



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : PA2024-115

Date : 12 Juin 2024

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil d'agglomération de Québec

Date cible :
04 Juillet 2024

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à l'habitation, R.A.V.Q. 1689

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Dans le but de contribuer à l'effort déployé par le gouvernement pour la mise en oeuvre de solutions concrètes à la pénurie de logements, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a publié, le 27 mars dernier, une orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation.

Celle-ci s'intitule « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ». Elle vise les territoires particulièrement confrontés aux enjeux de rareté ou d'abordabilité des logements, notamment où la pression est plus marquée et où les valeurs foncières sont plus élevées.

Ainsi, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la ministre a formulé la demande à l'Agglomération de Québec, dans une lettre datée du 2 avril 2024, de modifier son Schéma d'aménagement et de développement de manière à assurer la conformité à l'OGAT en matière d'habitation. Le délai prescrit par la Loi pour donner suite à cette demande est de six mois.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

À cet effet, le projet de règlement R.A.V.Q. 1689 joint au présent sommaire décisionnel précise les orientations du schéma en matière d'habitation, en établissant un diagnostic sur les enjeux et les besoins en regard des caractéristiques des ménages actuels et futurs, du parc de logements, notamment les logements sociaux et abordables, et de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle.

De plus, il intègre un nouvel indicateur stratégique, lequel mesure la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle, et définit des cibles spécifiques pour cet indicateur.

Le Règlement R.A.V.Q. 1689 prévoit :

-Le remplacement, au chapitre 4 portant sur les Grandes orientations d'aménagement et de développement, de la sous-section 4.1 intitulée « Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité » de manière à dresser le portrait des ménages et du parc immobilier, à dégager les besoins actuels et futurs et à établir des cibles en matière de construction de nouveaux logements (y compris les logements sociaux et abordables).

-L'ajout d'une annexe 8 « Variables considérées dans l'élaboration d'un diagnostic en habitation » rassemblant les données utilisées pour répondre aux attentes de l'OGAT en matière d'habitation.

Une assemblée publique de consultation sera tenue sur ce projet, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

RECOMMANDATION

1° d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à l'habitation, R.A.V.Q. 1689.

2° d'adopter, conformément au premier alinéa de l'article 53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le document indiquant la nature des modifications que les villes de Québec, de l'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront apporter à leur réglementation d'urbanisme advenant la modification du schéma d'aménagement, joint au présent sommaire décisionnel.

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : PA2024-115

Date : 12 Juin 2024

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil d'agglomération de Québec

Date cible :
04 Juillet 2024

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à l'habitation, R.A.V.Q. 1689

RECOMMANDATION

Après l'entrée en vigueur du règlement :

3° d'adopter, conformément au deuxième alinéa de l'article 53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le document qui a été adopté en vertu de la résolution _____ (numéro de la résolution) le _____ (date) et dans lequel il est indiqué la nature des modifications que les villes de Québec, de l'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront apporter à leur réglementation d'urbanisme, à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement R.A.V.Q. 1689.

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES

- Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement R.A.V.Q. 1689;

- Adoption du Règlement R.A.V.Q. 1689;

- Le règlement entrera en vigueur le jour de la signification, par le ministère des Affaires municipales, d'un avis attestant qu'il respecte les orientations gouvernementales (ou, en l'absence d'avis, à l'expiration du délai prévu à l'article 53.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

ANNEXES

Règlement R.A.V.Q. 1689 (électronique)

Nature des modifications réglementaires en vertu de l'article 53.11.4 de la LAU (électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)

 Andréanne Meilleur-
Gaudreau

Par Mylene Gauthier

Favorable 2024-06-12

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Mylene Gauthier

Favorable 2024-06-12

Mathieu Roy

Favorable 2024-06-12

François Trudel

Favorable 2024-06-12

Cosignataire(s)
Direction générale

Isabelle Dubois

Favorable 2024-06-12

IDENTIFICATION
Numéro : PA2024-115

Date : 12 Juin 2024

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil d'agglomération de Québec

Date cible :

04 Juillet 2024

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à l'habitation, R.A.V.Q. 1689

Résolution(s)
[CA-2024-0503](#)
Date: 2024-07-04

[CAAM-2024-0504](#)
Date: 2024-07-04

[CV-2024-0770](#)
Date: 2024-07-02

[CE-2024-1015](#)
Date: 2024-06-19



VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1689

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION SUR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ RELATIVEMENT À
L'HABITATION**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'agglomération sur le schéma d'aménagement et de développement révisé afin de donner suite à l'adoption d'une nouvelle orientation gouvernementale en matière d'habitation intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ».

À cet effet, ce règlement précise les orientations du schéma en cette matière en établissant un diagnostic sur les enjeux et les besoins en regard des caractéristiques des ménages actuels et futurs, du parc de logements, notamment les logements sociaux et abordables et de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle.

En outre, ce règlement intègre un nouvel indicateur stratégique au schéma lequel mesure la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle et définit des cibles spécifiques pour cet indicateur.

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1689

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION SUR LE SCHEMA D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ RELATIVEMENT À
L'HABITATION**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION,
DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'agglomération sur le schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310, est modifiée, au volume 1, par:

1° le remplacement, au chapitre 4 relatif aux grandes orientations d'aménagement et de développement, de la sous-section 4.1 intitulée « Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité », par celle jointe à l'annexe I du présent règlement.

2° l'insertion, après l'annexe 7 intitulée « Liste des territoires d'intérêt écologique », de l'annexe 8 jointe à l'annexe II du présent règlement, relative aux variables considérées dans l'élaboration d'un diagnostic en habitation.

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

NOUVELLE SOUS-SECTION 4.1 DU CHAPITRE 4 DU SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

4.1 Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

L'Agglomération de Québec planifie d'accueillir entre 102 000 et 147 000 nouveaux résidents d'ici 2041 qui formeront entre 44 000 et 68 500 nouveaux ménages. Pour ce faire, elle tiendra compte de leurs besoins en développant une offre résidentielle variée.

Se loger est un besoin élémentaire et un facteur déterminant pour la santé, la sécurité, la qualité de vie et le bien-être des citoyennes et citoyens. Cependant, certains changements démographiques tels que le vieillissement de la population ou l'augmentation du nombre de travailleuses et travailleurs temporaires créent des besoins particuliers en matière de logement. Cette situation, conjuguée à la conjoncture économique, entraîne des défis comme le manque d'entretien du parc immobilier existant, un ralentissement de la construction de nouveaux logements ou la conversion de logements en hébergements touristiques.

Il en résulte une rareté de l'offre de logement et donc une hausse du coût des loyers et un accès plus difficile à la propriété. L'abordabilité du logement a une incidence sur de nombreux ménages, mais touche de manière disproportionnée certains groupes de la population qui sont confrontés à un risque plus élevé de déplacement et d'insécurité du logement.

De plus, les projections démographiques prévoient un accroissement constant de la population de l'agglomération de Québec pour les prochaines années. Afin de recevoir cette croissance et combler les besoins des résidents actuels et futurs, il convient d'évaluer adéquatement ces besoins et de les croiser à l'offre résidentielle existante de manière à établir les cibles à atteindre pour y répondre. Les variables considérées dans l'élaboration du diagnostic en habitation sont présentées en annexe 8.

Quels sont les besoins résidentiels actuels dans l'agglomération de Québec?

Portrait de la population et des ménages

Un ménage se définit comme la ou les personnes occupant une même habitation. Il existe deux types de ménage, soit le ménage privé en opposition au ménage collectif qui occupe un logement collectif comme les résidences pour personnes âgées semi-autonomes, les CHSLD, etc. Chaque ménage est assigné à une seule habitation, soit l'adresse qu'il considère comme sa résidence principale. Cette résidence peut être une propriété, incluant la copropriété, ou un logement locatif.

En 2021, le nombre de ménages privés dont la résidence principale se situe sur le territoire de l'agglomération de Québec était de 281 168 alors que 17 000 personnes composaient les ménages collectifs¹. De plus, plusieurs personnes possèdent et/ou occupent une habitation alors qu'il ne s'agit pas de leur résidence principale (étudiants, travailleurs temporaires, résidences secondaires, hébergement collaboratif, etc.).

