

Schéma
d'aménagement
et de développement

Habitation • Économie • Mobilité • Environnement

L'habitation à Trois-Rivières : quels choix pour aujourd'hui et pour demain?

1er octobre 2026

trois-rivières

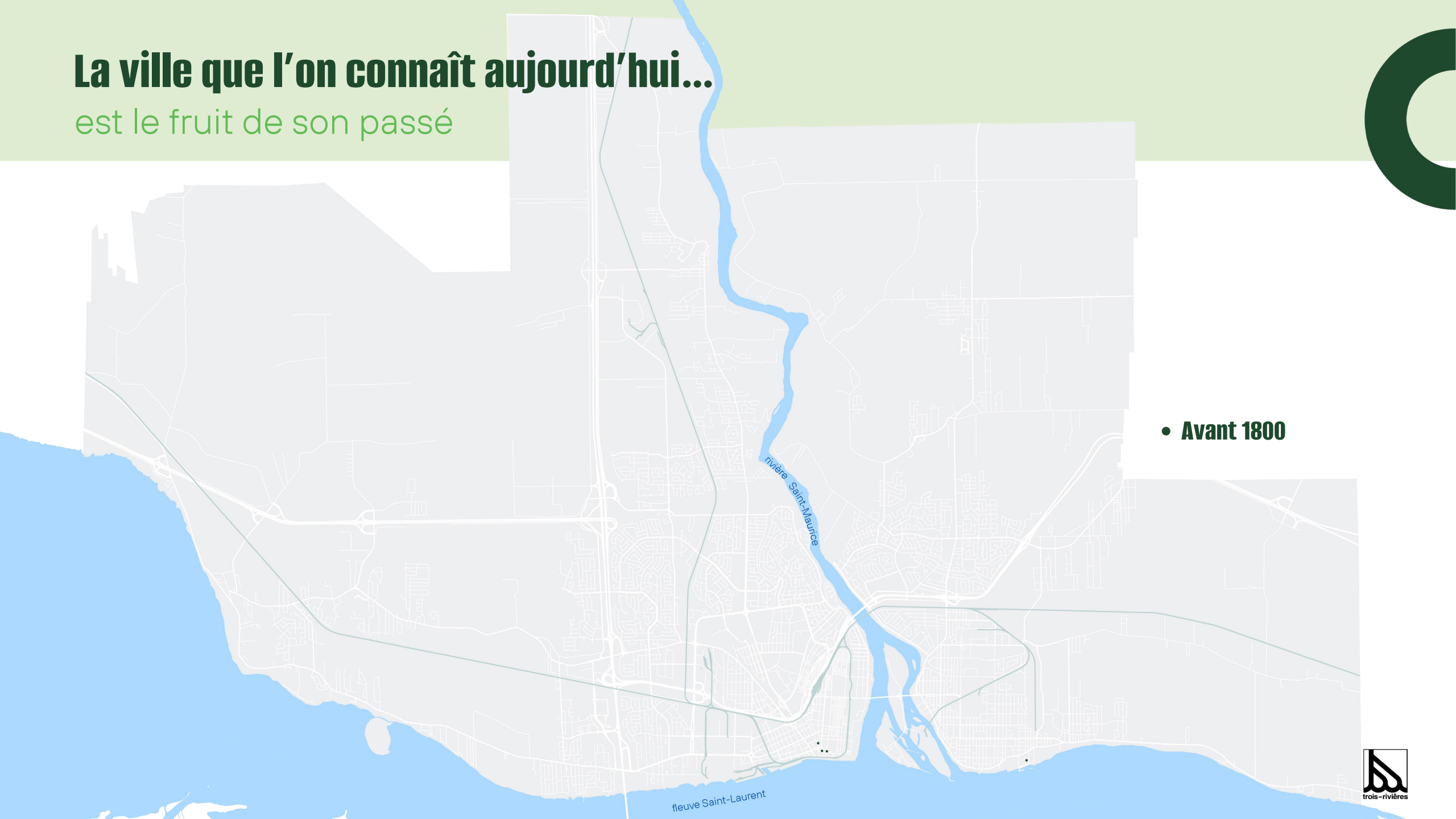
Se loger aujourd'hui : est-ce plus simple ou plus compliqué qu'avant?



- Trouver un logement
- $ Acheter une maison
- Trouver un logement adapté à ses besoins

La ville que l'on connaît aujourd'hui...

est le fruit de son passé

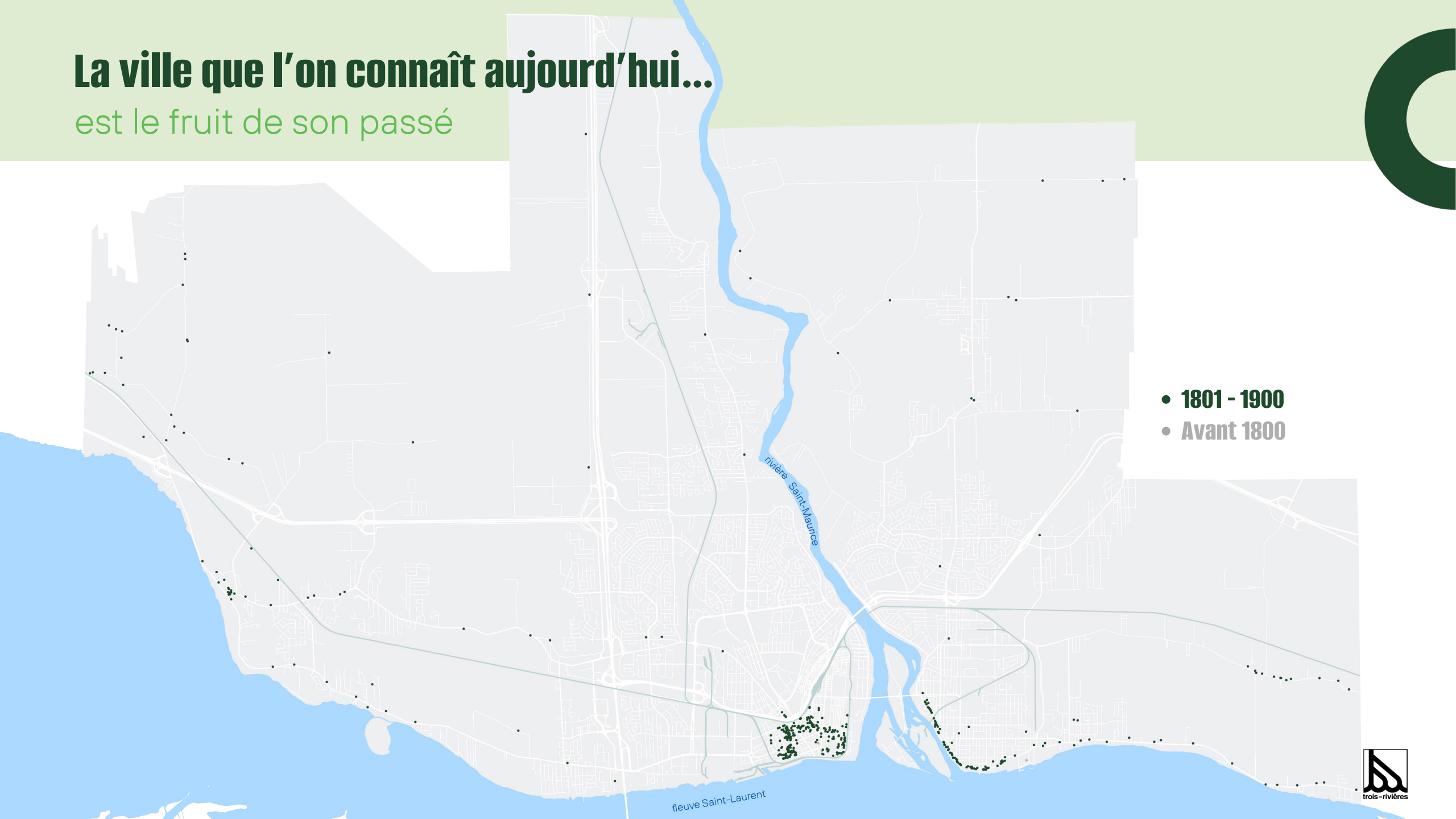


- **Avant 1800**

trois-rivières

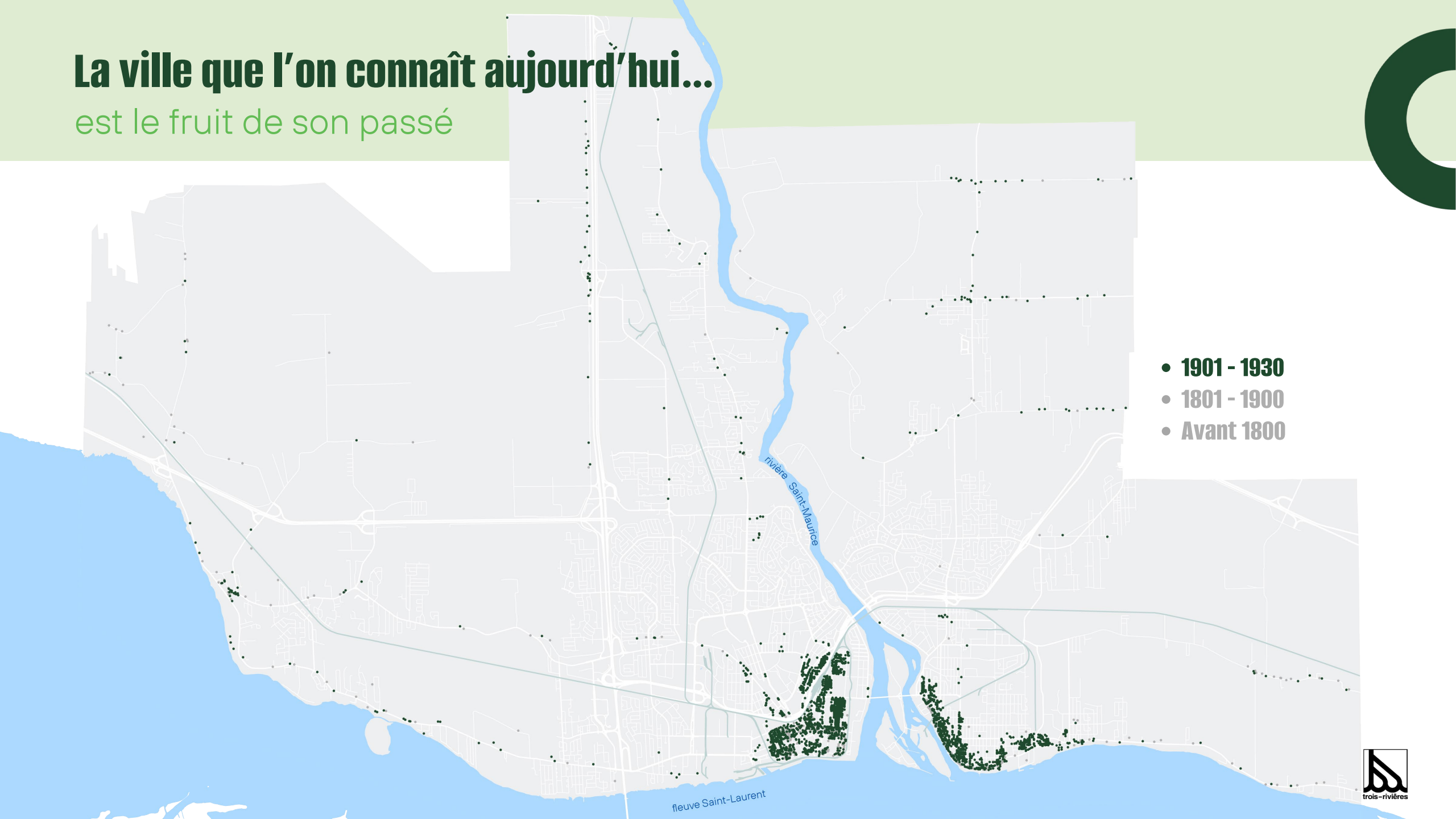
La ville que l'on connaît aujourd'hui...

est le fruit de son passé



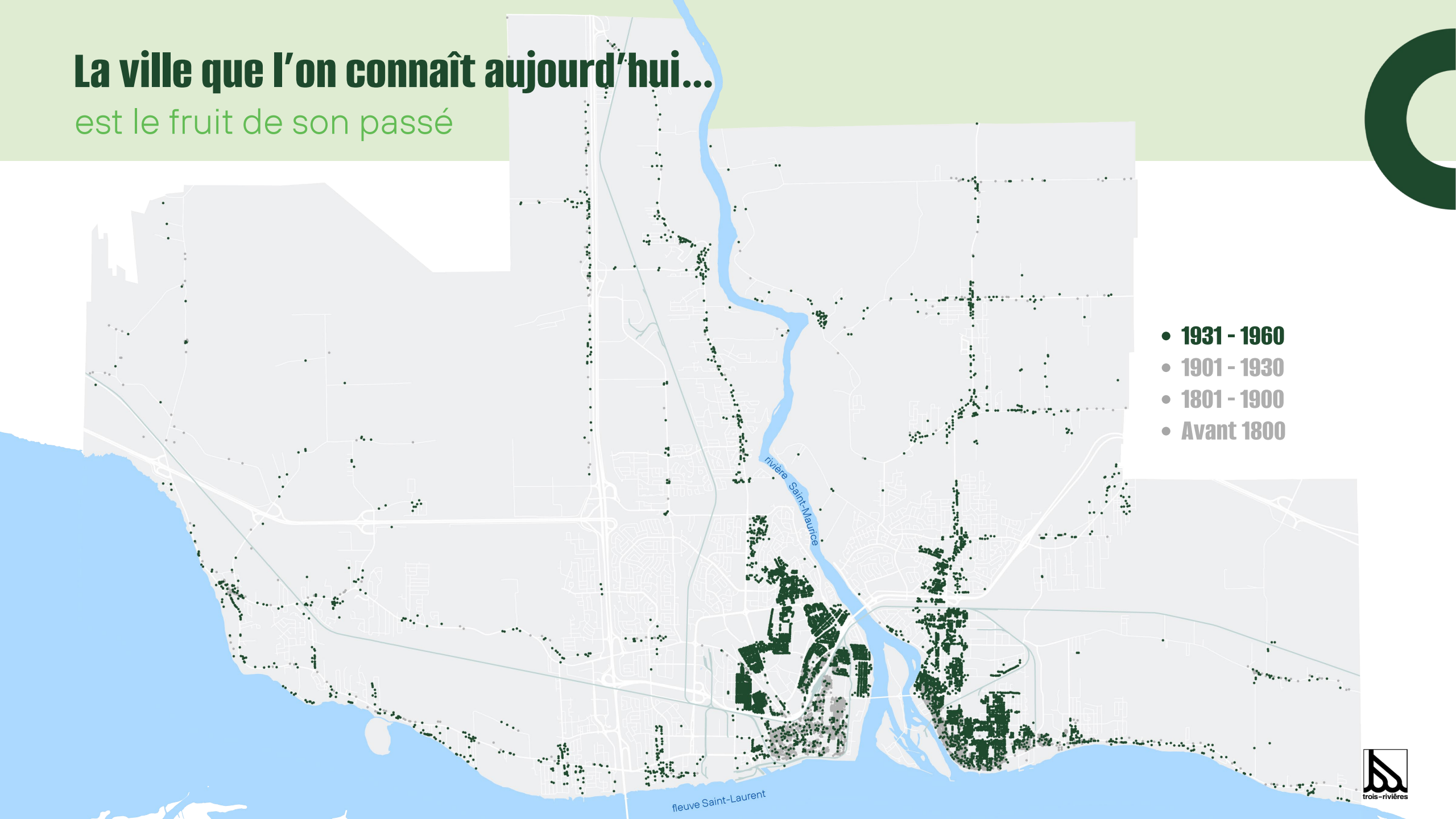
La ville que l'on connaît aujourd'hui...

