de logements sociaux et 150 unités de logements abordables. Pour réaliser cet objectif ambitieux, en fonction des conditions du marché actuel et des programmes gouvernementaux en place, la contribution municipale représenterait un investissement monétaire d'environ 10 M\$, dont 7 M\$ seraient destinés aux contributions directes aux projets, et 3 M\$ pour les fins d'acquisition et de disposition d'immeubles ainsi que pour les besoins en ressources humaines dédiées en habitation sociale et abordable. Une contribution supplémentaire représentant environ 10 M\$ en incitatifs fiscaux serait également requise pour assurer le financement des projets. Ces coûts correspondent notamment à la réalisation des actions 3, 6 et 12 du plan d'action.

Autres enjeux

Enjeux sociaux

La présente politique d'habitation se concentrera sur l'habitation elle-même plutôt que sur les différents enjeux sociaux influençant les besoins en matière d'habitation. Ces enjeux, tels que la pauvreté, la santé mentale, l'itinérance, la violence conjugale pour n'en nommer que quelques-uns seront abordés dans le plan de développement social de la Ville alors que la présente politique se concentrera sur les types de logements pouvant répondre aux besoins de ces personnes.

En termes d'offre de logements, il est peu réaliste d'espérer que le marché privé, répondant à une logique de rentabilité, puisse répondre à lui seul aux besoins en matière de logement des personnes les plus vulnérables de la société. Le logement hors marché est essentiel pour plusieurs clientèles dont le revenu ou les besoins particuliers font en sorte qu'ils ne seront pas en mesure de trouver un logement adéquat dans le marché privé. Ainsi, l'offre de logement social principalement, mais également abordable, devra être substantiellement bonifiée sur le territoire pour répondre aux besoins tous les citoyennes et citoyens.



Régler la crise dans le respect des outils d'urbanisme

Face à la crise de l'habitation, il peut être tentant d'entreprendre des mesures drastiques pour augmenter l'offre de logements. Ces mesures sont importantes, mais la crise actuelle ne doit pas faire en sorte que l'on tombe dans le piège de la croissance urbaine à tout prix. Ainsi, la présente politique reconnaît l'importance que les solutions à la crise de l'habitation soient en adéquation avec les orientations et objectifs des outils de planification urbanistique et soient soutenables à long terme. Par conséquent, la lutte à l'étalement urbain, la densification et les principes de développement durable demeurent au cœur de la politique d'habitation de Trois-Rivières.

Par ailleurs, la réalité démographique et les prévisions qui lui sont associées ne peuvent être ignorées. Trois-Rivières demeure une ville où la population est vieillissante et les solutions envisagées doivent tenir compte de la croissance importante de la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus. Ainsi, des solutions axées exclusivement sur la construction intensive d'habitations de faible densité dans les quartiers périphériques ne seraient pas durables compte tenu des caractéristiques démographiques de la population et des orientations de planification urbaine de la Ville.

Par ailleurs, le développement de logements de forte densité dans les secteurs périurbains à grande distance des pôles d'emplois et de services est susceptible de générer des enjeux en matière de transport, de congestion, de développement d'offre commerciale et de services publics. La densification doit donc s'effectuer prioritairement dans les quartiers urbains, au cœur de la Ville. Une certaine densification est également possible dans les secteurs périurbains, de façon compatible avec les caractéristiques de ces milieux et la proximité des pôles d'emploi et de services. Il faut toutefois noter que la capacité de développement n'est pas infinie et que chaque logement développé en périphérie ne le sera pas dans les secteurs centraux. Ainsi, la proportion de logements développés dans chacun des secteurs de la Ville doit être analysée avec une vision d'ensemble pour assurer une vision cohérente du développement.

Le développement intensif dans les secteurs moins bien desservis en équipements collectifs entraîne des coûts supplémentaires et peut avoir un impact sur la revitalisation des quartiers centraux. Les premiers quartiers ainsi que la première couronne présentent d'importants potentiels de densification et de redéveloppement et sont déjà bien desservis tant en offre commerciale qu'en services publics. Ainsi, la concentration des projets de forte densité dans ces secteurs serait bénéfique. Par ailleurs, une attention particulière devrait être portée à l'impact des changements démographiques sur ces secteurs, particulièrement dans la première couronne où l'on compte de nombreux quartiers de résidences unifamiliales de faible densité conçus pour une population davantage constituée de jeunes familles. L'évolution de ces secteurs est donc à surveiller pour éviter leur dévitalisation. Les méthodes de densification douce (UHA, maisons intergénérationnelles, etc.) présentent un potentiel intéressant pour augmenter l'offre de logement dans les quartiers de maisons unifamiliales sans les dénaturer.