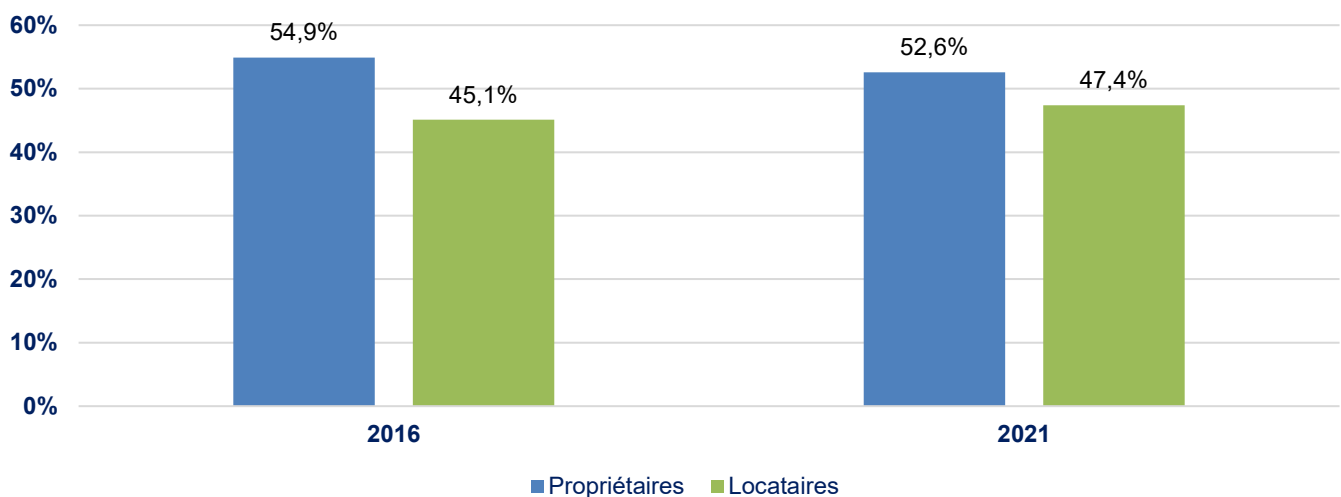
¹ L'ensemble des données utilisées dans la sous-section 4.1 sont comprises à l'annexe 8, à l'exception de celles dont la source apparaît en bas de page.

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Ménages propriétaires et locataires

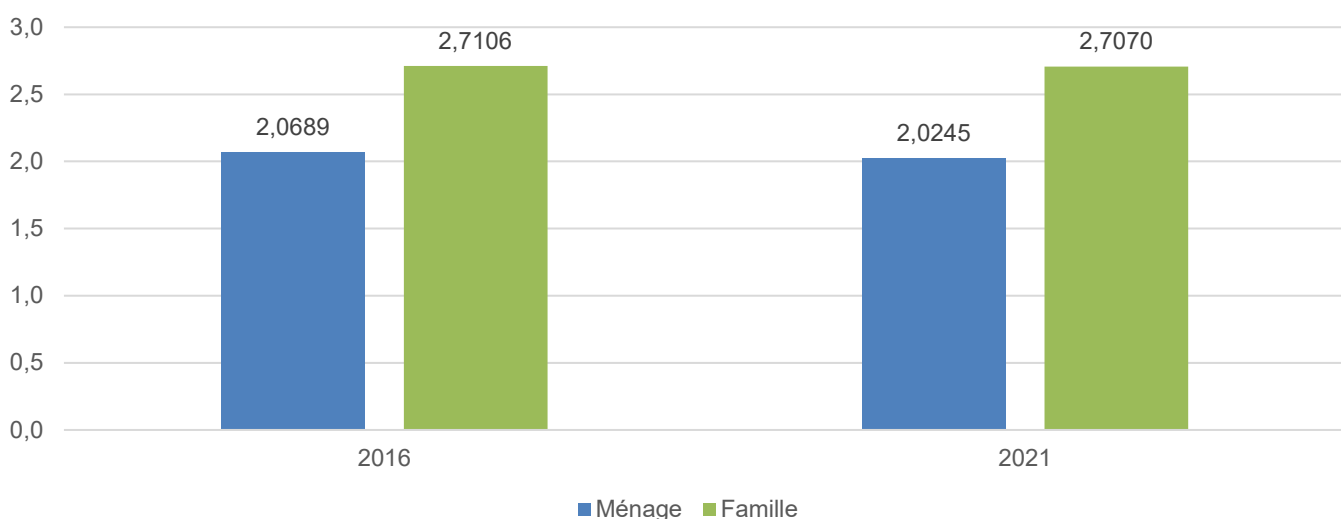
Alors que la proportion de ménages propriétaires augmentait d'un recensement à l'autre jusqu'en 2016, on constate un revirement de cette tendance lors du dernier recensement en 2021. Le nombre de ménages propriétaires de leur logement demeure cependant plus élevé que les ménages locataires.

Tableau 3 / Proportion de propriétaires et locataires, agglomération de Québec, 2016 et 2021

**Nombre de personnes par ménage**

De manière générale, plus de personnes composent les ménages propriétaires que les ménages locataires. Une diminution du nombre de personnes par ménage et famille locataire est d'ailleurs observée entre 2016 et 2021. Bien que peu importante en pourcentage, cette baisse représente un grand nombre de personnes et de logements ce qui exerce une pression non négligeable sur le marché locatif.

Tableau 3.1 / Taille moyenne des ménages et des familles, agglomération de Québec, 2016 et 2021



CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Situation financière des ménages

Les ménages propriétaires gagnent en moyenne un revenu plus élevé que les locataires. Cependant, les deux catégories comprennent des ménages ayant des revenus de tous les niveaux, allant de faibles (moins de 20 000 \$ par année) à plus élevés (plus de 125 000 \$ par année). Fait intéressant à noter, en 2021, plus de la moitié des propriétaires avaient une hypothèque sur leur logement.

Tableau 4 / Situation financière des ménages propriétaires et ménages locataires, agglomération de Québec, 2015 et 2020

| Agglomération de Québec | 2020 | | 2015 | |
|---|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | Propriétaire | Locataire | Propriétaire | Locataire |
| Revenu total médian (tous les ménages) | 101 278 \$ | 49 353 \$ | 87 277 \$ | 39 524 \$ |
| Revenu total médian des ménages comptant une personne | 54 008 \$ | 36 563 \$ | 48 573 \$ | 27 942 \$ |
| Revenu total médian des ménages comptant deux personnes ou plus | 119 137 \$ | 74 566 \$ | 102 039 \$ | 56 676 \$ |

Selon le recensement de 2021, 33 660 résidents de l'agglomération de Québec se trouvent sous le seuil de la mesure de faible revenu après impôt. Cet indicateur est une mesure de la situation de faible revenu fondée sur 50 % du revenu médian des particuliers après ajustement en fonction de la taille du ménage. Ce nombre de personnes représente 5,9 % de la population de l'agglomération. De ceux-ci, les groupes suivants sont surreprésentés : les personnes âgées de 65 ans et plus (19 %), la population autochtone, les immigrants permanents.

La plupart des ménages locataires vivant sur le territoire de l'agglomération occupent un logement locatif non subventionné alors qu'un peu plus de 13 % ont accès à ce type de logement. Selon Statistique Canada, les logements subventionnés incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu de l'occupant, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations de logement.

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Composition des ménages

L'écart marqué entre les différences de revenu des propriétaires et des locataires s'explique notamment par la variation de la composition des ménages. En effet, les ménages propriétaires sont plus souvent en couples, bénéficiant d'un double revenu, et ce, avec ou sans enfants. Une proportion beaucoup plus élevée des ménages locataires sont des célibataires suivis des couples sans enfants. Cette différence a un impact important sur le niveau de revenu et donc sur le pouvoir d'achat des ménages.

Tableau 5 / Répartition des ménages selon le revenu, 2020

| Mode d'occupation selon le type de ménage | Propriétaires | Locataires |
|---|---------------|---------------|
| Agglomération de Québec (Tous les ménages) | 52,6 % | 47,4 % |
| Mode d'occupation selon le type de ménage | 52,6 % | 47,4 % |
| Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles | 69,7 % | 30,3 % |
| Ménages familiaux comptant un couple | 73,1 % | 26,9 % |
| • Avec enfants | 80,8 % | 19,2 % |
| • Sans enfants | 67,8 % | 32,2 % |
| Ménages familiaux monoparentaux | 48,3 % | 51,7 % |
| Ménages multigénérationnels | 73,5 % | 26,5 % |
| Ménages comptant plusieurs familles de recensement | 75,0 % | 23,5 % |
| Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles | 52,9 % | 46,6 % |
| Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus | 22,3 % | 77,7 % |
| Ménages composés d'une seule personne | 32,8 % | 67,2 % |

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Parcours résidentiel des ménages

Les besoins résidentiels changent tout au long du cycle de vie des ménages. C'est pourquoi, le parcours résidentiel des ménages constitue un facteur déterminant du mode d'occupation. C'est l'âge du principal soutien du ménage qui indique où se trouve le ménage dans son parcours résidentiel. De manière générale, les jeunes ménages de moins de 25 ans ont tendance à être locataires à 91 % alors que ce nombre diminue à près de 68 % pour les 25-34 ans. Les propriétaires deviennent majoritaires dans tous les groupes d'âge suivants, atteignant un sommet chez les 45-64 ans (63 %) et redeviennent principalement locataires à partir de 85 ans. Les revenus du ménage expliquent en bonne partie le mode d'occupation (propriétaire ou locataire) selon l'âge du principal soutien du ménage.

Principaux constats :

- La population de l'agglomération de Québec totalisait 586 336 individus en 2021. Il s'agit d'une augmentation de 3,4 % depuis 2016, ajoutant près de 19 070 nouveaux résidents nets en 5 ans.
- La population de l'agglomération est plus âgée que la moyenne québécoise (43,9 ans comparativement à 42,8 ans).
- La portion des ménages propriétaires (52,6 %) est légèrement supérieure à celle des locataires (47,4 %), mais en baisse par rapport à la proportion des propriétaires du recensement de 2016 (54,9 %).
- Les ménages propriétaires sont plus susceptibles d'être des couples avec ou sans enfants alors qu'une portion beaucoup plus élevée de ménages locataires demeurent seuls.
- On constate une corrélation quasi directe entre le revenu et la propriété (le revenu des ménages propriétaires est en moyenne deux fois plus élevé que le revenu des ménages locataires).
- Les ménages locataires habitent à 87 % un immeuble comprenant plusieurs logements, comparativement à 23 % des ménages propriétaires. D'autre part, environ 58 % des ménages propriétaires occupent une maison individuelle détachée comparativement à 3 % des ménages locataires.