est le fruit de son passé



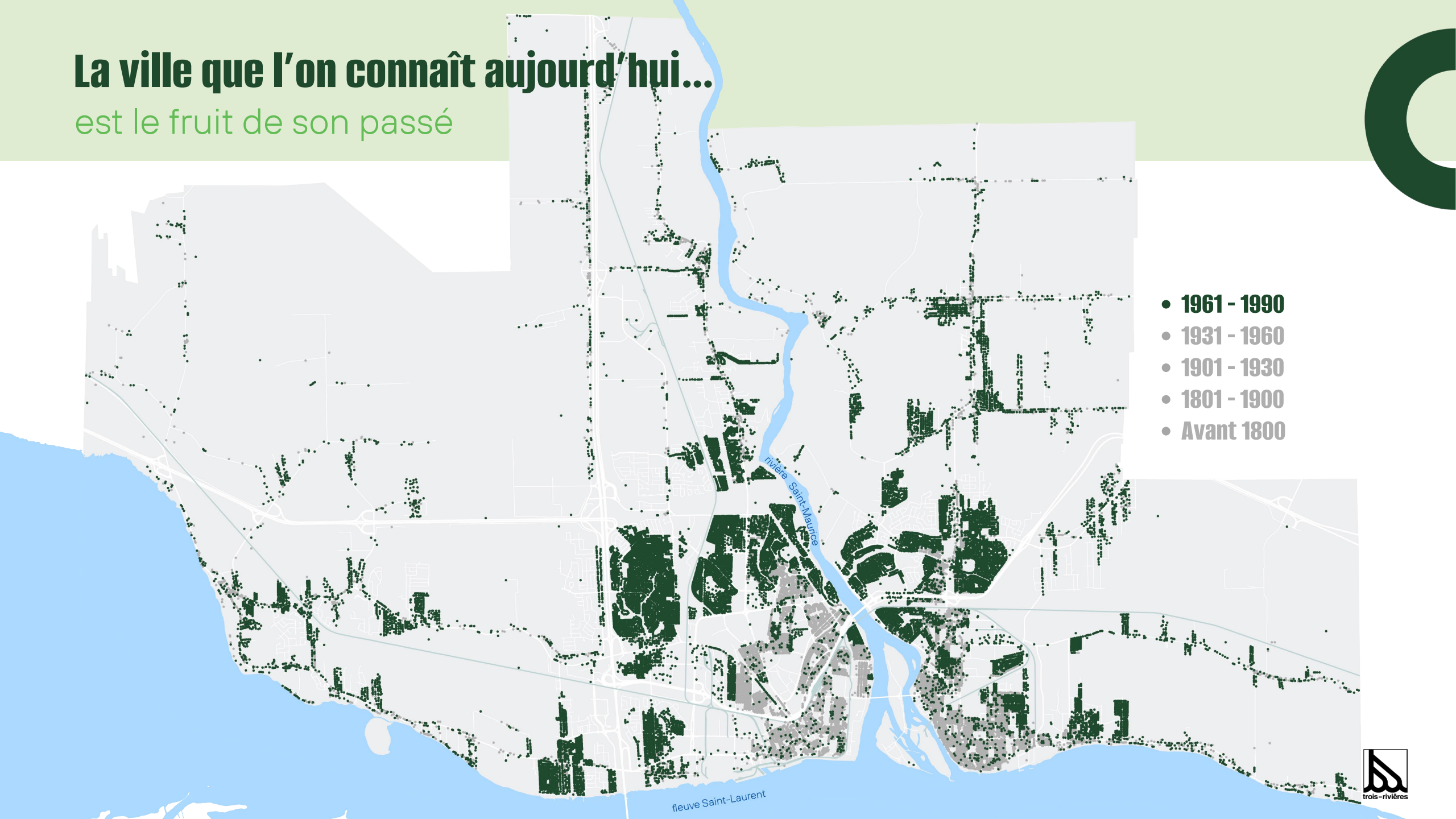
La ville que l'on connaît aujourd'hui...

est le fruit de son passé



La ville que l'on connaît aujourd'hui...

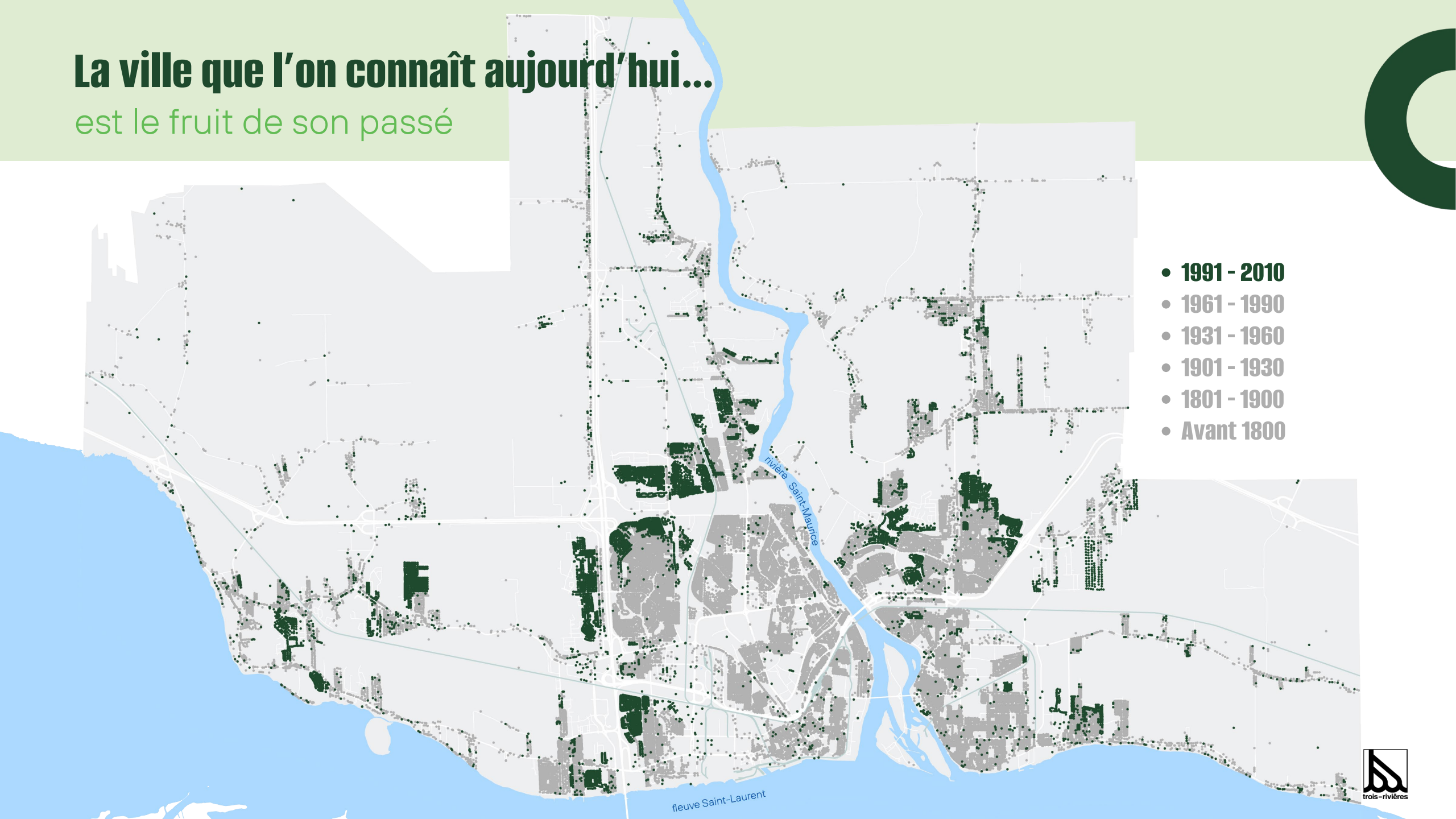
est le fruit de son passé



trois-rivières

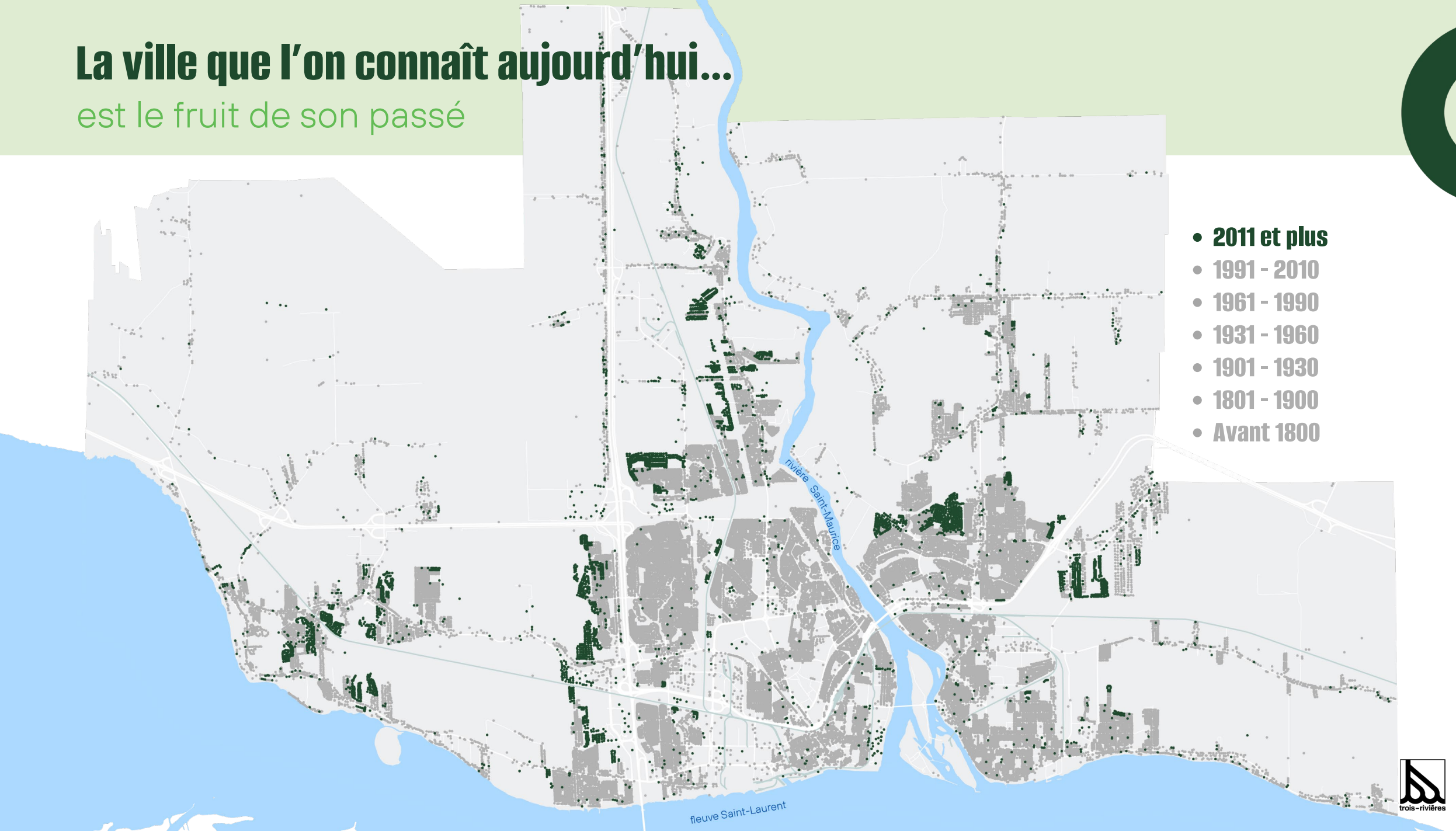
La ville que l'on connaît aujourd'hui...

est le fruit de son passé



La ville que l'on connaît aujourd'hui...

est le fruit de son passé



Un modèle qui a bien fonctionné… mais



Banlieue monofonctionnelle

Individuel

- « Rêve américain »
- Espace à volonté
- Intimité et tranquillité
- Familiale par excellence