Diagnostic de l'habitation

La caractérisation, les consultations ainsi que la démarche collaborative entre la Ville et les partenaires du milieu ont permis d'élaborer un diagnostic pour le secteur de l'habitation. Le diagnostic s'appuie sur une analyse factuelle de la situation actuelle. Il se veut le plus objectif possible afin de servir d'assise à l'élaboration des orientations et des actions. Celui-ci présente les forces, faiblesses, opportunités et menaces du territoire.



Forces

- Pôle d'emploi commercial et de services régionaux de la Mauricie.
- Ville universitaire et collégiale.
- Bon positionnement géographique à mi-chemin entre Québec et Montréal.
- Bonne collaboration entre la Ville et les organismes de logement social et abordable.
- Espaces disponibles pour le développement de logements dans les périmètres d'urbanisation.
- Demande suffisante pour supporter la création de logements.
- Volonté de développer le logement abordable, même par certains acteurs privés.

Faiblesses

- Parc immobilier vieillissant.
- Manque de logement destiné à certaines clientèles (étudiants, maison de chambres, logement adapté aux personnes âgées et handicapées).
- Présence d'immigrants nettement inférieurs à la moyenne provinciale, limitant ainsi la possibilité de renouvellement de la population (impact sur la croissance).
- Malgré le potentiel de redéveloppement on observe une forte demande pour le développement dans les secteurs périurbains.
- Cadre bâti existant très axé sur la maison individuelle, peu adapté à une population vieillissante.

Opportunités

- Économie en plein essor et de plus en plus diversifiée.
- Coût de la vie encore inférieure à la moyenne provinciale.
- Tendance d'exode de la région de Montréal.
- Nouvelles industries s'implantant à Bécancour pouvant générer des emplois pour les résidents de Trois-Rivières.
- Diverses politiques et démarches de revitalisation des premiers quartiers.
- Potentiel de redéveloppement important au sein de friches urbaines situées dans des secteurs stratégiques.
- Disponibilité des terrains pour le développement.
- Tendance récente à la densification menée par l'augmentation des coûts de constructions.
- Dynamisme accru du marché de mise en chantier des unités neuves depuis 2021.
- Potentiel de densification douce des secteurs de faible densité (unités d'habitation accessoires, logements intergénérationnels, etc.).

Menaces

- Population plus âgée que la moyenne provinciale et croissance démographique concentrée dans le groupe d'âge des 65 ans et plus.
- Revenu moyen des ménages en deçà de la moyenne provinciale.
- Enjeux économiques face à la pauvreté et l'itinérance en augmentation.
- Inadéquation entre la demande axée sur les modes d'habitation de faible densité (maison individuelle) et la volonté de lutter contre l'étalement urbain.
- Augmentation significative des prix des logements affectant à la fois l'accès à la propriété et les ménages locataires.
- Très faible taux d'inoccupation exerçant une pression à la hausse sur les prix des loyers.
- Offre potentiellement déséquilibrée de résidences pour personnes âgées générant un enjeu de surabondance.
- Faible adéquation entre les exigences des programmes gouvernementaux en matière de logement social et abordable et la réalité du marché trifluvien.