Portrait du parc immobilier

En date de 2021, le parc immobilier de l'agglomération de Québec comptait près de 300 000 habitations. De ceux-ci :

**31 %**

sont des maisons
individuelles détachées

**8 %**

sont des maisons
jumelées, en rangées
ou des duplex

**61 %**

sont des habitations
compris dans un immeuble
de plus de deux logements

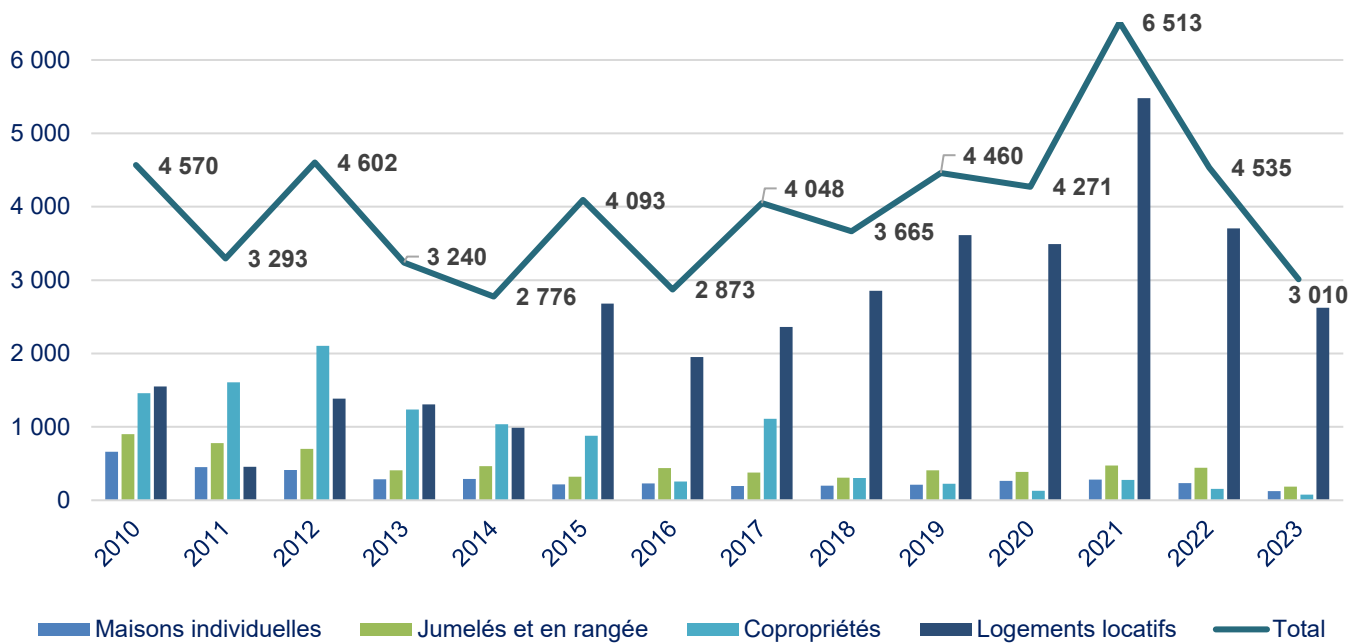
CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Mises en chantier

Après avoir atteint un sommet historique en 2021, le nombre de mises en chantier a diminué en 2022 et 2023. La hausse des taux d'intérêt est largement responsable de cette situation. Cependant, le marché immobilier résidentiel de l'agglomération est resté l'un des plus stables au pays au cours de cette période².

L'historique des mises en chantier selon le type de logement démontre que la demande pour la construction de maisons individuelles détachées a progressivement diminué, passant de 33,4 % des mises en chantier en 2002 à 4,2 % en 2023. De plus, la construction de logements locatifs a connu une importante augmentation à partir de 2019 jusqu'à représenter plus de 80 % des mises en chantier annuelles depuis. Plusieurs éléments peuvent expliquer ces changements dont l'augmentation marquée du prix de l'immobilier, la pandémie qui a provoqué plusieurs mouvements dans la composition des ménages et l'augmentation du nombre de travailleurs temporaires.

Tableau 6 / Nombre de mise en chantier selon le type d'habitation, agglomération de Québec, 2010 à 2023



Source : SCHL, Traitement : Ville de Québec, 2024

De plus, la valeur des travaux déclarés aux permis résidentiels a connu une importante hausse jusqu'en 2021 et se maintient depuis³. Cette augmentation des coûts de construction s'explique notamment par l'inflation et la rareté de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction.

² Variation des prix de ventes résidentielles de pic à pic, principales régions canadiennes, février 2020 à mars 2023, Teranet Banque Nationale

³ Valeur des travaux déclarés aux permis résidentiels, Ville de Québec 8

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Coûts du logement

Au cours des années 2000, alors que l'économie de l'agglomération de Québec connaît une croissance importante, les hausses du prix des propriétés étaient parmi les plus élevées au Canada. La situation s'est stabilisée après 2013 alors que les prix des copropriétés ont même diminué en raison d'une offre trop importante sur le marché. Après 2019, on constate une nouvelle hausse des prix des maisons et des copropriétés. Toutefois, le marché demeure le plus abordable parmi les principales régions canadiennes⁴ et la région demeure donc très compétitive.

En ce qui concerne les loyers des logements locatifs, les loyers moyens connaissent une progression constante depuis 2010, mais qui s'accélère à partir de 2019. De 2010 à 2019, le taux de croissance annuel moyen des loyers était de 2 % alors que depuis il est de plus de 4 %⁵.

Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation sur le territoire de l'agglomération de Québec est en baisse constante depuis 2016, si on exclut les deux années de pandémie au cours desquelles le nombre d'étudiants et de travailleurs temporaires a diminué de façon importante. Le taux, à 0,9 % en 2023, est à son plus bas depuis 2011 ce qui entraîne un effet de rareté donc une hausse des loyers et de l'insécurité liée au logement⁶.

Principaux constats :

- Le nombre de logements mis en chantier accuse une tendance à la baisse depuis le sommet de 2021 (-30 % en 2022 et -34 % en 2023).
- La construction de maisons individuelles détachées a progressivement diminué, représentant 4,2 % des mises en chantier en 2023 alors que la construction de logements locatifs a connu une importante augmentation à partir de 2019 jusqu'à représenter 80 % des mises en chantier.
- Les coûts de construction ont connu une augmentation importante en 2021 et demeurent élevés depuis.
- Le loyer moyen des logements locatifs a connu une hausse de 14 % depuis 4 ans.
- Le paiement hypothécaire moyen par rapport au revenu médian des ménages est passé de 20 % à 34 % entre 2021 et 2023.⁷
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 0,9 % en octobre 2023 soit le taux le plus bas en 15 ans.

Évaluation des besoins existants en habitation

Les besoins existants en habitation correspondent aux besoins non comblés des résidents de l'agglomération. Le coût de l'habitation est un défi pour la plupart des ménages puisqu'il s'agit du poste de dépenses le plus important. En effet, ce dernier représente en moyenne 20 % du budget d'un ménage.

⁴ MLS Realtors

⁵ SCHL, 2022

⁶ SCHL, 2022

⁷ Source : Banque Nationale, suivi de l'abordabilité

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Besoins impérieux

Statistique Canada estime qu'un ménage a des besoins impérieux en matière de logement si son habitation coûte plus de 30 % du revenu total, avant impôt, du ménage (logement abordable), si le logement n'offre pas suffisamment de chambres à coucher pour accueillir la taille et la composition du ménage (logement convenable) et si le logement n'est pas en bon état et nécessite des réparations majeures (logement de qualité). Dans l'agglomération de Québec, 14 620 ménages soit 5,2 % des ménages ont des besoins impérieux en matière de logement. Ce nombre est composé majoritairement de ménages locataires.

L'approche préconisée notamment par la SCHL pour améliorer l'abordabilité du logement pour les ménages à faible revenu est d'accroître l'offre de logements à un niveau équilibré avec la demande et ainsi ramener le taux d'inoccupation à l'équilibre soit 3 % et le maintenir par la suite. À ce niveau, les forces du marché devraient jouer en faveur d'un coût du logement plus abordable.

L'estimation des besoins existants en habitation concerne principalement les besoins en logements sociaux et abordables. Au 15 mai 2024, environ 2000 ménages à très faible revenu sont en attente d'un logement subventionné.

Autres besoins résidentiels

L'itinérance est en forte croissance et touche une population de plus en plus diversifiée. Ce groupe inclut les personnes actuellement sans domicile, celles hébergées temporairement chez des amis ou des membres de leur famille, mais aussi les personnes présentant un risque élevé de perdre leur logement. Un important exercice de dénombrement des personnes sans-abris a eu lieu partout au Québec le 11 octobre 2022, ce qui a permis d'estimer que 927 personnes vivent en situation d'itinérance dans la région de la Capitale-Nationale, dont la vaste majorité de ces personnes, environ 80 %, se retrouve dans la ville de Québec⁸. En comparaison, ce chiffre était de 698 en 2018. Les personnes itinérantes ont accès à certains services d'urgence tels que des refuges, des maisons de chambre ou des logements de transition. Les besoins en matière de logement sont difficiles à évaluer, mais consistent principalement en hébergement transitoire.