Collectif

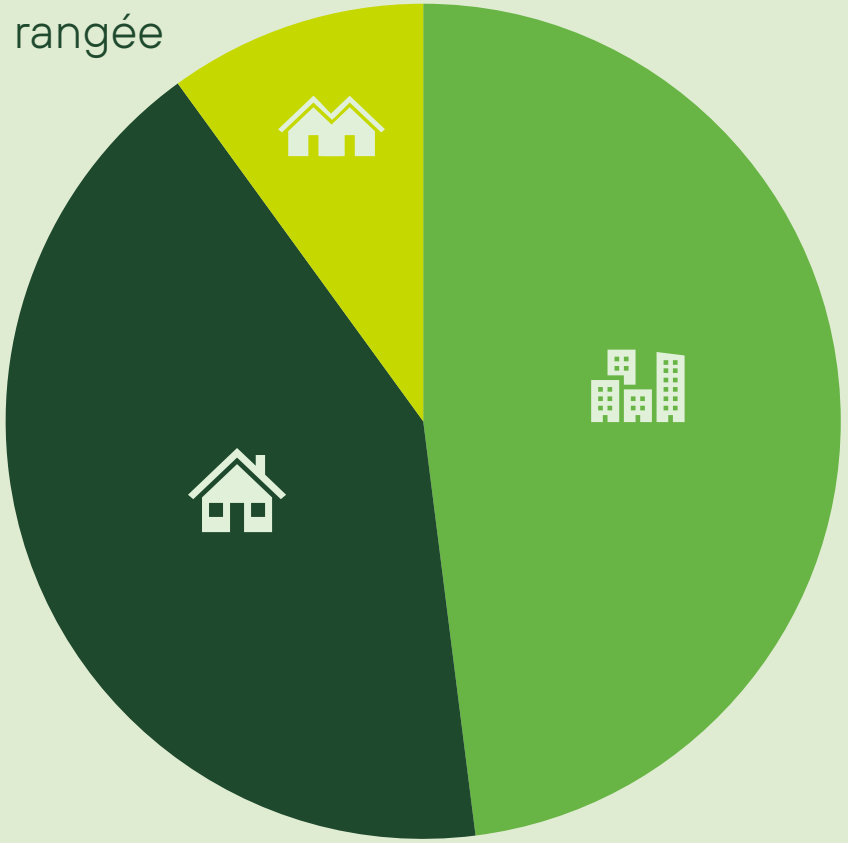
- Étalement urbain
- Dépendance à l'automobile
- Destruction de milieux naturels
- Coûts collectifs élevés

trois-rivières

Le parc immobilier en 2021

Maisons unifamiliales jumelées ou en rangée

10 %



48 %

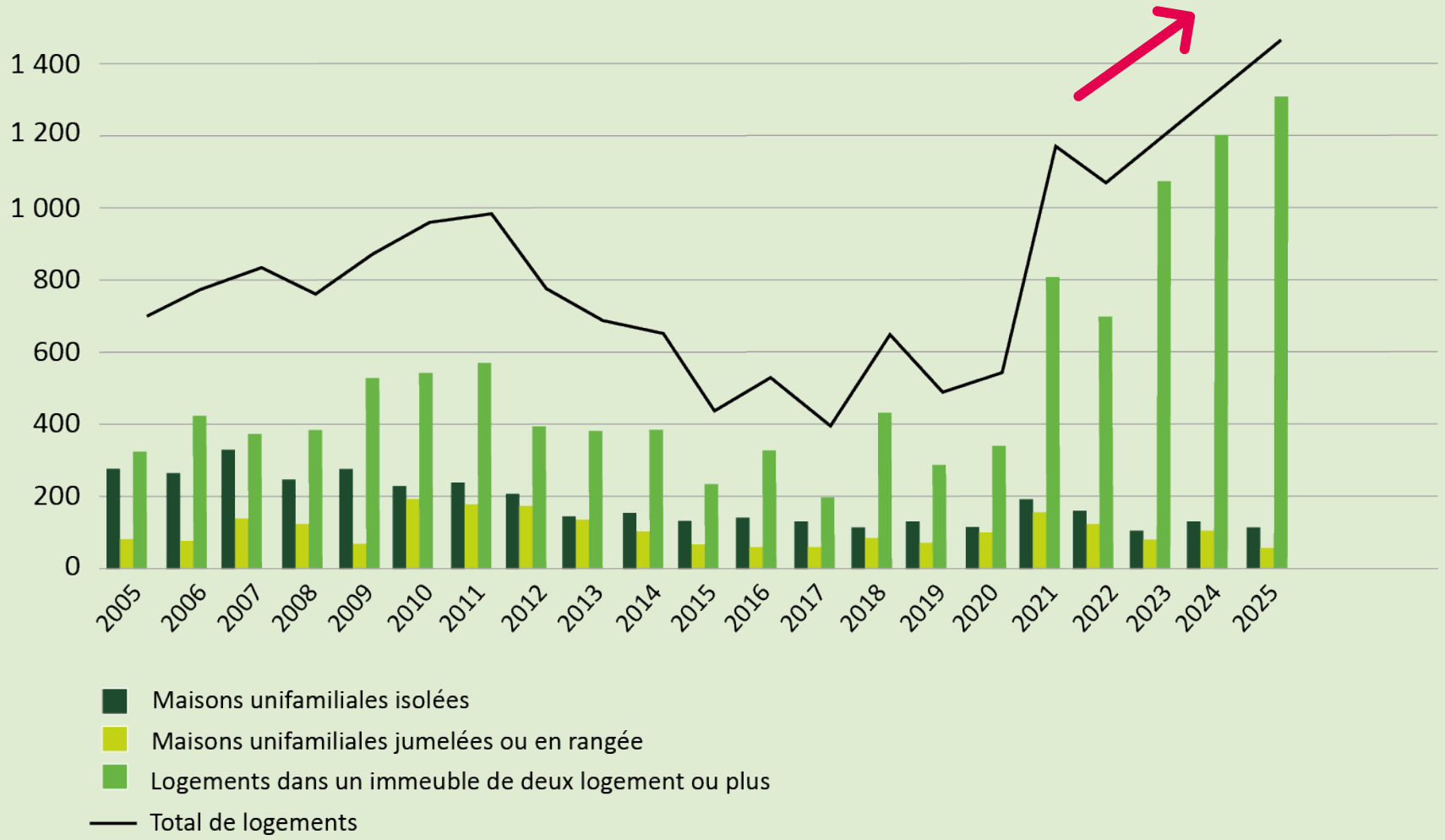
Appartement dans un immeuble à logements

42 %

Maisons unifamiliales détachées

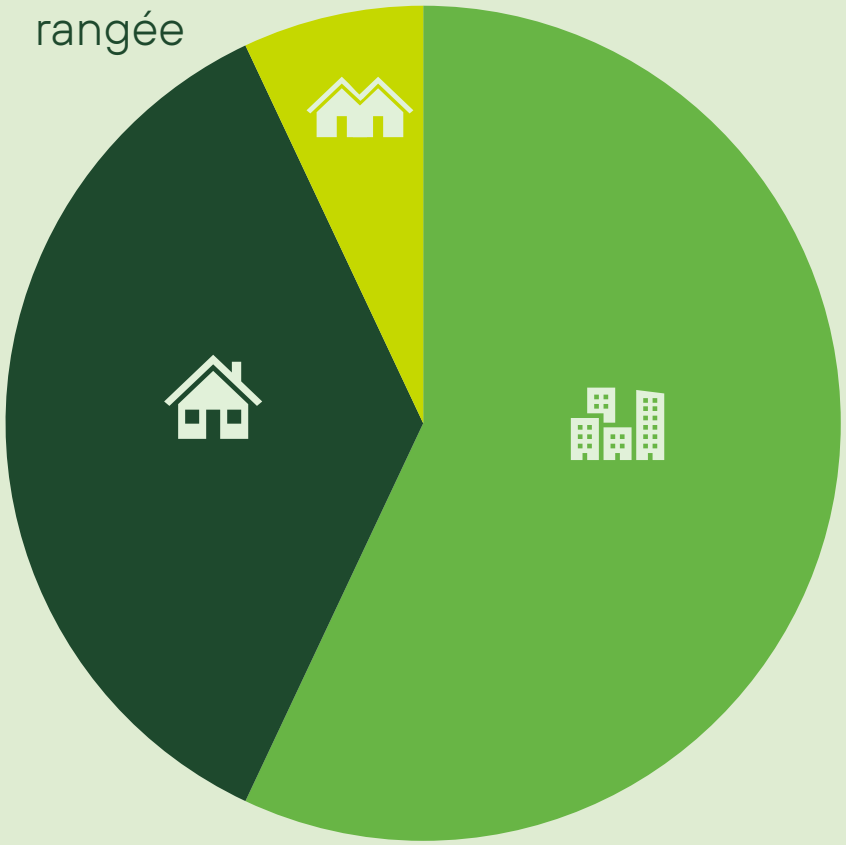
trois-rivières

Permis de construction



trois-rivières

La ville que l'on connaît aujourd'hui...



7 %

Maisons unifamiliales jumelées ou en rangée

36 %

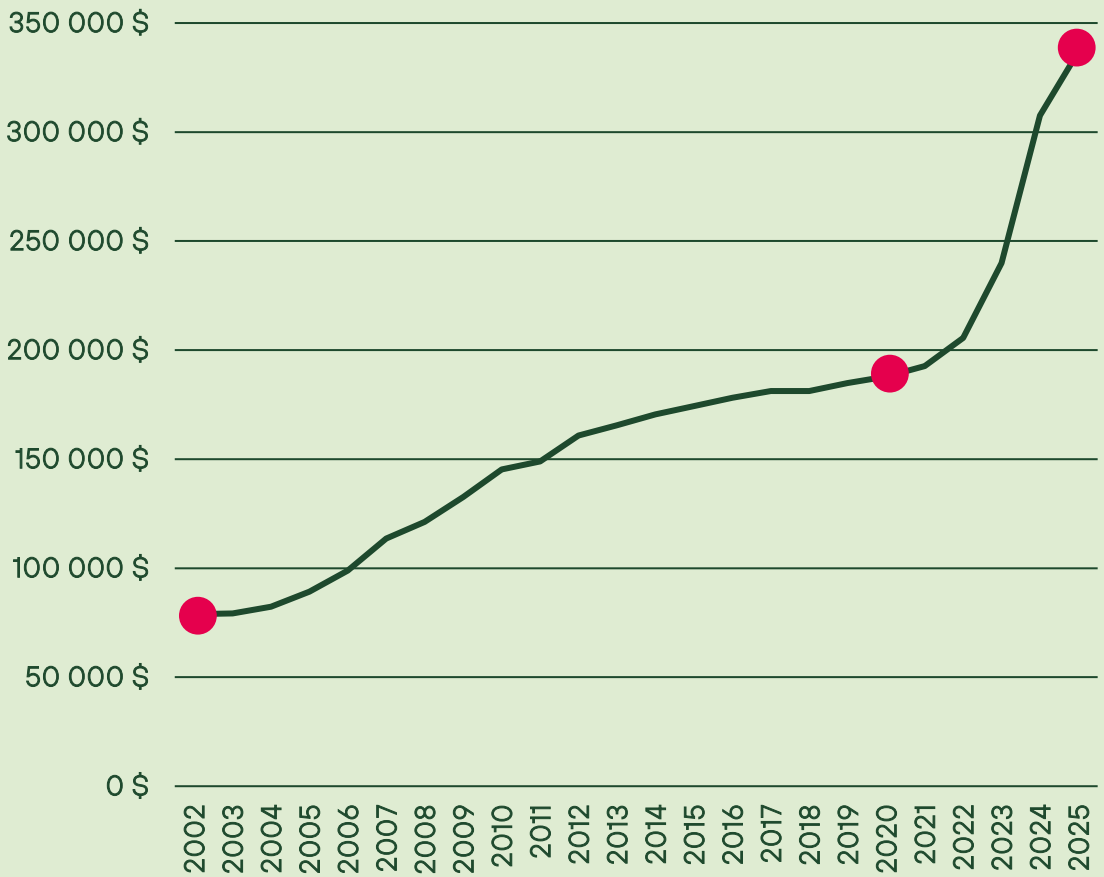
Maisons unifamiliales détachées

57 %

Appartement dans un immeuble à logements

trois-rivières

Des prix en hausse fulgurante



Prix moyen des maisons unifamiliales

x 4,27
(327 %)

2002
(fusion)
78 900$

↑ **138 %**

2020
(pandémie)
187 800$

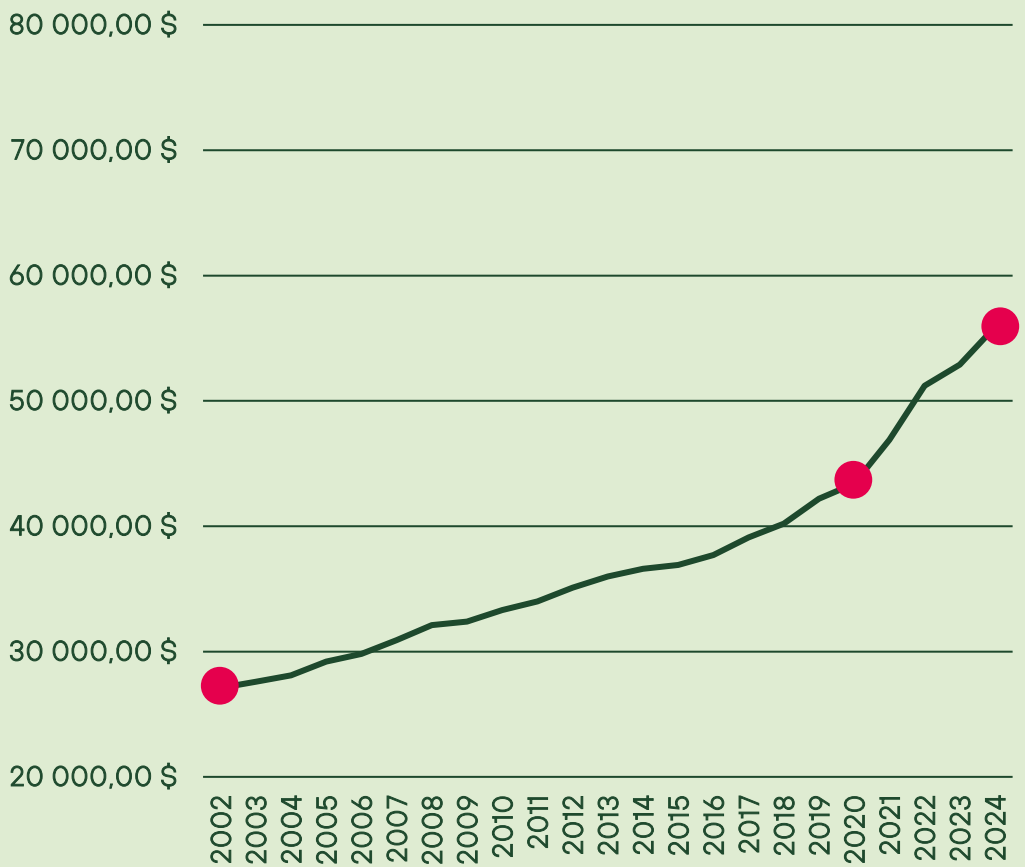
↑ **80 %**

2025
337 000$

Source : Institut de la statistique du Québec

trois-rivières

Des revenus qui ne suivent pas



Revenu d'emploi médian des 25-64 ans

x 2,06
(106 %)