Orientations et objectifs



Orientation- cadre de la politique d'habitation

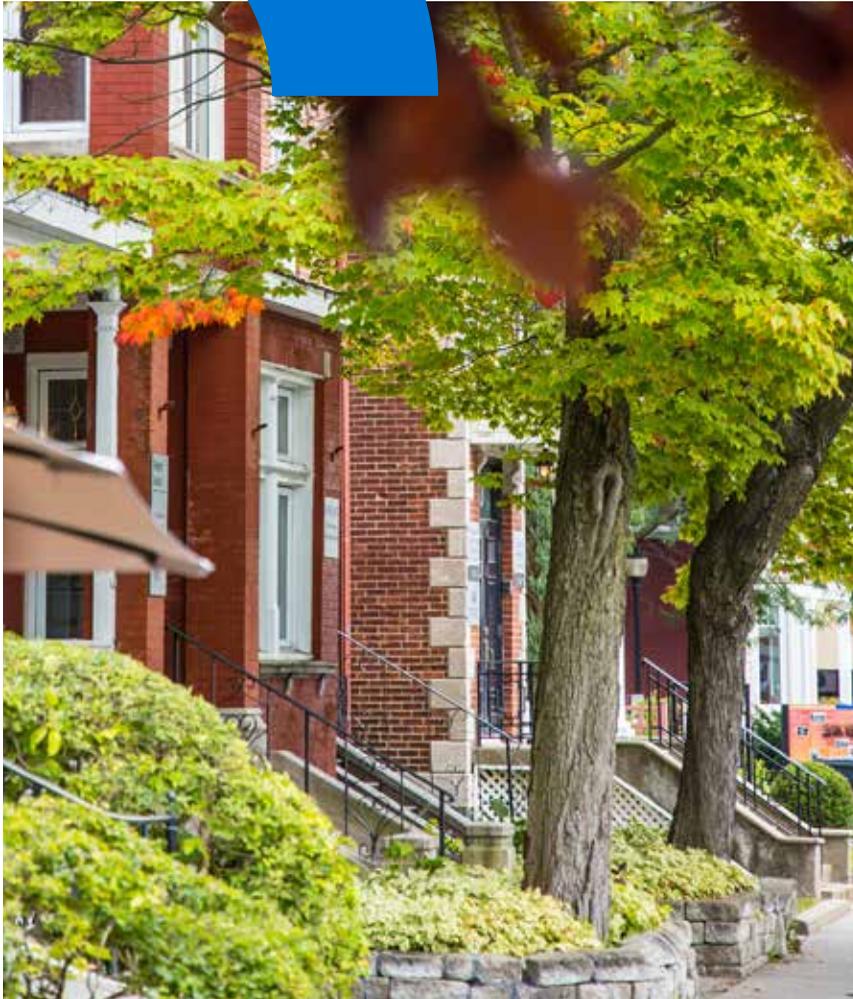
Agir, en concertation avec le milieu, pour générer des solutions novatrices aux enjeux de l'habitation, afin de répondre aux besoins et aspirations de la population trifluvienne.

Orientations et objectifs

Orientation 1 : Arrimer le développement de nouveaux logements avec les besoins de la population trifluvienne.

Cette orientation et les objectifs qui en découlent visent à reconnaître l'importance de l'arrimage entre l'offre et la demande. En effet, il ne s'agit pas uniquement de fournir des logements en quantité suffisante, il faut également que les logements répondent aux besoins de l'ensemble des citoyennes et citoyens.

Objectifs	
1.1	S'assurer de l'arrimage entre les projets de développement et les prévisions démographiques.
1.2	Privilégier une analyse à l'échelle de la Ville et non uniquement par projet.
1.3	Encourager la création de logements pour les personnes vulnérables (logements de transition, logement avec services, etc.).
1.4	Développer davantage le logement social pour les ménages à faibles revenus sans besoins particuliers.
1.5	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.

Puisque le logement de tenure privé obéit à la loi de l'offre et de la demande, il est nécessaire d'augmenter l'offre de logements disponibles afin que l'abordabilité soit favorisée. Ainsi, l'augmentation du nombre d'habitations de toutes les typologies est nécessaire pour aider à réguler les prix. L'offre de logement hors marché est également très importante pour loger les clientèles qui ne pourront pas trouver de réponse à leurs besoins en matière de logements dans le marché privé. En effet, les populations plus vulnérables ne pourront pas être entièrement logées dans des habitations répondant à une logique marchande.

Objectifs

2.1

Favoriser le développement de typologies d'habitation et de tailles de logements variés.

2.2

Développer des incitatifs à la construction de logements abordables.

2.3

Encourager l'augmentation du nombre logements hors marché.

2.4

Identifier les besoins en matière d'habitation collective et évaluer le potentiel de développement des différents types avec les organismes (maisons de chambres, logements étudiants, etc.).

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.

La réponse à la crise de l'habitation doit se faire dans le respect des documents de planification urbaine (schéma d'aménagement, plan d'urbanisme, plans directeurs de revitalisation des quartiers, etc.). Cette orientation reprend les grandes lignes de ses outils d'urbanisme, mais leur consultation demeure nécessaire pour bien en saisir toutes les subtilités.

Objectifs	
3.1	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.
3.2	Tendre vers la diminution de l'espace occupé par l'automobile dans les milieux de vie.
3.3	Compenser la forte densité par l'accès à des espaces publics en quantité et en qualité suffisante.
3.4	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 transport actifs et collectifs.
3.5	Contrôler la densité dans les secteurs périurbains pour éviter de générer des problématiques d'accès aux commerces et services et d'augmenter la dépendance à l'automobile.

Orientation 4 : Favoriser la qualité de vie des ménages locataires en contribuant au développement de milieux de vie de qualité.