Enfin, les résidents non permanents sont principalement des travailleurs et des étudiants. Leur nombre est en forte hausse depuis 2017, excluant la période pandémique. Ce groupe est l'un des plus importants pour la demande résidentielle après les immigrants permanents et contribue en bonne partie à la baisse du taux d'inoccupation depuis 2022. En effet, la part de l'agglomération dans l'immigration au Québec est de 6 % des résidents permanents et de 7 % des résidents non permanents⁹. Il est estimé, de manière conservatrice, que la hausse accélérée des résidents non permanents nécessitera environ 10 000 logements de plus que prévu d'ici 2041.

⁸ CIUSS, 2024

⁹ Recensement, 2021

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

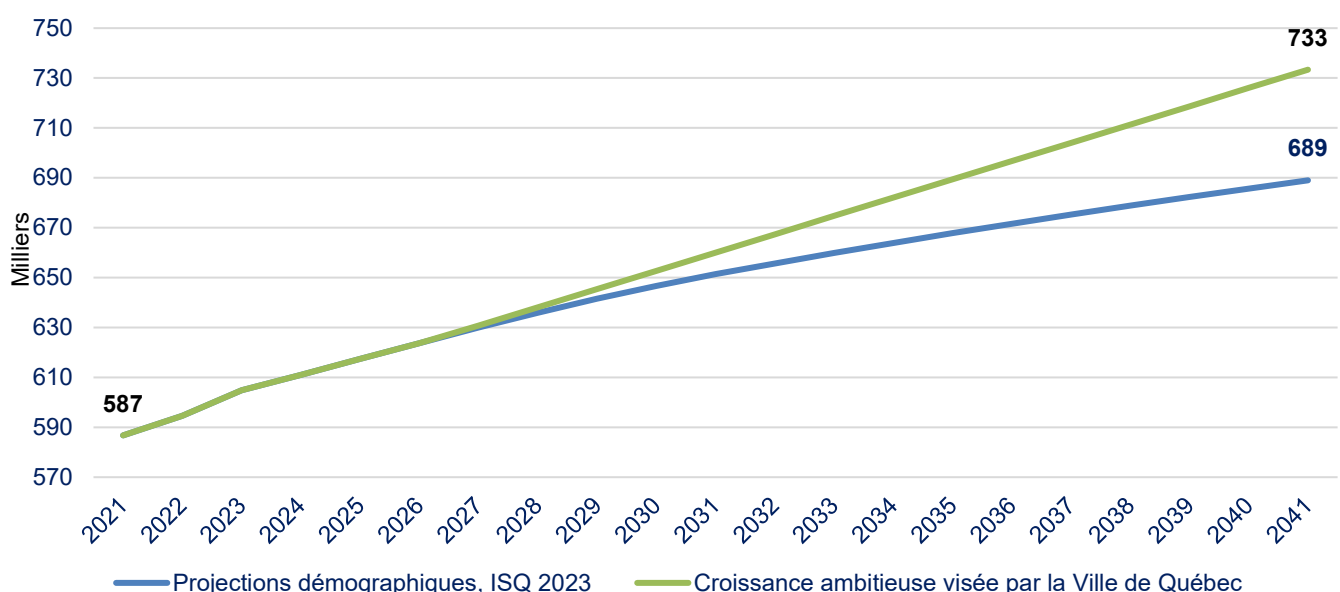
Principaux constats :

- 5,7 % des ménages se trouvent sous le seuil de la mesure de faible revenu, affectant particulièrement les personnes âgées, les autochtones et les immigrants permanents.
- Environ 2000 ménages sont en attente d'un logement subventionné (au 15 mai 2024) dont 20 % des demandeurs sont des ménages formés de personnes âgées.
- Plus de 16 % des ménages de l'agglomération consacrent plus de 30 % de leur revenu brut à leur logement.
- Environ 14 000 ménages vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures.
- Environ 5 % des ménages sont confrontés à plus d'un besoin impérieux.
- Le nombre de personnes en situation d'itinérance a augmenté de près de 25 % entre 2018 et 2022 alors qu'environ 80 % se trouvent dans la Ville de Québec
- L'itinérance et l'insécurité du logement demeurent des problèmes importants touchant un groupe de plus en plus diversifié de la population, notamment des jeunes.
- La part de l'agglomération dans l'immigration au Québec est de 6 % des résidents permanents et de 7 % des résidents non permanents.

Quels seront les besoins résidentiels dans l'agglomération de Québec d'ici 2044?

En 2001, les projections démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) prévoient une croissance de 4,3 % sur 20 ans. La croissance réelle observée pour cette période a dépassé les prédictions est s'est plutôt élevée à 13,3 %. Le scénario intérimaire fourni par l'ISQ estime que la population augmentera de 102 000 personnes d'ici 2041. Pour sa part, la croissance estimée par la Ville de Québec projette l'accueil d'environ 147 000 personnes d'ici 2041.

Tableau 7 / Projections de population de l'agglomération de Québec selon les différents scénarios (2021-2041)

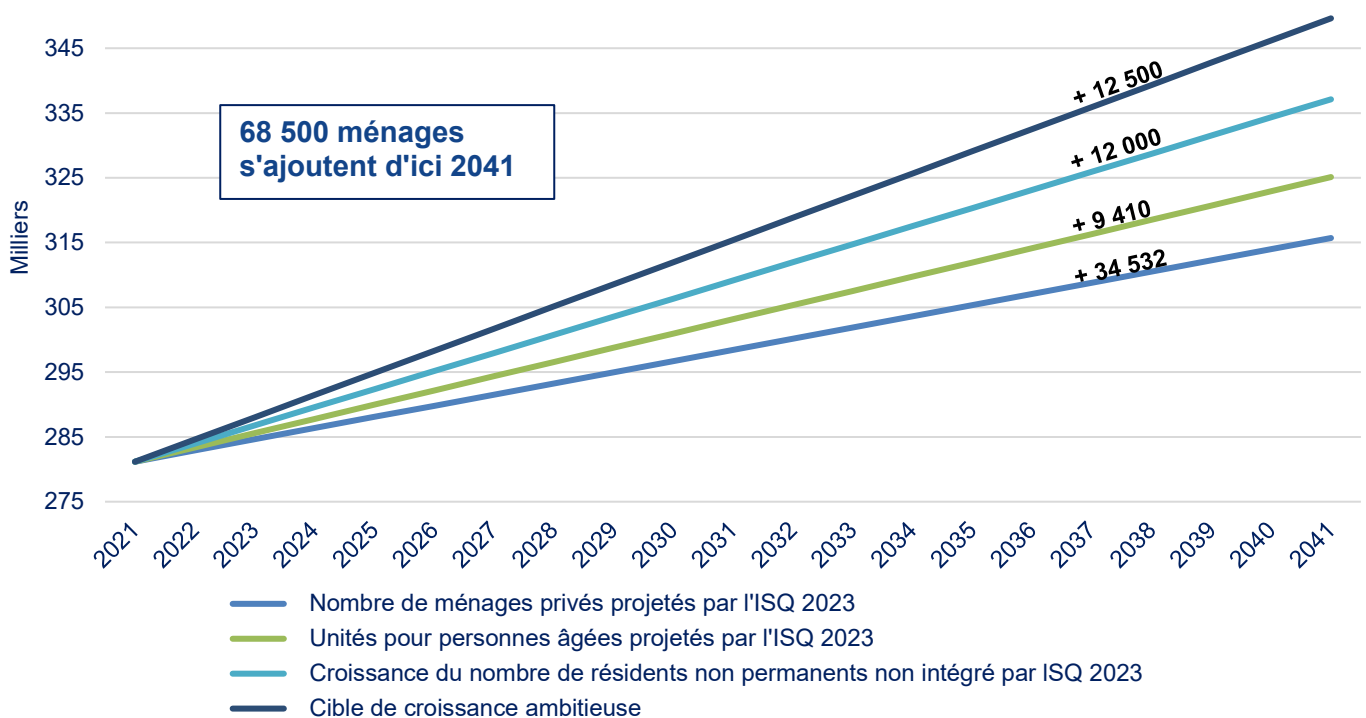


Source : ISQ, 2023 et Ville de Québec, 2024

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

La différence entre les deux scénarios s'explique par le fait que l'évaluation des besoins en habitation de Québec tient compte des demandes en habitation qui ne sont pas prises en considération par l'ISQ. Il s'agit essentiellement de la demande pour les résidences pour personnes âgées, la demande de plus en plus importante provenant des travailleurs immigrants non permanents, des logements utilisés pour la location touristique ainsi que des unités d'habitation disparaissant du marché, parce que démolies ou converties aux fins d'autres usages.

Tableau 7.1 / Projections de ménages de l'agglomération de Québec selon les différents scénarios (2021-2041)



Source : ISQ, 2023 et Ville de Québec, 2024

Cette croissance pose certains défis en matière d'urbanisation et de densification du territoire. Il est donc primordial de planifier l'accueil de ces ménages additionnels dans l'agglomération, en tenant compte de leurs caractéristiques et de leurs préférences résidentielles.