2002
(fusion)
27 100$

↑ **60 %**

2020
(pandémie)
43 400$

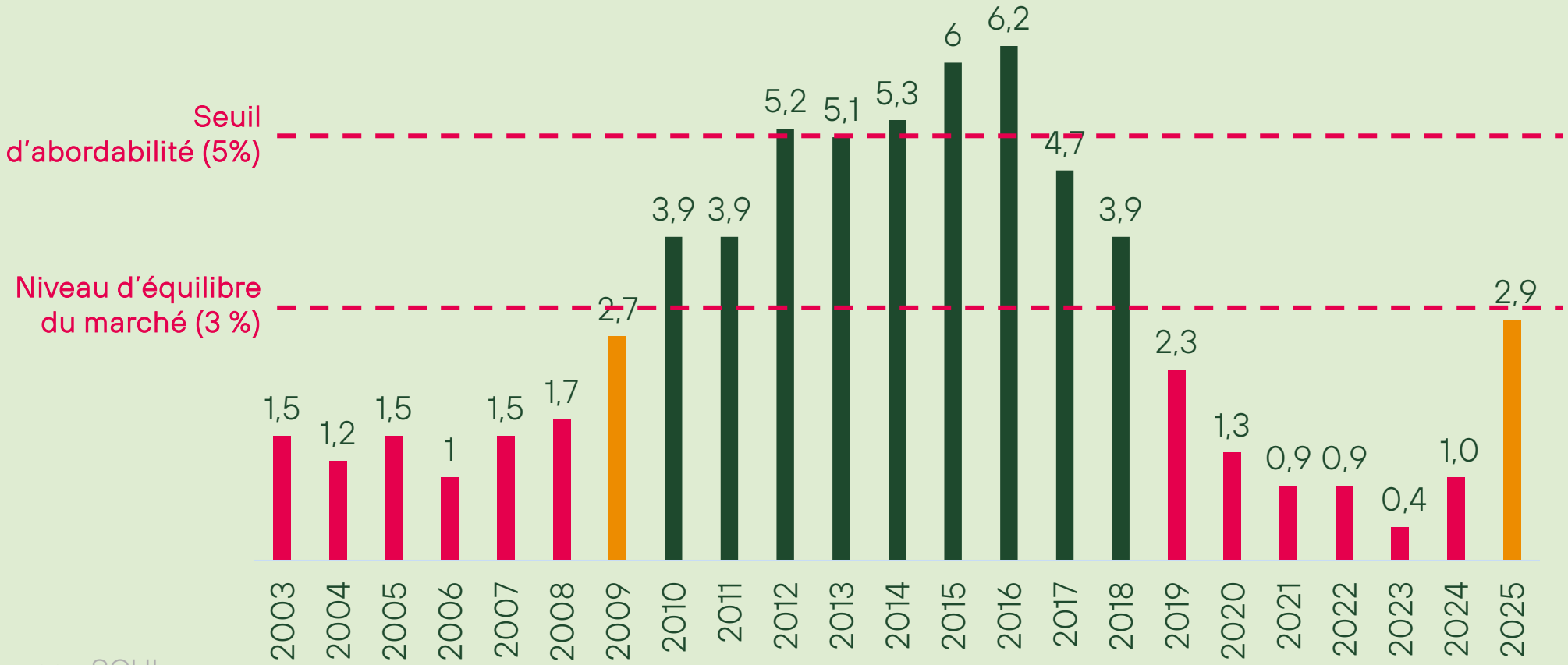
↑ **30 %**

2024
55 900$

Source : Institut de la statistique du Québec

trois-rivières

Taux d'inoccupation (RMR)



Source : SCHL

trois-rivières

Malgré la hausse du taux d'inoccupation, l'abordabilité demeure un enjeu important



Quelques définitions

Logement social : logement pour lequel le loyer correspond à 25% du revenu de la personne qui y habite

Logement abordable : logement pour lequel le loyer correspond aux critères établis dans le cadre d'un programme de financement ou subventions.

Logement du marché : logement qui a été construit ou qui est exploités par une entreprise privée et qui suit l'offre et la demande. Ces logements ont été construit ou sont exploités dans un objectif de rentabilité.

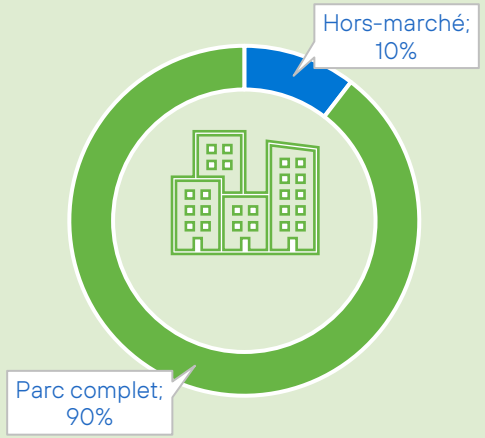
Logement hors-marché : logement, qui contrairement aux logements du marché, ont été construit ou sont exploités par une entreprise d'économie sociale et pour lequel l'objectif d'exploitation est à but non lucratif.

SHQ : Société d'habitation du Québec : Organisme gouvernementale en charge de l'application de programmes et du développement de l'offre de logement abordable ou social au Québec

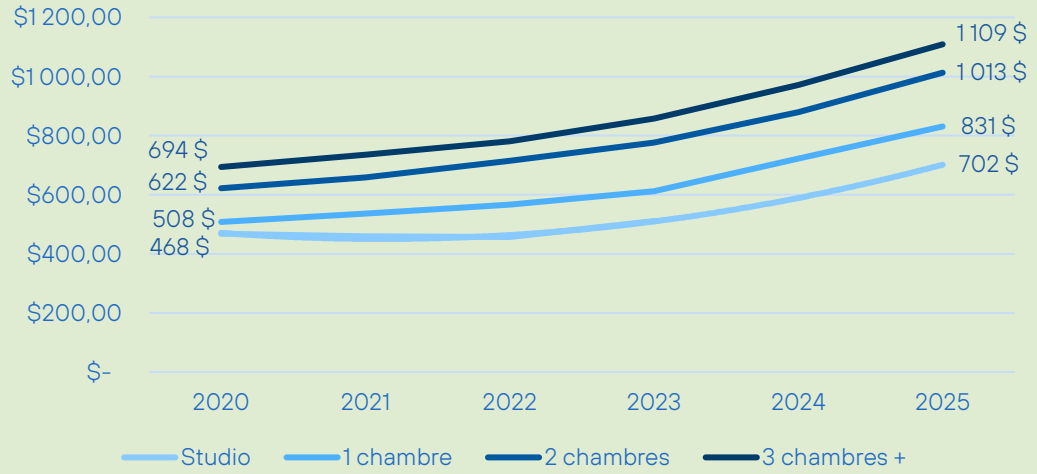
SCHL : Société canadienne d'hypothèque et de logement, établi des objectifs, applique des programmes fédéraux d'habitation. Elle produit également des études sur l'habitation.

Portrait de l'abordabilité

Part du parc immobilier locatif hors-marché



Évolution des loyers en fonction de la typologie



Évolution du parc locatif		
Année	Achèvements	Part hors-marché (%)
2020	268	-
2021	318	-
2022	471	4%
2023	730	6%
2024	848	39%
2025	1 187	19%

Hausse des loyers de 59% sur 5 ans

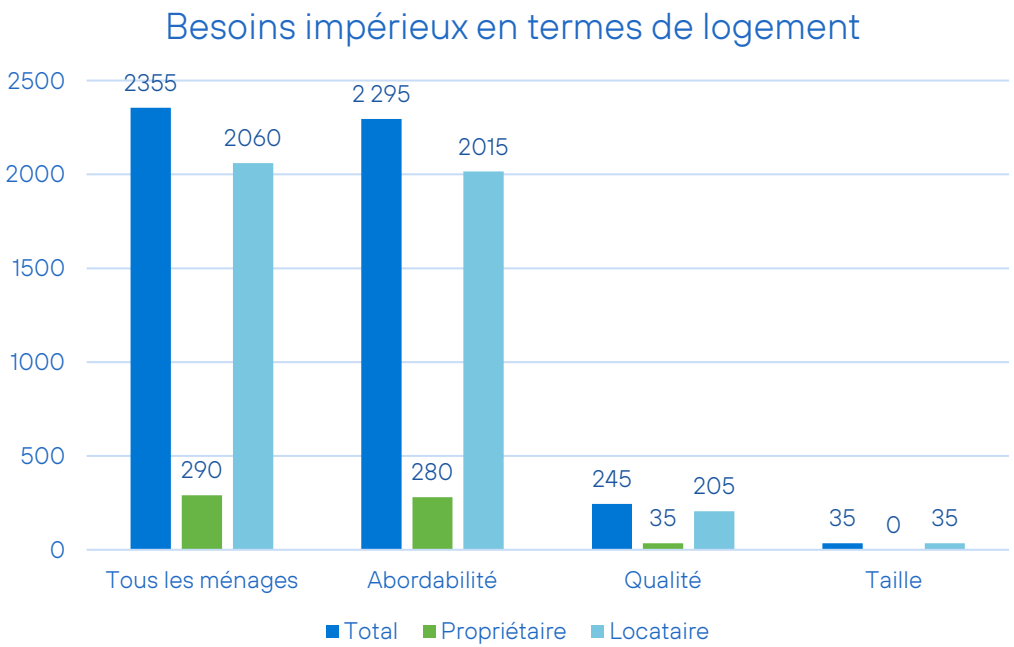
Baisse du taux d'inoccupation passant de 4,7% en 2019 à 0,4% en 2023 à maintenant 2,9% en 2025

Augmentation des projets afin d'atteindre un plus haut taux de logements hors-marché parmi les nouvelles constructions

trois-rivières

Besoins en termes de logement

Besoins exprimés lors de consultations et études



Logements pour personnes vivant une grande vulnérabilité

- Insalubrité, victimes de violence, itinérances

Logements pour familles

- Surpopulation, colocation forcée

Logements pour personnes seules

- Hausse du nombre de personnes vivant seules

Besoins en termes de logement

Besoins systémiques

Continuité des services en logement

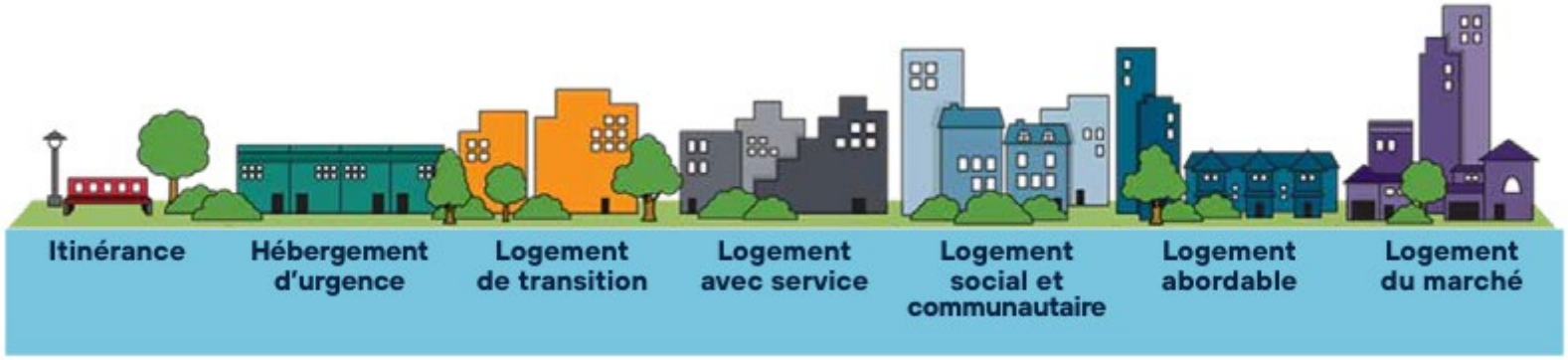
- Collaboration des services de l'état et de l'expertise des organismes

Vieillir chez soi

- Soutien à domicile, facture numérique et méconnaissance des droits

Stigmatisation et sélection invisible

- Discrimination des personnes issues de communauté immigrante



Source : SCHL, 2018.