Le développement de l'offre de logements locatifs doit se faire non seulement dans une logique de nombre d'unités, mais également dans le but de générer des habitations et des milieux de vie de qualité. Ainsi, le développement devrait tenir compte notamment, de la proximité des pôles d'emplois et de services, du transport actif et collectif et de l'offre en parcs et espaces publics de qualité. Par ailleurs, la mixité sociale demeure importante dans la conception de l'offre locative, tant pour le logement hors marché que le logement privé. Les quartiers centraux de la ville présentent déjà une bonne desserte en commerces et services de proximité, en plus d'être favorables à la mobilité active. Toutefois, ils comportent également certains enjeux de dévitalisation et de désuétude. Ainsi, la revitalisation de ces quartiers est également une préoccupation importante de la présente politique.

Objectifs	
4.1	Implanter les nouveaux immeubles locatifs à proximité des services, des parcs et des espaces verts.
4.2	Localiser les projets de densification au cœur des milieux urbains et contribuer à la revitalisation des quartiers centraux.
4.3	Favoriser la mixité sociale et éviter de surconcentrer les populations vulnérables dans des secteurs déterminés du territoire.
4.4	Développer des incitatifs à l'amélioration de la qualité des logements.

Plan d'action 2023-2027

Le plan d'action de la présente politique couvre les années 2023 à 2027 pour identifier les actions clés à réaliser à court terme. Plutôt que de faire un plan d'action englobant toutes les orientations, la Ville a choisi de déterminer un nombre restreint d'actions clés qui pourront réalistement être accomplies à court terme. Au terme du présent plan d'action, la Ville de Trois-Rivières veillera à mettre à jour ce document et à produire un nouveau plan d'action adapté aux enjeux et réalités actualisés.



N°	Action	Échéancier	Budget
1	Embaucher un spécialiste en habitation	2023	\$ récurrent
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.	2024	\$ élaboration \$\$\$ mise en œuvre
3	Élaborer et mettre en œuvre une stratégie d'acquisition d'immeubles pour des fins de logement social.	2025	\$ élaboration \$\$\$ mise en œuvre
4	Analyser l'ensemble des propriétés municipales des premiers quartiers et de la première couronne pour vérifier si certaines présentent un potentiel de développement de logement social.	2025	\$
5	Établir un guichet unique pour les demandes de création d'unités de logement social et s'assurer de réduire les délais administratifs municipaux associés à ces projets.	2023	\$
6	Développer un programme de subvention pour la création de logements abordables.	2024	\$
7	Faire des représentations auprès du gouvernement du Québec une modulation des critères des programmes selon les réalités régionales spécifiques à Trois-Rivières.	2023	\$
8	Bonifier le cadre normatif sur l'obligation de construction de logements adaptables.	2026	\$
9	Adopter un cadre normatif pour autoriser les unités d'habitation accessoires et assurer leur intégration au milieu d'insertion.	2023	\$
10	Faire un guide sur le développement et le redéveloppement afin de favoriser la bonne intégration des projets.	2027	\$\$
11	Offrir une variété de modes de financement pour la contribution de la communauté aux projets de logement social (terrain, crédits de taxes, contributions financières) afin de s'adapter à la réalité des différents projets	2024	\$
12	Soutenir financièrement la création de 350 unités de logement social et abordable	2023-2027	\$\$\$

Légende - coûts : \$ = moins de 100 000 \$ \$\$ = 100 000 \$ à 500 000 \$ \$\$\$ = Plus de 500 000 \$

Bibliographie

- Ville de Trois-Rivières. 2014. Énoncé de vision stratégique. v3r.net
- Ville de Trois-Rivières. 2016. Schéma d'aménagement et de développement (2016, chapitre 170) v3r.net
- Ville de Trois-Rivières. 2019. Politique de développement durable v3r.net
- Ville de Trois-Rivières. 2021. Plan d'urbanisme (2021, chapitre 125) v3r.net
- Arpent, 2018. Les unités d'habitation accessoires – Guide sur les grands principes et bonnes pratiques. GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf larpent.ca
- Groupe Altus, 2022. Étude du marché résidentiel – Ville de Trois-Rivières, Groupe. 15 décembre 2022
- Vivre en ville, 2022. Portes ouvertes – Pour une sortie de crise durable en habitation VenV_PORTES-OUVERTES_Publication_août22_Web.pdf vivreenville.org
- Régie du bâtiment, 2019 Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation – Guide et interprétations. Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation gouv.qc.ca
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2018. À propos du logement abordable au Canada cmhc-schl.gc.ca

Source de données

[Institut de la statistique du Québec ISQ](http://www.institut-statistique-quebec.com)

[Société canadienne d'hypothèques et de logement | SCHL cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

[Statistique Canada : L'organisme statistique national du Canada statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca)

Ville de Trois-Rivières. Rôle d'évaluation.



v3r.net