En fonction du choix préférentiel des ménages en fonction de leur parcours de vie, les résultats de l'analyse montrent que la demande pour les maisons et les duplex, loin de s'essouffler, pourrait représenter jusqu'à environ 30 % de la demande résidentielle entre 2024 et 2041. Cependant, considérant le coût du foncier et la nécessité d'optimiser l'espace dans le périmètre d'urbanisation, les duplex, les maisons jumelées et en rangées auront tendance à prendre des parts du marché à la maison détachée. Cette tendance est déjà bien perceptible dans l'historique des mises en chantier qui démontre également un net ralentissement de la construction des maisons individuelles et de duplex au profit des appartements et condos. De plus, le vieillissement de la population se traduira vraisemblablement par une demande plus soutenue d'appartements et de condos bien que des programmes gouvernementaux sont en place pour assurer le maintien des aînés à domicile. Les résidences pour personnes âgées ne sont pas comprises dans les prévisions de l'ISQ alors qu'on estime que 11 740 nouvelles unités seront nécessaires d'ici 2041.

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Cibles en matière d'habitation

Bien que les projections démographiques développées par l'ISQ constituent la référence pour déterminer l'accroissement de la population et que l'analyse des besoins existants tient compte de la situation des ménages actuels, plusieurs facteurs et circonstances imprévus vont nécessairement modifier les résultats de l'analyse. Ces facteurs peuvent être multiples comme :

- **Le marché du travail** : le besoin de main-d'œuvre et le recrutement international sont des facteurs qui ont grandement influencé la croissance des ménages au cours des dernières années et ont été grandement sous-évalués.
- **La croissance économique** : tout choc économique peut modifier les prévisions, même s'il provient d'ailleurs au pays et/ou d'ailleurs dans le monde.
- **Les fluctuations du marché immobilier et de la construction résidentielle** : de faibles taux d'inoccupation impactent négativement l'abordabilité. Il importe donc de prévoir un retour à l'équilibre de 3 % dans un délai de plus de cinq ans.
- **Les politiques publiques** : les décisions des paliers supérieurs comme la CMQuébec ou les gouvernements provinciaux et fédéraux peuvent avoir un impact majeur tant sur l'aménagement du territoire que sur la société. On peut penser aux seuils d'immigration ou encore aux investissements consentis en infrastructures publiques.
- **Les changements dans la composition ou le comportement des ménages** : les scénarios de l'ISQ prévoient un taux de personnes par ménage constant alors qu'une tendance à la baisse dans la taille des ménages locataires est observée.
- **Les facteurs naturels ou climatiques** : événements imprévus qui ont des impacts inattendus sur le déplacement des personnes et les choix résidentiels des ménages comme la pandémie de COVID-19.

Ainsi, de manière à être flexibles, les cibles établies ne peuvent se limiter qu'à l'analyse des besoins existants et aux projections démographiques développées par l'ISQ bien qu'elles constituent des bases solides. C'est pourquoi, les cibles sont établies en prenant compte, notamment, les besoins en matière de résidence pour personnes âgées, la hausse des résidents non permanents ainsi que le retour, et le maintien, du taux d'inoccupation vers l'équilibre (3 %). De plus, de manière à accroître l'abordabilité et l'attractivité de Québec, l'agglomération vise un taux d'inoccupation d'environ 6 %.

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Tableau 7.2 / Cibles de construction de logements d'ici 2041

| Périodes visées | Cibles globales | | | |
|-----------------|--|-----------------------------|---|--|
| 2028 | 19 224 nouveaux logements | | | |
| 2032 | 38 447 nouveaux logements | | | |
| 2036 | 57 670 nouveaux logements | | | |
| 2041 | 81 700 nouveaux logements | | | |
| Périodes visées | Cibles spécifiques par type de construction résidentielle visé | | | |
| | Maison individuelle détachée | Maison jumelée ou en rangée | Logement dans un immeuble de plus de deux logements | Logements sociaux |
| 2028 | 5 % | 20 % | 75 % | 2000 nouveaux logements |
| 2032 | 4 % | 21 % | 75 % | 500 nouveaux logements par année jusqu'au retour à l'équilibre |
| 2036 | 3 % | 22 % | 75 % | |

Estimation de la capacité d'accueil

Pour l'agglomération de Québec, ne pas répondre à la demande résidentielle ferait en sorte que les ménages à la recherche d'un logement iraient s'établir à l'extérieur de son territoire, perpétuant ainsi l'étalement urbain. En effet, l'établissement des ménages sur le territoire de l'agglomération de Québec constitue une solution durable compte tenu de la présence des pôles d'emploi et de l'offre de transport en commun.

Le SAD prend en considération la demande résidentielle future pour déterminer le périmètre d'urbanisation (PU), les grandes affectations du territoire et les densités approximatives de son occupation. Selon de récents constats¹⁰, il apparaît que les densités observées sont généralement plus élevées que les densités minimales établies au chapitre 5, notamment au centre-ville, dans les pôles urbains régionaux et aux abords des corridors structurants.

En fonction des analyses effectuées entre 2016 et 2021 par la CMQuébec, la proportion de logements créés par optimisation s'élève à environ 40 % des logements construits. L'optimisation comprend la reconversion résidentielle, soit par l'ajout d'un nombre de logements sur un terrain comptant déjà un usage résidentiel ainsi que la requalification urbaine, soit par la modification d'un lieu par un changement des usages et généralement par la transformation du cadre bâti.

¹⁰ CMQuébec, 2022

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Tableau 7.3 / Estimation du potentiel d'accueil de maisons et duplex et d'appartements et de condos (2021-2041)

| | Maisons et duplex | Appartements et condos | Total |
|--|-------------------|------------------------|----------|
| Demande estimée | 20 425 | 61 275 | 81 700 |
| POTENTIEL D'ACCUEIL | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'urbanisation actuel (terrains vacants, lotissements autorisés ou potentiels) | 5 550 | 24 620 | 30 170 |
| <ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'urbanisation actuel (par optimisation \pm 40 % de la demande) | 4 900 | 27 780 | 32 680 |
| Potentiel d'accueil total | 10 450 | 52 400 | 62 850 |
| POTENTIEL D'ACCUEIL TOTAL MOINS DEMANDE ESTIMÉE | - 9 975 | - 8 875 | - 18 850 |

Source : Ville de Québec, 2024

Si le milieu actuellement construit peut accueillir une partie importante de la croissance, principalement pour les appartements et les condos (densification et consolidation), l'espace disponible pour les maisons et les duplex reste limité, tout comme les options d'agrandissement du périmètre d'urbanisation. En effet, ce dernier est circonscrit par le fleuve au sud, les bassins versants des prises d'eau potable de l'agglomération au nord, la limite municipale à l'est et la zone agricole à l'ouest.

Pour répondre à la demande de logements, principalement pour les jeunes familles, l'agglomération de Québec pourrait devoir permuter des superficies de son périmètre d'urbanisation. En effet, près de 26 % de la superficie des terrains vacants situés dans le périmètre d'urbanisation n'est pas constructible en raison de contraintes naturelles ou de nature anthropiques¹¹ (voir section 4.5).

Afin de favoriser l'atteinte des objectifs de développement urbain durable énoncés dans le PMAD et le SAD, les nouveaux quartiers résidentiels prévus à l'intérieur des nouvelles limites du périmètre d'urbanisation devraient posséder des caractéristiques qui les différencient des lotissements traditionnels. Ainsi, ces quartiers devraient :

- comprendre des logements de différents types (maisons isolées, jumelées, en rangée, duplex, immeubles multifamiliaux, etc.);
- inclure des terrains et des types de maisons abordables pour les jeunes familles afin de permettre l'accession à la propriété;
- offrir un environnement sécuritaire;
- prévoir des parcours et des aménagements facilitant les déplacements utilitaires à pied et à bicyclette, toute l'année;
- être desservis par le transport en commun;
- offrir, si possible, des automobiles en autopartage;
- comprendre des rues « conviviales », c'est-à-dire accessibles, sécuritaires, confortables pour tous (notamment les usagers vulnérables), en toutes saisons, et adaptées au contexte urbain dans lequel elles se situent;
- permettre une gestion des eaux pluviales qui minimise les effets de l'imperméabilisation des surfaces;

¹¹ Ville de Québec, 2024

CHAPITRE 4 / Les grandes orientations d'aménagement et de développement

- comprendre des parcs, des espaces verts, des lieux publics et de rencontre ainsi que des équipements de loisirs;
- favoriser l'atteinte d'un pourcentage minimal de canopée de 35 % à maturité, notamment par la protection et la plantation d'arbres dans les emprises de rue et dans les cours avant;
- permettre la pratique de l'agriculture urbaine, notamment par l'aménagement de jardins collectifs ou communautaires.

Les villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront transcrire les caractéristiques ci-dessus, sous forme de critères, dans des outils d'urbanisme appropriés (plan d'urbanisme, programme particulier d'urbanisme, plan d'aménagement d'ensemble ou autre).