Enjeux au développement de l'offre hors-marché

Contexte du marché

1. Moins de terrains développables
2. Marché compétitif
3. Moins de capacité de payer des locataires
4. Hautes exigences de construction

Solutions au développement de l'offre hors-marché

Viabilisation des projets par l'optimisation des ressources

1. Stratégie immobilière municipale pour favoriser le développement d'initiatives
2. Collaboration entre les acteurs du réseau pour rendre les projets trifluviens plus efficaces
3. Mettre a contribution tous les programmes de subventions disponibles
4. Capitalisation des valeurs foncières en encourageant la densité

Construire la ville de demain

- Les besoins en habitation changent
- Le territoire est limité
- Les choix d’aujourd’hui façonnent la ville de demain



Les nouvelles réalités



- Plus de personnes seules
- Vieillissement de la population
- Ménages plus petits

Un accès au logement plus difficile



- Moins de logements disponibles
- Hausse de prix
- Besoins plus variés

Un territoire limité

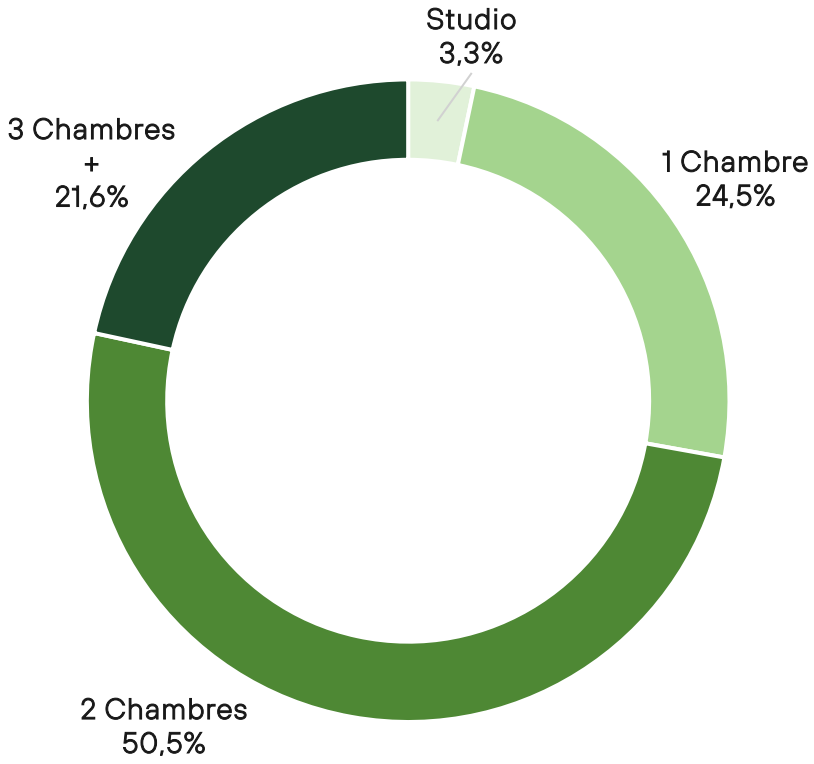


- Besoin de protéger nos milieux naturels
- Infrastructures coûteuses
- Terrains « faciles » de plus en plus rares

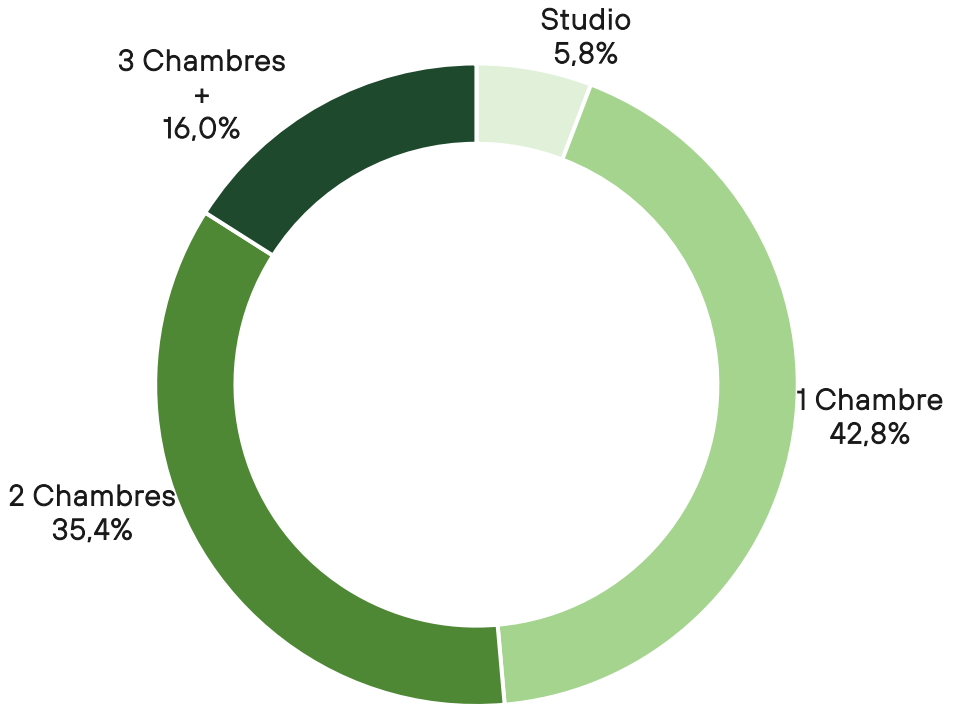
Un parc de logements qui n'est plus adapté aux besoins de la population

Taille des logements

Actuelle

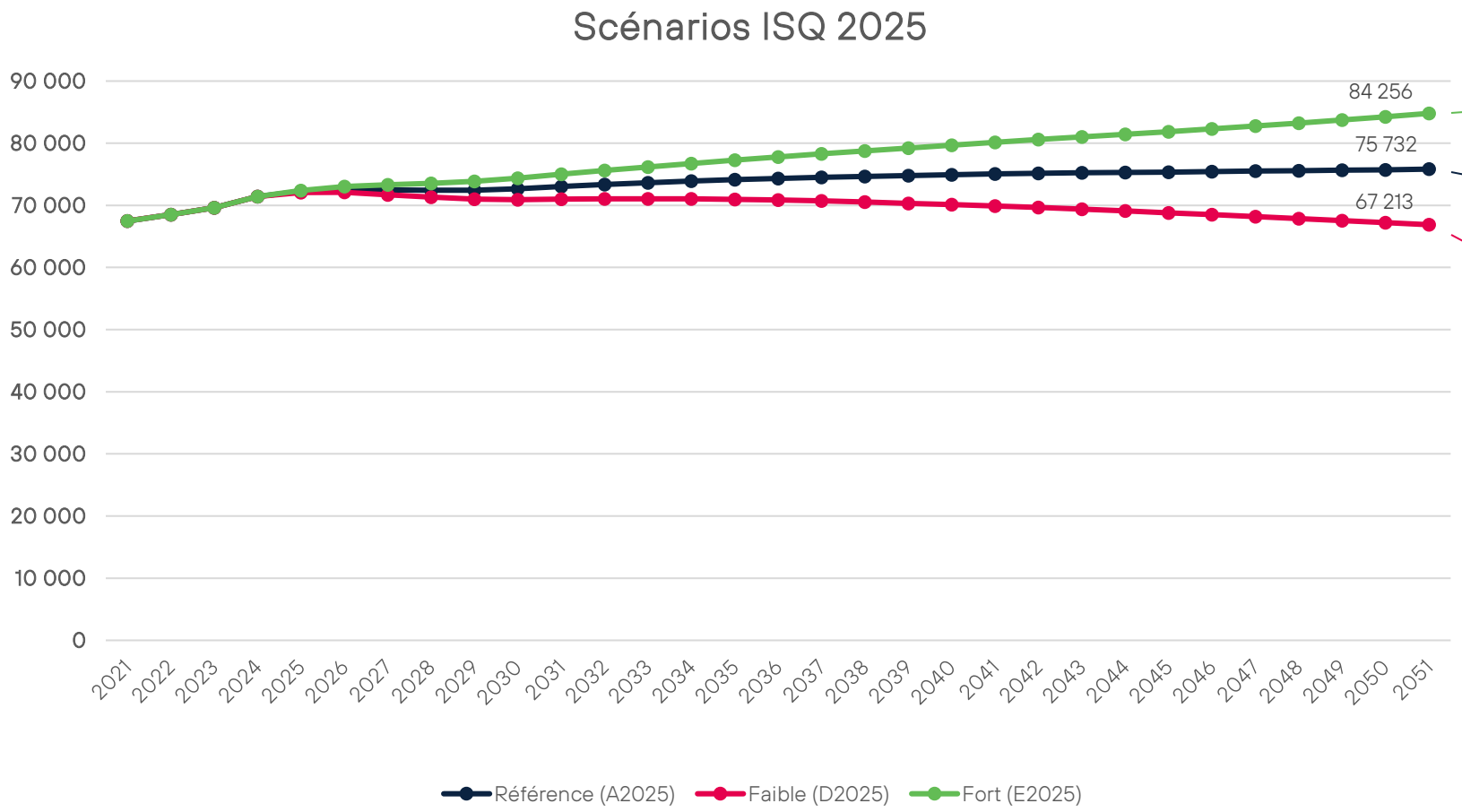


Besoins anticipés



Source : Mission logements, rapport sur les perspectives du logement à Trois-Rivières, 2025

Besoins - Projections démographiques



2025-2050

+ 11 845 ménages
(+ 473 / an)

+ 3 493 ménages
(140 / an)

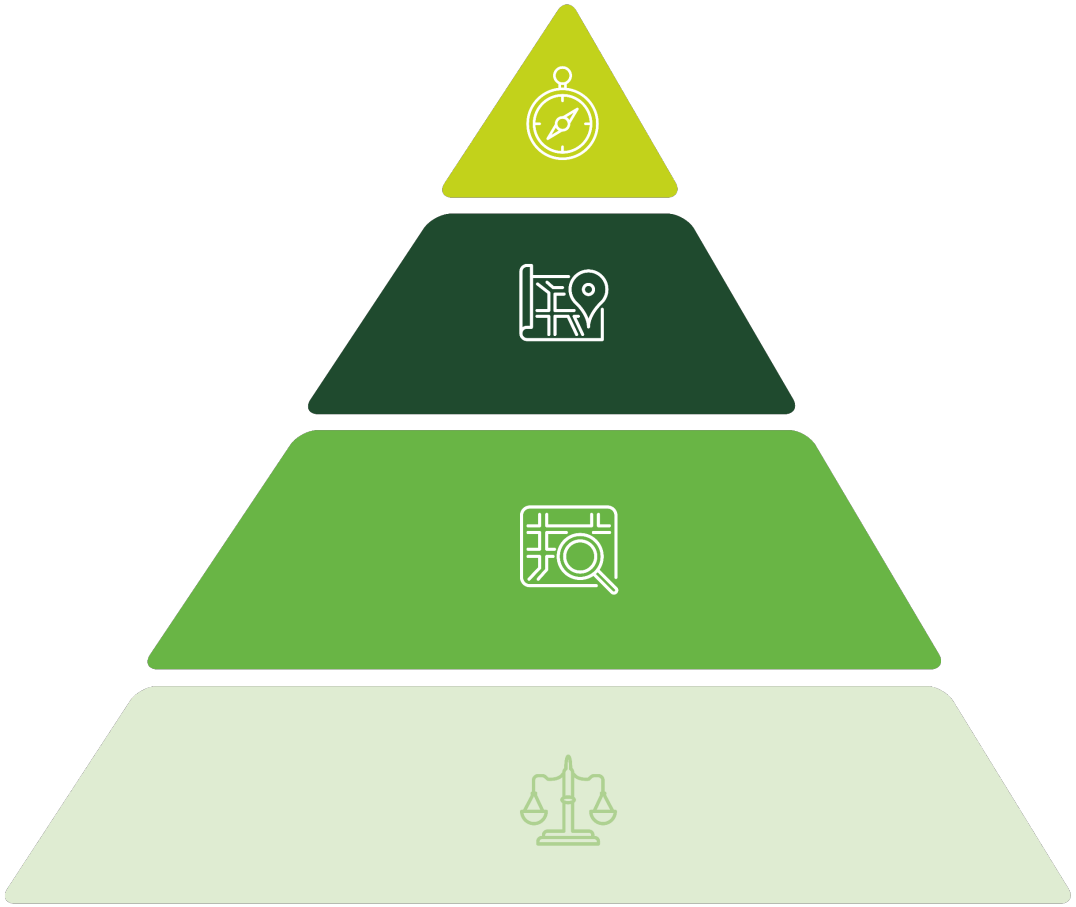
- 4 856 ménages
(-194 / an)

Schéma d'aménagement et de développement

Le Schéma d'aménagement est un document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique d'un territoire et propose une vision régionale de son développement.

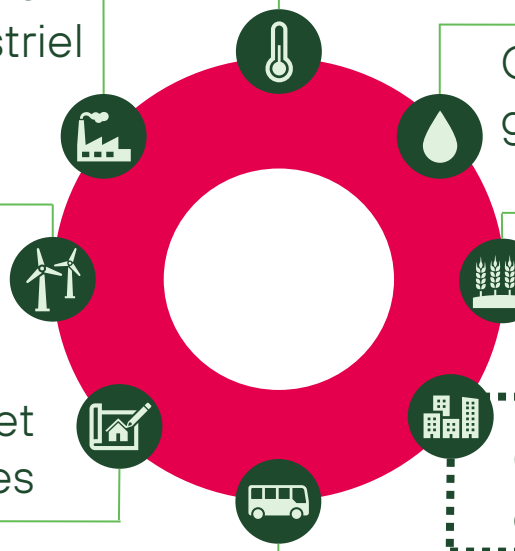
- Portrait du territoire
- Périmètre urbain
- Grandes affectations du territoire
- Concept d'organisation spatiale
- Grandes orientations et objectifs
- Document complémentaire
- Plan d'action

Processus de révision du schéma d'aménagement



- ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
- SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
- PLAN D'URBANISME
- RÈGLEMENTS D'URBANISME

OGAT : Thématiques



Adaptation et changements climatiques et sécurité des milieux de vie

Développement économique et industriel

Conservation des écosystèmes et gestion intégrée de ressources en eau

Autres : Activité minière, éolienne

Protection et mise en valeur du territoire agricole

Architecture de qualité et composantes culturelles

Consolidation des milieux de vie et offre d'habitation

Mobilité durable

Gestion de l'urbanisation

Gestion de l'urbanisation

OGAT 4

Consolider les milieux de vie existants et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels et agricoles



OGAT – objectifs gestion de l'urbanisation

Attente 4.2.1	Planifier et structurer l'urbanisation en fonction des caractéristiques des différents milieux
Attente 4.2.2	Consolider le tissu urbain existant en priorisant le redéveloppement et la requalification des espaces disponibles et en augmentant la densité
Attente 4.2.3	Optimiser les infrastructures et les équipements collectifs, notamment en matière de services à la collectivité, mobilité durable, desserte en eau et gestion des eaux usées
Attente 4.2.4	Diminuer la consommation d'espace en encadrant l'expansion des activités résidentielles et urbaines de même que leur implantation diffuse sur le territoire
Attente 4.3.1	Planifier l'aménagement du territoire afin de contribuer à réduire la dépendance à l'automobile et à favoriser la mobilité durable

Schéma
d'aménagement
et de développement

Habitation • Économie • Mobilité • Environnement

La révision du schéma d'aménagement :

planifier la ville pour les 20 prochaines années

Où construire?



Quels types de logements?



Quels types de milieux de vie?



trois-rivières

Orientations gouvernementales



Lutte à l'étalement urbain

Définir le périmètre urbain

Consolidation du bâti

Où et comment densifier

Adaptation aux changements climatiques

Moyens adaptés à Trois-Rivières

Développer la ville autrement !



Offrir une plus grande diversité d'habitation

Dans des quartiers où il fait bon vivre

Dans le respect de l'environnement

Et où l'on peut se déplacer de manière durable

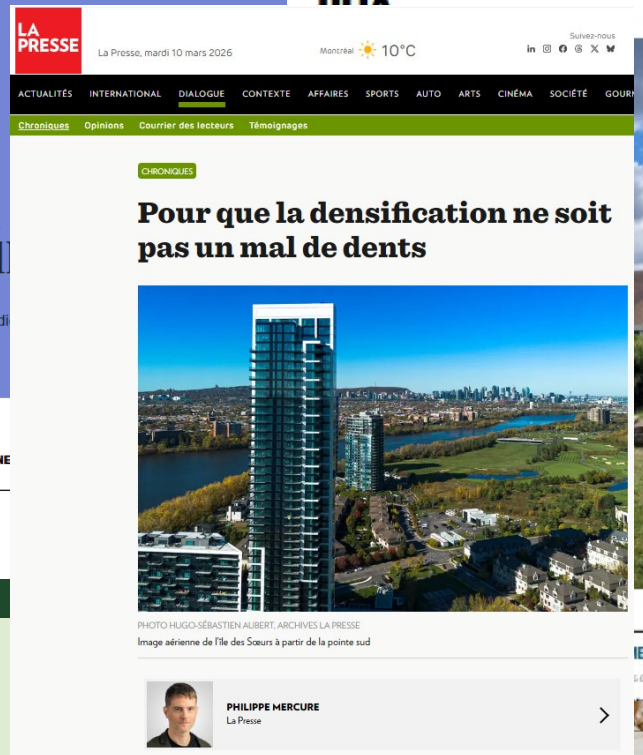
trois-rivières

trois-rivières

La densification : autopsie d'une mal-aimée







Qu'est-ce que la densité résidentielle ?

La densité exprime l'intensité d'occupation du sol.
Autrement dit : combien de logements, de personnes ou d'activités sur un territoire donné.



Résidentielle : nombre de logements par hectare (10 000m^2)



Population : nombre de personnes par km^2



Bâtie : surface construite vs superficie du terrain

Quelques notions sur la densité

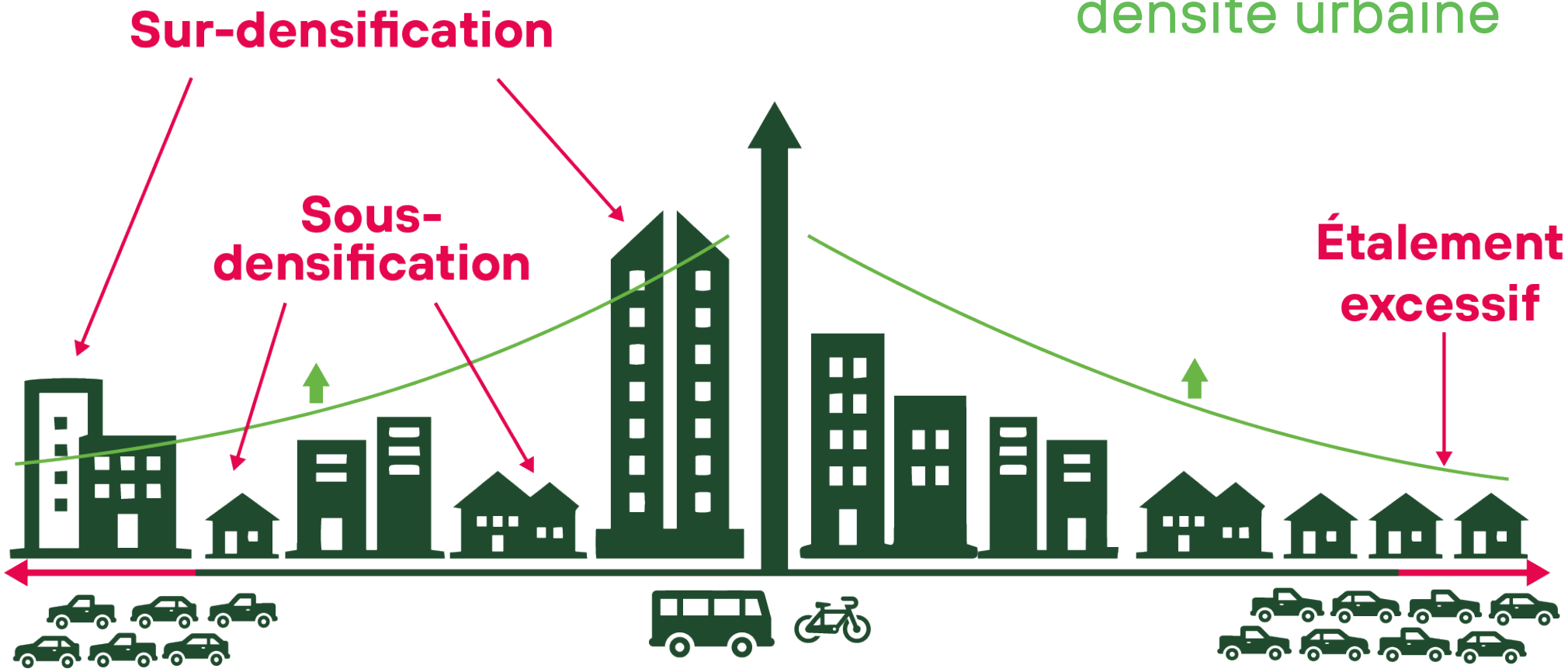
Modèle théorique de la densité urbaine



Source : Jean-Philippe Meloche, UDM, colloque AQU 2024

Quelques notions sur la densité

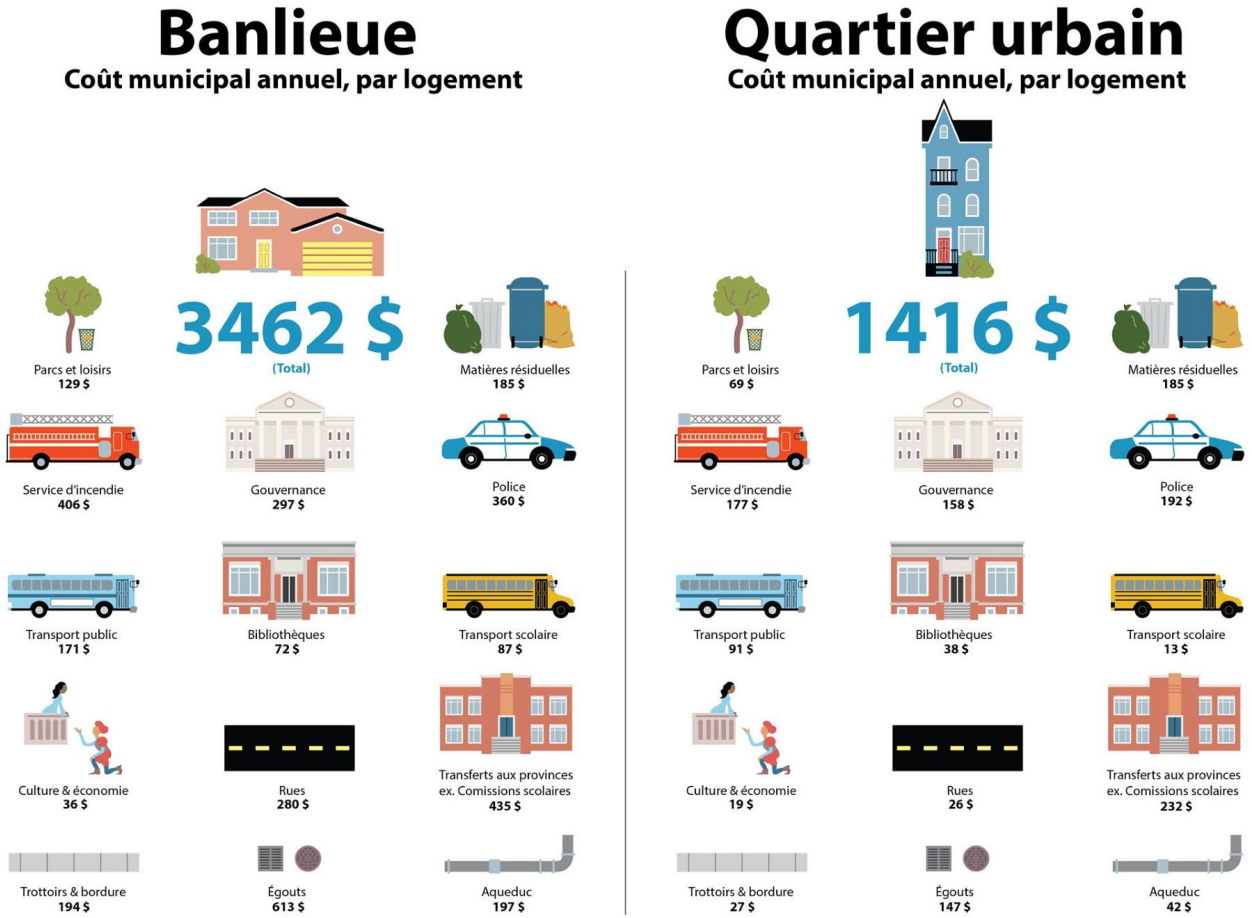
Réalité de la densité urbaine



Source : Adapté de Jean-Philippe Meloche, UDM, colloque AQU 2024

Quelques notions sur la densité

La relation entre la densité et les finances publiques



Traduit par: cre-capitale nationale

Image originale de: Smart Prosperity Institute

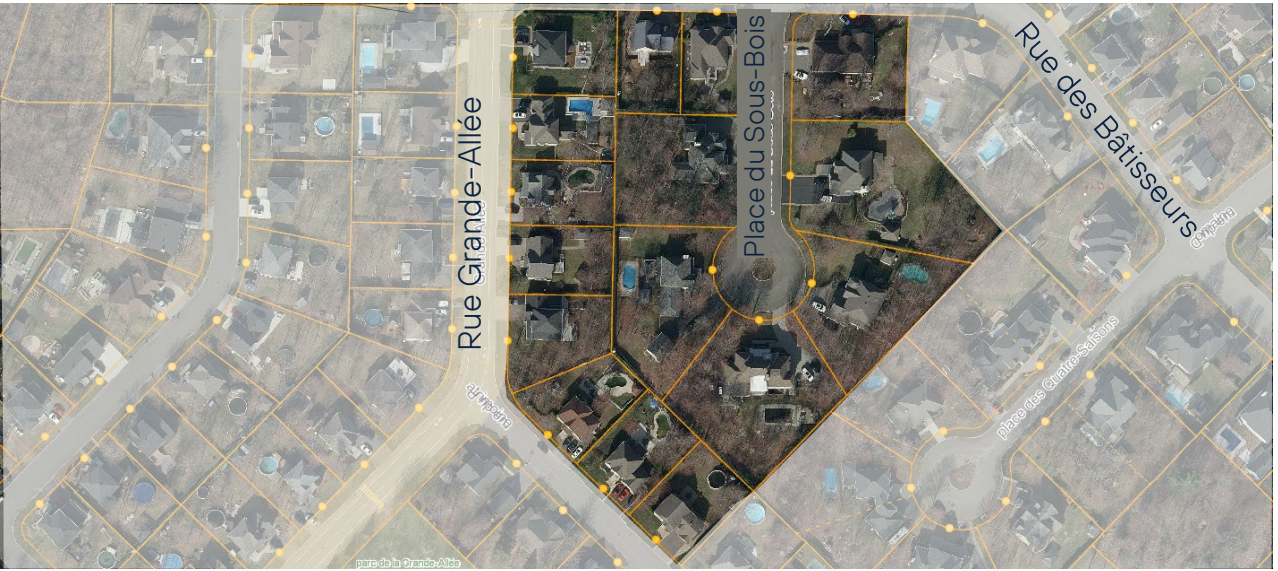
© Copyright Smart Prosperity Institute 2013