Objectifs spécifiques

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec.
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération.
- Protéger les prises d'eau potable et préserver les caractéristiques de la couronne verte de l'agglomération de Québec.
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

Ce que le Schéma prévoit

- Déterminer les densités résidentielles minimales, par grande affectation du territoire.
- Reconduire, au document complémentaire, un cadre normatif qui reflétera les orientations édictées par la Communauté métropolitaine de Québec relativement à la protection des bassins versants des prises d'eau potable.
- Limiter les activités et les densités permises à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

ANNEXE II

(article 1)

ANNEXE 8 : VARIABLES CONSIDÉRÉES DANS L'ÉLABORATION D'UN
DIAGNOSTIC EN HABITATION

ANNEXE 8 / Variables considérées dans l'élaboration d'un diagnostic en habitation

Variable(s)

Ville de Québec

Ville de L'Ancienne-Lorette

Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures

Agglomération de Québec

Source(s)

Caractérisation des ménages

| Évolution de la population et des ménages 2001-2021 | Population (Source : Recensements) | | | | Ménages (Source : Recensements) | | | | Recensements de Statistique Canada, 2021 |
|---|------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------|--|
| | Ville de Québec | L'Ancienne-Lorette | Saint-Augustin-de-Desmaures | Agglomération de Québec | Ville de Québec | L'Ancienne-Lorette | Saint-Augustin-de-Desmaures | Agglomération de Québec | |
| 2001 | 485 827 | 16 246 | 16 039 | 518 112 | 2001 | 215 960 | 6 285 | 5 305 | 227 550 |
| 2006 | 495 801 | 16 632 | 17 417 | 529 850 | 2006 | 228 095 | 6 730 | 5 970 | 240 795 |
| 2011 | 522 647 | 16 840 | 18 281 | 557 768 | 2011 | 245 365 | 7 075 | 6 435 | 258 875 |
| 2016 | 534 779 | 16 570 | 18 880 | 570 229 | 2016 | 252 045 | 7 190 | 6 990 | 266 225 |
| 2021 | 550 004 | 16 807 | 19 948 | 586 759 | 2021 | 265 711 | 7 314 | 8 143 | 281 168 |
| Prévisions ISQ 2023 | | | | | | | | | |
| 2023 | 567 056 | 17 071 | 20 667 | 604 794 | 2023 | 268 624 | 7 317 | 8 403 | 284 344 |
| 2024 | 572 938 | 17 169 | 20 947 | 611 054 | 2024 | 271 114 | 7 354 | 8 540 | 287 008 |
| 2025 | 578 875 | 17 264 | 21 236 | 617 375 | 2025 | 273 534 | 7 389 | 8 681 | 289 604 |
| 2026 | 584 814 | 17 358 | 21 529 | 623 701 | 2026 | 275 828 | 7 421 | 8 823 | 292 072 |
| 2027 | 590 668 | 17 449 | 21 822 | 629 939 | 2027 | 278 025 | 7 450 | 8 963 | 294 438 |
| 2028 | 596 354 | 17 544 | 22 043 | 635 941 | 2028 | 280 157 | 7 473 | 9 043 | 296 673 |
| 2029 | 601 665 | 17 625 | 22 257 | 641 547 | 2029 | 282 166 | 7 491 | 9 121 | 298 778 |
| 2030 | 606 554 | 17 691 | 22 463 | 646 708 | 2030 | 283 981 | 7 503 | 9 201 | 300 685 |
| 2031 | 610 996 | 17 742 | 22 657 | 651 395 | 2031 | 285 605 | 7 510 | 9 277 | 302 392 |
| 2032 | 615 065 | 17 782 | 22 839 | 655 686 | 2032 | 287 068 | 7 512 | 9 353 | 303 933 |
| 2033 | 619 094 | 17 832 | 22 934 | 659 860 | 2033 | 288 585 | 7 519 | 9 368 | 305 472 |
| 2034 | 622 998 | 17 873 | 23 028 | 663 899 | 2034 | 290 118 | 7 522 | 9 386 | 307 026 |
| 2035 | 626 783 | 17 907 | 23 124 | 667 814 | 2035 | 291 608 | 7 522 | 9 405 | 308 535 |
| 2036 | 630 454 | 17 937 | 23 218 | 671 609 | 2036 | 292 990 | 7 517 | 9 425 | 309 932 |
| 2037 | 634 016 | 17 962 | 23 311 | 675 289 | 2037 | 294 266 | 7 508 | 9 441 | 311 215 |
| 2038 | 637 514 | 18 012 | 23 333 | 678 859 | 2038 | 295 478 | 7 513 | 9 409 | 312 400 |
| 2039 | 640 916 | 18 055 | 23 354 | 682 325 | 2039 | 296 646 | 7 514 | 9 380 | 313 540 |
| 2040 | 644 236 | 18 091 | 23 377 | 685 704 | 2040 | 297 780 | 7 512 | 9 353 | 314 645 |
| 2041 | 647 481 | 18 122 | 23 397 | 689 000 | 2041 | 298 864 | 7 507 | 9 324 | 315 695 |
| Prévision Interimaire 2023 de l'ISQ | | | | | | | | | |

Projections de croissance de la population et des ménages jusqu'en 2041

• 2,01 personnes – 2021
• 2,05 personnes – 2016

• 2,25 personnes – 2021
• 2,33 personnes – 2016

• 2,37 personnes – 2021
• 2,54 personnes – 2016

• 2,09 personnes – 2021
• 2,14 personnes – 2016

Recensement Statistiques Canada 2016 et 2021

| Variable(s) | Ville de Québec | Ville de L'Ancienne-Lorette | Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures | Agglomération de Québec | Source(s) |
|--|--|---|--|--|--|
| Composition des ménages en 2021 | <ul style="list-style-type: none"> • 110 300 personnes vivant seules • 73 205 couples sans enfant • 50 810 couples avec enfants • 21 750 familles monoparentales | <ul style="list-style-type: none"> • 2 220 personnes vivant seules • 2 455 couples sans enfant • 1 915 couples avec enfants • 600 familles monoparentales | <ul style="list-style-type: none"> • 2 025 personnes vivant seules • 3 025 couples sans enfant • 2 415 couples avec enfants • 605 familles monoparentales | <ul style="list-style-type: none"> • 114 545 personnes vivant seules • 78 685 couples sans enfant • 55 140 couples avec enfants • 22 955 familles monoparentales | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Nombre de personnes vivant dans un ménage collectif en 2021 | 15 830 personnes | 525 personnes | 645 personnes | 17 000 personnes | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Mode d'occupation des ménages en 2016 et 2021 | <ul style="list-style-type: none"> • 136 145 ménages propriétaires - 2021 • 129 565 ménages locataires - 2021 • 134 615 ménages propriétaires - 2016 • 117 425 ménages locataires - 2016 | <ul style="list-style-type: none"> • 5 255 ménages propriétaires - 2021 • 2 060 ménages locataires - 2021 • 5 220 ménages propriétaires - 2016 • 1 775 locataires - 2016 | <ul style="list-style-type: none"> • 6 630 ménages propriétaires - 2021 • 1 510 ménages locataires - 2021 • 6 240 ménages propriétaires - 2016 • 950 ménages locataires - 2016 | <ul style="list-style-type: none"> • 148 030 ménages propriétaires - 2021 • 133 135 ménages locataires - 2021 • 146 075 ménages propriétaires - 2016 • 120 150 ménages locataires - 2016 | Recensement Statistiques Canada 2016 et 2021 |
| Proportion des propriétaires ayant une hypothèque en 2016 et 2021 | 62,7 % en 2021 | 56,9 % en 2021 | 59,1 % en 2021 | 62,3 % en 2021 | SCHL, 2016 et 2021 |
| Âge du principal soutien du ménage en 2021 | <ul style="list-style-type: none"> • 15 à 24 ans : 11 640 ménages • 25 à 34 ans : 42 570 ménages • 35 à 44 ans : 44 495 ménages • 45 à 54 ans : 38 860 ménages • 55 à 64 ans : 49 090 ménages • 65 à 74 ans : 45 090 ménages • 75 à 84 ans : 26 135 ménages • 85 ans et plus : 7 695 ménages | <ul style="list-style-type: none"> • 15 à 24 ans : 100 ménages • 25 à 34 ans : 820 ménages • 35 à 44 ans : 1 150 ménages • 45 à 54 ans : 1 280 ménages • 55 à 64 ans : 1 490 ménages • 65 à 74 ans : 1 305 ménages • 75 à 84 ans : 925 ménages • 85 ans et plus : 240 ménages | <ul style="list-style-type: none"> • 15 à 24 ans : 65 ménages • 25 à 34 ans : 735 ménages • 35 à 44 ans : 1 165 ménages • 45 à 54 ans : 1 475 ménages • 55 à 64 ans : 2 060 ménages • 65 à 74 ans : 1 725 ménages • 75 à 84 ans : 755 ménages • 85 ans et plus : 165 ménages | <ul style="list-style-type: none"> • 15 à 24 ans : 11 805 ménages • 25 à 34 ans : 44 125 ménages • 35 à 44 ans : 46 810 ménages • 45 à 54 ans : 41 615 ménages • 55 à 64 ans : 52 775 ménages • 65 à 74 ans : 48 120 ménages • 75 à 84 ans : 27 815 ménages • 85 ans et plus : 8 100 ménages | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Revenu total médian des ménages en 2016 et 2021 | 70 500 \$ - 2020 59 968 \$ - 2015 | 86 000 \$ - 2020 76 853 \$ - 2015 | 109 000 \$ - 2020 101 958 \$ - 2015 | 72 000 \$ - 2020 61 645 \$ - 2015 | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Revenu total médian des ménages en fonction de leur composition en 2021 | <ul style="list-style-type: none"> • Personnes vivant seules : 41 200 \$ • Couple sans enfant : 90 000 \$ • Couple avec enfant : 139 000 \$ • Familles monoparentales : 72 000 \$ | <ul style="list-style-type: none"> • Personnes vivant seules : 44 400 \$ • Couple sans enfant : 88 000 \$ • Couple avec enfant : 154 000 \$ • Familles monoparentales : 84 000 \$ | <ul style="list-style-type: none"> • Personnes vivant seules : 53 200 \$ • Couple sans enfant : 108 000 \$ • Couple avec enfant : 178 000 \$ • Familles monoparentales : 96 000 \$ | <ul style="list-style-type: none"> • Personnes vivant seules : 41 600 \$ • Couple sans enfant : 91 000 \$ • Couple avec enfant : 140 000 \$ • Familles monoparentales : 72 500 \$ | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Nombre de personnes sous le seuil de faible revenu après impôt (SFR-ApI) en 2016 et 2021 | 32 920 personnes - 2021 53 645 personnes - 2016 | 335 personnes - 2021 370 personnes - 2016 | 405 personnes - 2021 705 personnes - 2016 | 33 660 personnes - 2021 54 720 personnes - 2016 | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Indice de défavorisation matérielle en 2021 | -0,023 3 (5 ^e quintile; 15 ^e sur 58 villes de la région 03) | -0,032 4 (1 ^{er} quintile; 10 ^e sur 58) | -0,048 2 (1 ^{er} quintile; 5 ^e sur 58) | -0,024 3 (5 ^e quintile; 2 ^e sur 7 MRC dans la région 03) | INSPQ, 2023 |
| Indice de défavorisation sociale en 2021 | 0,012 2 (5 ^e quintile; 58 ^e sur 58 villes de la région 03) | -0,016 4 (1 ^{er} quintile; 34 ^e sur 58) | -0,024 2 (1 ^{er} quintile; 21 ^e sur 58) | 0,010 2 (5 ^e quintile; 7 ^e sur 7 MRC dans la région 03) | INSPQ, 2023 |