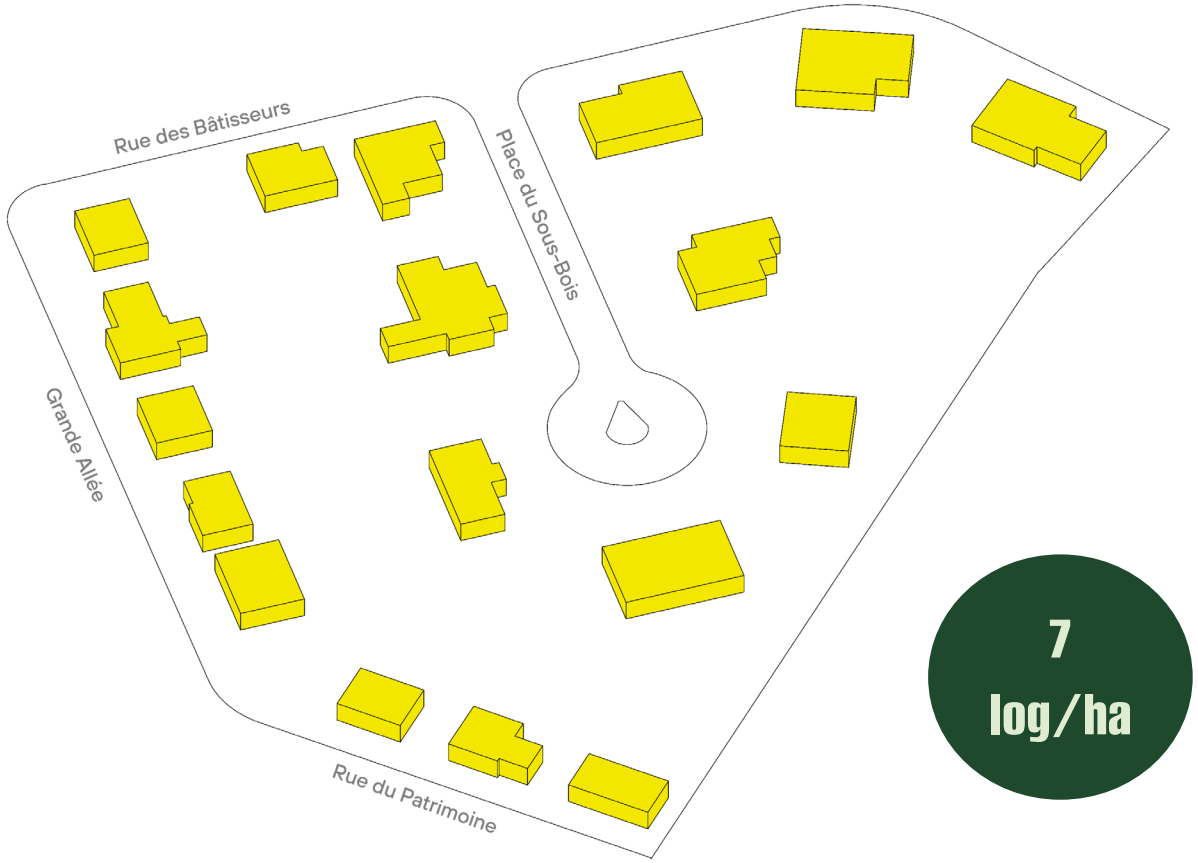
Pour plus d'information, visitez thecostofsprawl.com
Chiffres basés sur la municipalité régionale d'Halifax, N-É

trois-rivières

La faible densité à Trois-Rivières







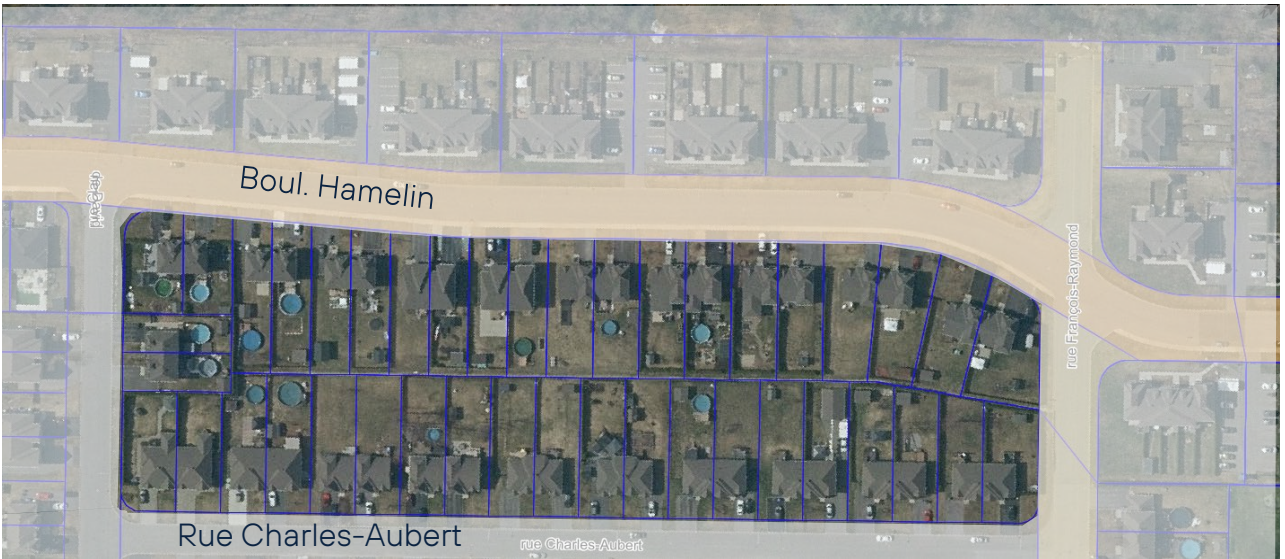
7 log/ha

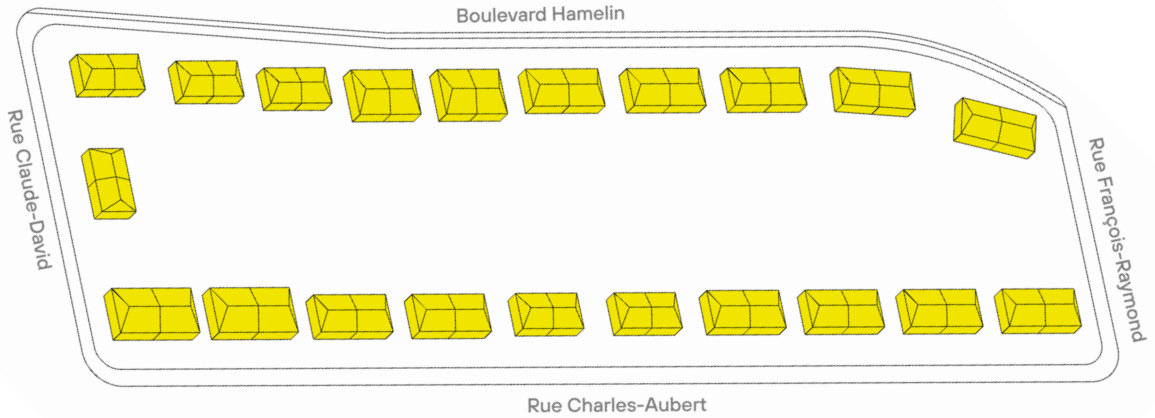
100% Habitation unifamiliale isolée

La faible densité à Trois-Rivières









17 log/ha

100% Habitation unifamiliale jumelée

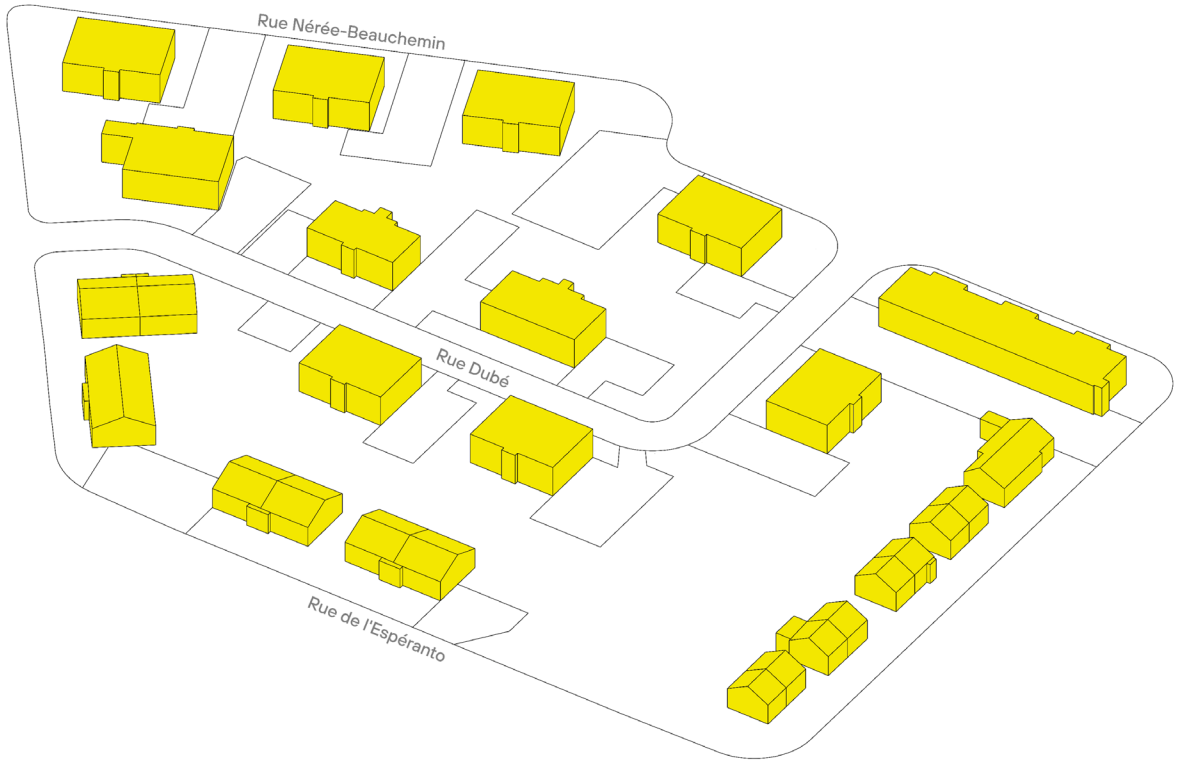
trois-rivières

La densité moyenne à Trois-Rivières









36% Habitation unifamiliale

21% Habitation bifamiliale

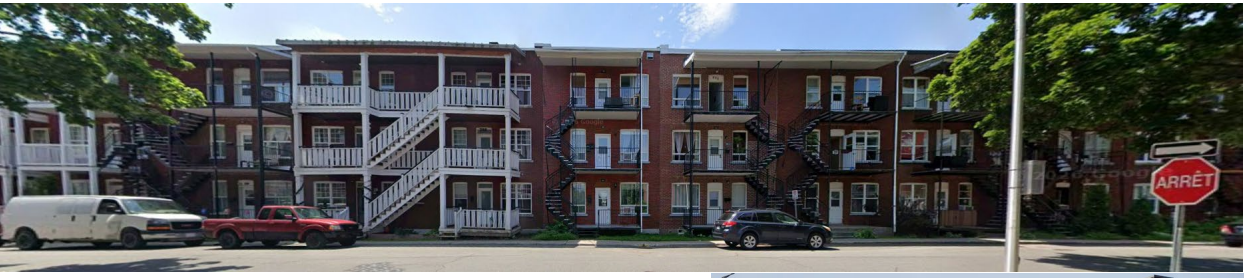
17% Habitation multifamiliale (5 à 6 logements)

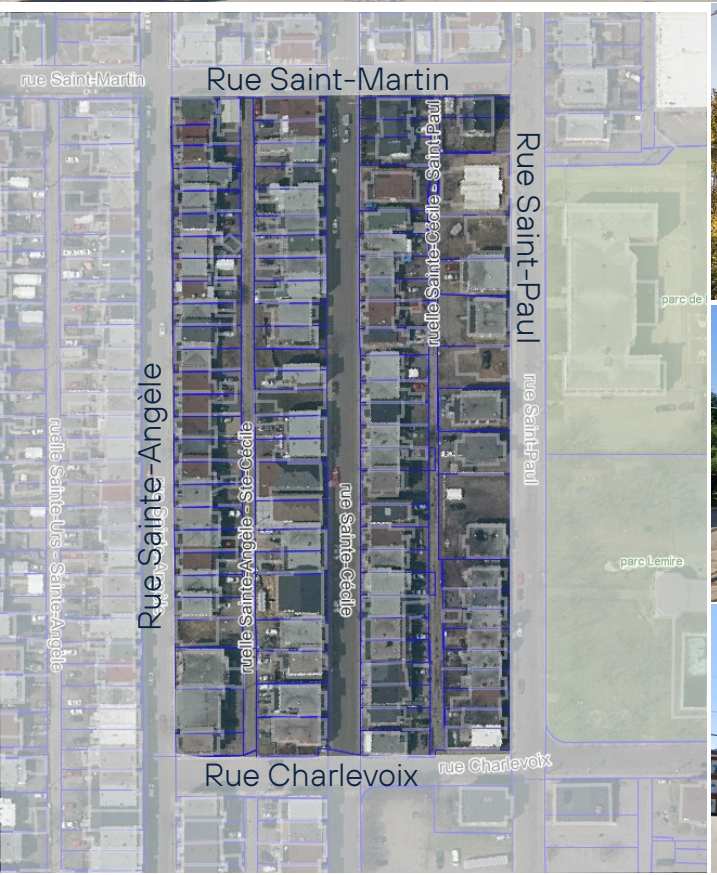
4% Habitation multifamiliale (7 à 8 logements)

29% Habitation multifamiliale (9 à 12 logements)

4% Habitation multifamiliale (13 à 32 logements)

La forte densité à Trois-Rivières

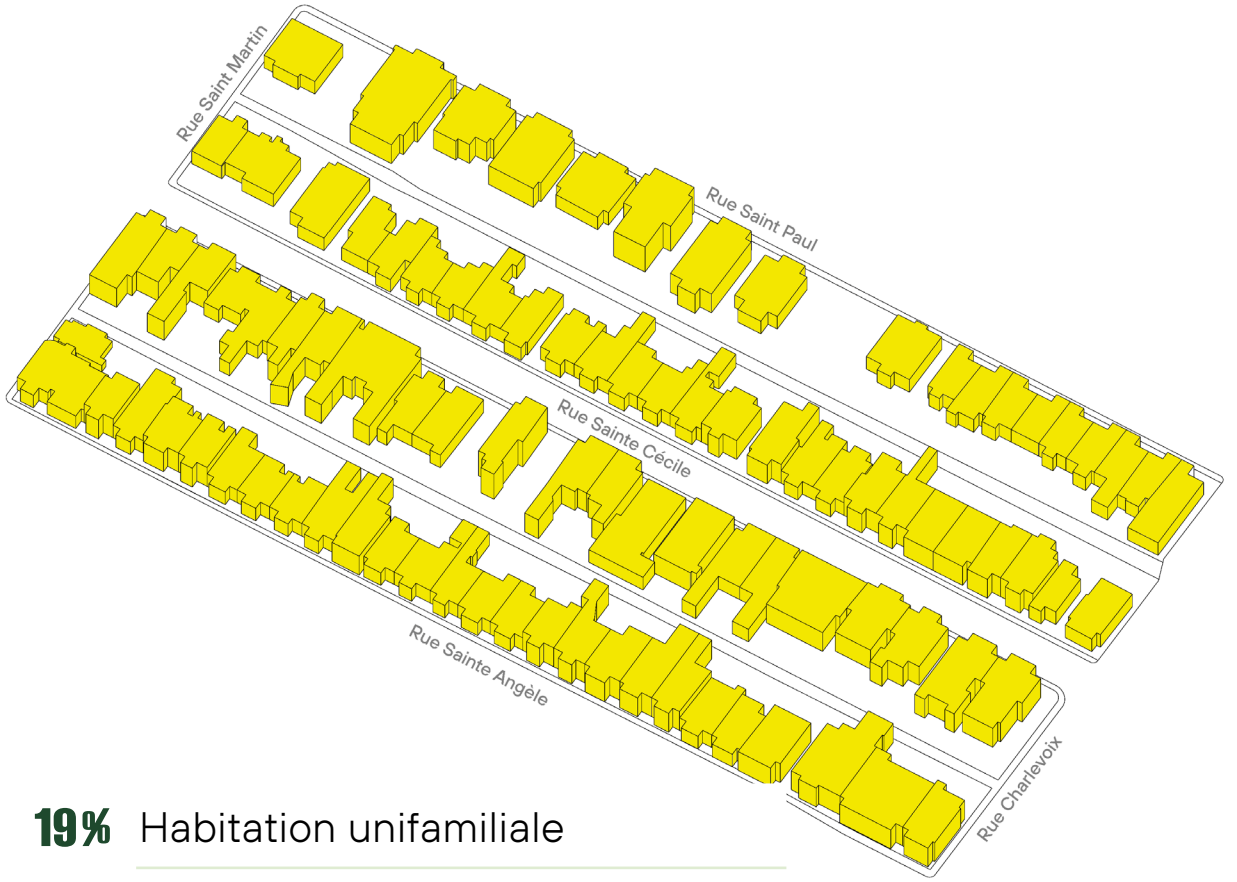












19% Habitation unifamiliale

28% Habitation bifamiliale

25% Habitation trifamiliale

14% Habitation multifamiliale (4 logements)