| Variable(s) | Ville de Québec | Ville de L'Ancienne-Lorette | Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures | Agglomération de Québec | Source(s) |
|---|---|---|---|---|--------------------------------------|
| Ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu total avant impôt aux frais de logement en 2021 | 42 655 ménages | 865 ménages | 885 ménages | 44 405 ménages | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures en 2021 | 13 510 ménages | 340 ménages | 220 ménages | 14 070 ménages | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Ménages vivant dans un logement de taille non convenable selon la Norme nationale d'occupation ¹ en 2021 | 5 420 ménages | 85 ménages | 50 ménages | 5 555 ménages | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2016 et 2021 | 14 230 ménages - 2021 20 845 ménages - 2016 | 235 ménages - 2021 325 ménages - 2016 | 155 ménages - 2021 150 ménages - 2016 | 14 620 ménages - 2021 21 320 ménages - 2016 | Recensement Statistiques Canada 2021 |
| Besoins en logements subventionnés en fonction de la typologie, 2023 | | | | <ul style="list-style-type: none"> • Studio : 71 demandeurs • 1 cc² : 1 470 demandeurs • 2 cc : 200 demandeurs • 3 cc : 119 demandeurs • 4 cc : 79 demandeurs • 5 cc : 24 demandeurs • 6 cc : 2 demandeurs <p>1965 demandeurs en attente pour un logement subventionné sur le territoire de l'agglomération</p> | OMHQ, 2016 et 2023 |
| Caractérisation du parc de logements | | | | | |
| Taille du parc de logement en fonction du type de construction | <ul style="list-style-type: none"> • 82 060 maisons individuelles détachées • 14 245 maisons jumelées • 7 115 maisons en rangée • 18 395 log. dans un duplex • 158 815 log. dans un immeuble en comportant plus de 2 • 1 175 unités d'habitation accessoires • 1 415 logements mobiles | <ul style="list-style-type: none"> • 4 380 maisons individuelles détachées • 565 maisons jumelées • 65 maisons en rangée • 515 log. dans un duplex • 1 920 log. dans un immeuble en comportant plus de 2 • 45 unités d'habitation accessoires • 25 logements mobiles | <ul style="list-style-type: none"> • 5 380 maisons individuelles détachées • 390 maisons jumelées • 85 maisons en rangée • 255 log. dans un duplex • 2 305 log. dans un immeuble en comportant plus de 2 • 30 unités d'habitation accessoires • 10 logements mobiles | <ul style="list-style-type: none"> • 91 820 maisons individuelles détachées • 15 200 maisons jumelées • 7 265 maisons en rangée • 19 165 log. dans un duplex • 163 040 log. dans un immeuble en comportant plus de 2 • 1 250 unités d'habitation accessoires • 1 450 logements mobiles | |

10 La Norme nationale d'occupation continue d'être utilisée au Canada 99 comme indicateur de la taille convenable des logements - SCHL

| Variable(s) | Ville de Québec | Ville de L'Ancienne-Lorette | Saint-Augustin-de-Desmaures | Ville de | Agglomération de Québec | Source(s) |
|---|--|--|--|---|--|--|
| Valeur foncière moyenne au 1 ^{er} juillet 2020 (rôle 2022-2024) | <ul style="list-style-type: none"> Résidences unifamiliales : 313 937 \$ Copropriétés divises : 239 340 \$ Immeuble de deux à cinq logements : n. d. Immeuble de six logements et plus : n. d. | <ul style="list-style-type: none"> Résidences unifamiliales : 302 257 \$ Copropriétés divises : 207 180 \$ Immeuble de deux à cinq logements : n. d. Immeuble de six logements et plus : n. d. | <ul style="list-style-type: none"> Résidences unifamiliales : 374 021 \$ Copropriétés divises : 341 039 \$ Immeuble de deux à cinq logements : n. d. Immeuble de six logements et plus : n. d. | | <ul style="list-style-type: none"> Résidences unifamiliales : 316 440 \$ Copropriétés divises : 243 127 \$ Immeuble de deux à cinq logements : 376 740 \$ Immeuble de six logements et plus : 2 094 582 \$ | Ville de Québec, 2020 |
| Prix de revente médian des propriétés selon le type en 2023 | <ul style="list-style-type: none"> Résidences unifamiliales : 350 000 \$ Copropriété : 245 000 \$ Immeuble de 2 à 5 logements : 410 000 \$ | n. d. | n. d. | n. d. | <ul style="list-style-type: none"> Résidences unifamiliales : 350 000 \$ Copropriété : 245 000 \$ Immeuble de 2 à 5 logements : 409 000 \$ | APCIQ, 2023 |
| Prix de vente moyen des résidences unifamiliales ou jumelées neuves en 2023 | <ul style="list-style-type: none"> Résidence unifamiliale : 584 823 \$ Résidence jumelée : 403 695 \$ | n. d. | n. d. | n. d. | n. d. | SCHL, 2023 |
| Mises en chantier 2019-2023 (total) selon le type | <ul style="list-style-type: none"> 1 026 maisons individuelles 1 524 jumelés 309 maisons en rangée 19 072 immeubles multirésidentiels | <ul style="list-style-type: none"> 16 maisons individuelles 2 jumelés 18 maisons en rangée 360 immeubles multirésidentiels | <ul style="list-style-type: none"> 75 maisons individuelles 10 jumelés 0 maisons en rangée 377 immeubles multirésidentiels | | <ul style="list-style-type: none"> 1 117 maisons individuelles 1 536 jumelés 327 maisons en rangée 19 809 immeubles multirésidentiels | SCHL |
| Démolitions et/ou transformations | 600 logements démolis entre 2016 et 2021 | | 32 logements démolis ou transformés entre 2019 et 2023 | | | Ville de Québec et Ville de St-Augustin-de-Desmaures |
| Taux d'occupation des logements en 2024 | <ul style="list-style-type: none"> Studios : 1,6 % 1 cc : 0,9 % 2 cc : 0,8 % 3 cc et plus : 0,8 % Tous : 0,9 % | n. d. | <ul style="list-style-type: none"> Studios : 0 % 1 cc : 0 % 2 cc : 0 % 3 cc et plus : 0 % Tous : 0 % | <ul style="list-style-type: none"> Studios : 1,6 % 1 cc : 0,9 % 2 cc : 0,8 % 3 cc et plus : 0,8 % Tous : 0,9 % | | SCHL, 2024 |
| Loyer médian des logements occupés selon le type en 2023 | <ul style="list-style-type: none"> Studio : 671 \$1 cc : 815 \$ 2 cc : 925 \$ 3 cc et plus : 1 075 \$ Tous : 900 \$ | <ul style="list-style-type: none"> Studio : n. d. 1 cc : 831 \$ 2 cc : 921 \$ 3 cc et plus : n. d. Tous : 907 \$ | <ul style="list-style-type: none"> Studio : n. d. 1 cc : 994 \$ 2 cc : 900 \$ 3 cc et plus : 1 065 \$ Tous : 986 \$ | | <ul style="list-style-type: none"> Studio : 671 \$ (a valider) 1 cc : 817 \$ 2 cc : 925 \$ 3 cc et plus : 1 075 \$ Tous : 901 \$ | SCHL, 2023 |
| Loyer médian des logements existants disponibles à la location en 2023 | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : 780 \$ 2 ½ : 720 \$ 3 ½ : 895 \$ 4 ½ : 1 050 \$ 5 ½ : 1 250 \$ 6 ½ et plus : 1 445 \$ Tous : 975 \$ | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : n. d. 2 ½ : n. d. 3 ½ : 835 \$ 4 ½ : 900 \$ 5 ½ : n. d. 6 ½ et plus : n. d. Tous : 900 \$ | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : n. d. 2 ½ : n. d. 3 ½ : n. d. 4 ½ : 1 050 \$ 5 ½ : n. d. 6 ½ et plus : n. d. Tous : 1 000 \$ | | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : 780 \$ 2 ½ : 720 \$ 3 ½ : 895 \$ 4 ½ : 1 050 \$ 5 ½ : 1 250 \$ 6 ½ et plus : 1 430 \$ Tous : 975 \$ | Ziplex, 2023 |

| Variable(s) | Ville de Québec | Ville de L'Ancienne-Lorette | Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures | Agglomération de Québec | Source(s) |
|--|---|---|--|---|-----------------------|
| Loyer médian des logements neufs disponibles à la location en 2023 | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : 1 095 \$ 2 ½ : 895 \$ 3 ½ : 1 175 \$ 4 ½ : 1 251 \$ 5 ½ : 1 495 \$ 6 ½ et plus : 1 772 \$ Tous : 1 195 \$ | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : n.d. 2 ½ : n.d. 3 ½ : n.d. 4 ½ : n.d. 5 ½ : n.d. 6 ½ et plus : n.d. Tous : n.d. | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : n.d. 2 ½ : n.d. 3 ½ : n.d. 4 ½ : n.d. 5 ½ : n.d. 6 ½ et plus : n.d. Tous : n.d. | <ul style="list-style-type: none"> 1 ½ : 1 095 \$ 2 ½ : 895 \$ 3 ½ : 1 173 \$ 4 ½ : 1 250 \$ 5 ½ : 1 495 \$ 6 ½ et plus : 1 799 \$ Tous : 1 195 \$ | Ziplex, 2023 |
| Offre de logements subventionnés en 2024 | 13 492 logements | 696 logements | 435 logements | 14 625 logements | OMHQ, 2024 |
| Offre de logements subventionnés selon la clientèle en 2024 | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 405 unités Établissements de résidence principale : 843 unités Établissements d'enseignement : 1 059 unités Établissements hôteliers : 9 405 unités Gîtes : 117 unités Résidences de tourisme : 979 unités Total : 12 708 unités | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 0 unité Établissements de résidence principale : 9 unités Établissements d'enseignement : 0 unité Établissements hôteliers : 760 unités Gîtes : 0 unité Résidences de tourisme : 2 unités Total : 771 unités | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 0 unité Établissements de résidence principale : 12 unités Établissements d'enseignement : 0 unité Établissements hôteliers : 0 unité Gîtes : 5 unités Résidences de tourisme : 26 unités Total : 43 unités | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 405 unités Établissements de résidence principale : 864 unités Établissements d'enseignement : 1 059 unités Établissements hôteliers : 10 165 unités Gîtes : 122 unités Résidences de tourisme : 907 unités Total : 13 522 unités | OMHQ, 2024 |
| Offre d'hébergement touristique en 2024 | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 405 unités Établissements de résidence principale : 843 unités Établissements d'enseignement : 1 059 unités Établissements hôteliers : 9 405 unités Gîtes : 117 unités Résidences de tourisme : 979 unités Total : 12 708 unités | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 0 unité Établissements de résidence principale : 9 unités Établissements d'enseignement : 0 unité Établissements hôteliers : 760 unités Gîtes : 0 unité Résidences de tourisme : 2 unités Total : 771 unités | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 0 unité Établissements de résidence principale : 12 unités Établissements d'enseignement : 0 unité Établissements hôteliers : 0 unité Gîtes : 5 unités Résidences de tourisme : 26 unités Total : 43 unités | <ul style="list-style-type: none"> Auberges de jeunesse : 405 unités Établissements de résidence principale : 864 unités Établissements d'enseignement : 1 059 unités Établissements hôteliers : 10 165 unités Gîtes : 122 unités Résidences de tourisme : 907 unités Total : 13 522 unités | CITQ, 2024 |
| Densités résidentielles nettes moyennes selon le type de construction en 2024 | | | | <ul style="list-style-type: none"> Unifamilial en rangée : 33,6 log/ha Unifamilial isolé : 12,1 log/ha Unifamilial jumelé : 26,2 log/ha Copropriété divise : 80,9 log/ha Résidentiel 2 étages et 2 log. et + : 53,6 log/ha Résidentiel, 3 ou 4 étages : 103,7 log/ha Résidentiel, 5 étages et plus : 173,9 log/ha Maison mobile : 17,4 log/ha | Ville de Québec, 2024 |
| Part résidentielle à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'urbanisation (PU) (2010-2019) | <ul style="list-style-type: none"> À l'intérieur du PU : 98 % À l'extérieur du PU : 2,0 % | n.a | <ul style="list-style-type: none"> À l'intérieur du PU : 95,5 % À l'extérieur du PU : 4,5 % | <ul style="list-style-type: none"> À l'intérieur du PU : 97,9 % À l'extérieur du PU : 2,1 % | CMQuébec, 2023 |

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'agglomération sur le schéma d'aménagement et de développement révisé afin de donner suite à l'adoption d'une nouvelle orientation gouvernementale en matière d'habitation intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages »

À cet effet, ce règlement précise les grandes orientations du schéma en cette matière en établissant un diagnostic sur les enjeux et les besoins en regard des caractéristiques des ménages actuels et futurs, du parc de logements, notamment les logements sociaux et abordables et de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle.

En outre, ce règlement intègre un nouvel indicateur stratégique au schéma lequel mesure la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle et définit des cibles spécifiques pour cet indicateur.



**DOCUMENT INDIQUANT LA NATURE DES MODIFICATIONS
QUE LA VILLE DE QUÉBEC, LA VILLE DE L'ANCIENNE-LORETTE ET LA
VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMARES DEVRONT APPORTER À
LEUR RÉGLEMENTATION D'URBANISME ADVENANT LA MODIFICATION
DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PAR L'ADOPTION DU RÈGLEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ RELATIVEMENT À L'HABITATION, R.A.V.Q.**

1689

(RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1310 ET SES AMENDEMENTS)

(Article 53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, chapitre A-19.1)

Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Juin 2024

Présentation

Conformément à l'article 53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Québec a préparé un document indiquant les éléments de contenu du projet de Règlement R.A.V.Q. 1689 susceptibles d'induire obligatoirement ou facultativement¹ un ajustement au plan et aux règlements d'urbanisme des Villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Cette démarche est basée sur le principe voulant que ce ne sont pas tous les éléments du projet de règlement qui obligent une modification aux règlements d'urbanisme, mais uniquement ceux qui ont pour effet :

- d'induire un changement qui nécessiterait obligatoirement un ajustement aux règlements municipaux d'urbanisme afin d'éviter de créer une situation de non-conformité à l'égard du schéma d'aménagement et de développement tel qu'amendé;
- d'imposer une réduction des potentiels offerts en matière de densité d'occupation du sol;
- de retirer une ou plusieurs affectations du sol autorisées par le schéma d'aménagement et de développement.

Conséquemment, les modifications ayant pour effet d'augmenter les densités d'occupation du sol, d'autoriser de nouvelles affectations du sol ou de retirer certaines dispositions réglementaires limitatives n'entraînent pas d'obligation à l'égard de la conformité des plans et règlements d'urbanisme. Les villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures sont libres d'apporter des modifications à leurs plan et règlements d'urbanisme, ou non.

Modification au schéma d'aménagement et de développement, R.A.V.Q. 1689 :

La sous-section 4.1 du chapitre 4 intitulé « Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité », compris au volume 1 de l'annexe I du Règlement de l'agglomération sur le schéma d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310 est remplacé. Cette modification vise à préciser les orientations du schéma en matière d'habitation en établissant un diagnostic sur les enjeux et les besoins en regard des caractéristiques des ménages actuels et futurs, du parc de logements et de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle. En outre, un nouvel indicateur stratégique est intégré au schéma, lequel mesure la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle et définit des cibles spécifiques pour cet indicateur.

L'annexe 1 de ce règlement est également modifiée par l'ajout de l'annexe 8 « Variables considérées dans l'élaboration d'un diagnostic en habitation » rassemblant les données utilisées pour répondre aux attentes de l'OGAT en matière d'habitation.

Nature des modifications que les Villes devront apporter au plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) et à la réglementation d'urbanisme

Modifications obligatoires (conformité)

- Aucune

¹ Le présent document ne détermine que les modifications apportées au schéma d'aménagement qui induisent obligatoirement ou facultativement des amendements réglementaires. Les Villes pourraient conclure à la nécessité d'apporter d'autres modifications afin de se conformer aux modifications présentées ici.

Modifications facultatives

- Mise à jour des besoins projetés en matière d'habitation dans le PDAD.