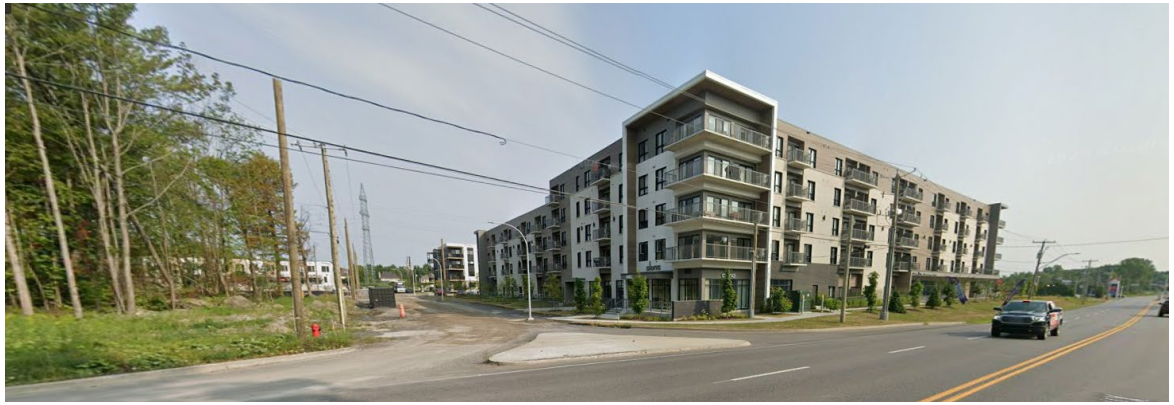
7% Habitation multifamiliale (5 à 6 logements)

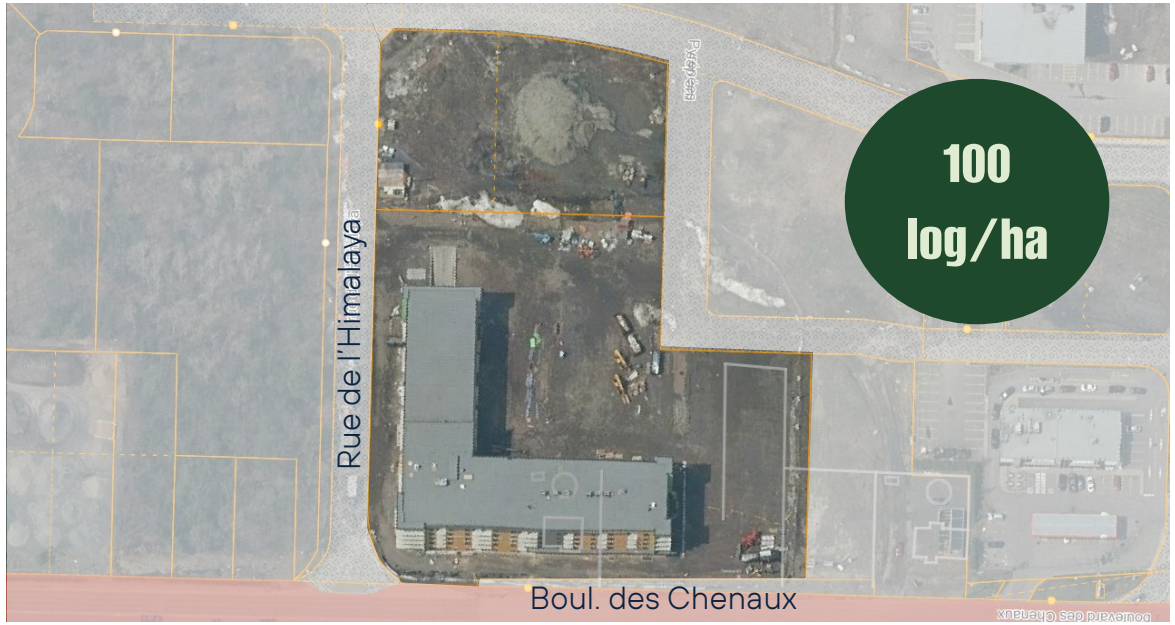
6% Habitation multifamiliale (7 à 8 logements)

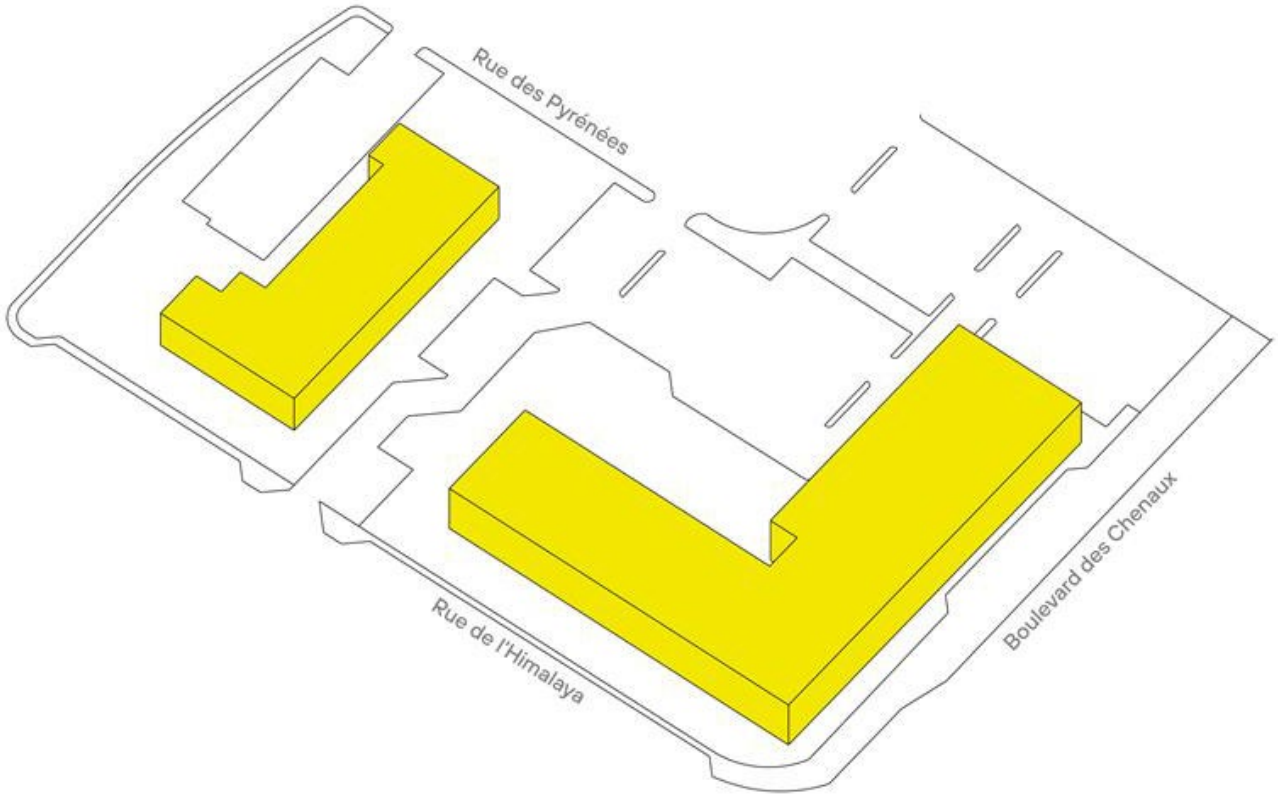
1% Habitation multifamiliale (9 à 12 logements)

102 log/ha

La forte densité à Trois-Rivières



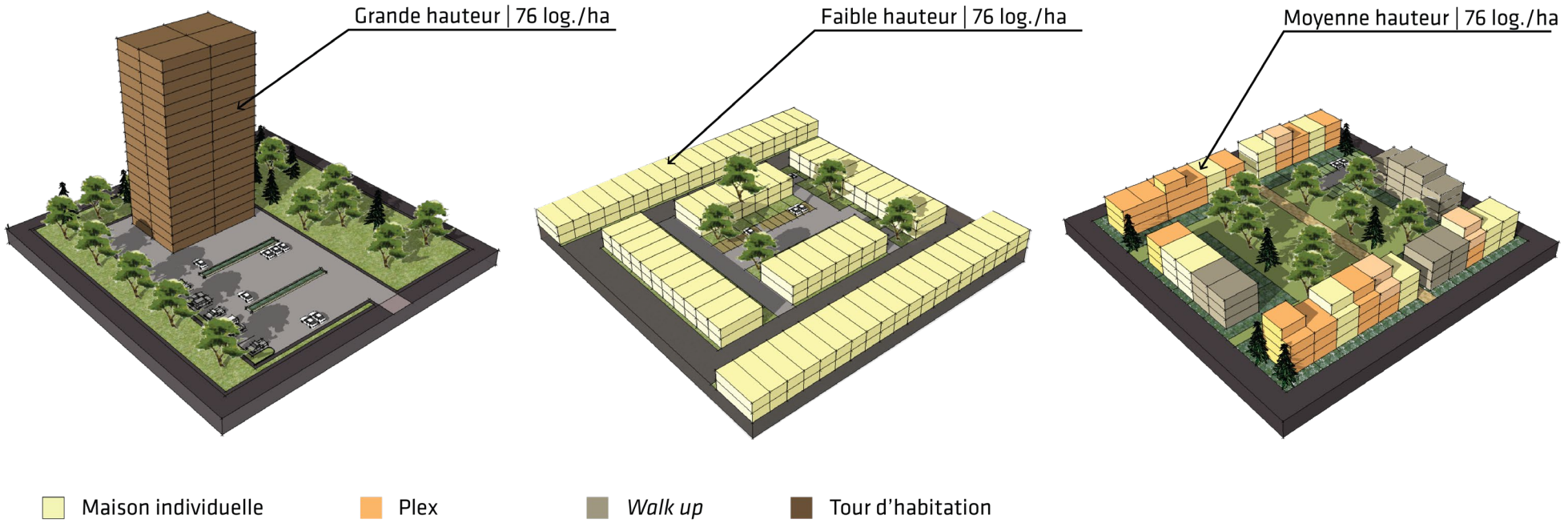




50% Habitation multifamiliale (52 logements)

50% Habitation multifamiliale (120 logements)

La densité peut prendre plusieurs formes



Source : collectivitesviables.org

Densifier ? oui, mais... des paramètres à définir

Pourquoi ?

?

- ✓ Répondre à la croissance des besoins en logement
- ✓ Optimiser les infrastructures existantes
- ✓ Favoriser des quartiers plus vivants et diversifiés

Densifier ? oui, mais... des paramètres à définir

Pourquoi ?

?

Où ?



- ✓ Sur les terrains vacants ou sous-utilisés à l'intérieur du périmètre urbain
- ✓ Le long des artères commerciales et de transport
- ✓ Dans certains secteurs déjà « dénaturalisés » propices à la requalification

trois-rivières

Densifier ? oui, mais... des paramètres à définir

Pourquoi ?

Où ?

Comment ?

- ✓ En misant sur des projets bien intégrés aux quartiers existants
- ✓ En diversifiant les types d'habitation (pas seulement des tours!)
- ✓ Par des règles d'urbanisme adaptées et une planification cohérente
- ✓ Pas de la même façon partout

Densifier ? oui, mais... des paramètres à définir

Pourquoi ?

Où ?

Comment ?

Pour qui ?

- ✓ Les jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété ou à un logement
- ✓ Les personnes seules ou aînées dont les besoins évoluent
- ✓ Les familles et nouveaux citoyens attirés par la qualité de vie de Trois-Rivières

La densification n'est pas une finalité, elle vise à

- ✓ Tenir compte d'une réalité incontestable : le territoire est une ressource limitée
- ✓ Répondre à la croissance démographique
- ✓ Protéger les milieux naturels et les terres agricoles
- ✓ Créer des milieux de vie durables
- ✓ Réduire les GES
- ✓ Maintenir la facture des services publics à un niveau raisonnable pour les citoyennes et citoyens
- ✓ Etc.

trois-rivières

Densifier ? oui, mais... des paramètres à définir

Comment prendre ces décisions?

Le Conseil municipal prend la décision du contenu du schéma. Celui-ci doit ensuite recevoir l'approbation du gouvernement du Québec

Qui consulter ?

Les citoyennes et les citoyens

Les acteurs du milieu de l'habitation

Les différents groupes de la société civile

Démarche de participation publique de la révision du schéma d'aménagement

Comment s'impliquer ?

- S'inscrire à la cohorte citoyenne
- Boîte à idée
- Assemblées publiques de consultation



trois-rivières