

LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

L'habitation est l'une des composantes principales du territoire urbain et le développement résidentiel est souvent à l'origine de la consolidation ou de l'extension d'un territoire. Or, les tendances en matière d'habitation varient sensiblement en fonction de l'offre et de l'état du parc immobilier, de la situation de l'emploi dans la région et, surtout, de l'évolution démographique. Un tableau général de la situation qui prévaut sur le territoire de la ville de Québec montre l'existence de deux aires urbaines distinctes : l'une centrale, caractérisée par une forte densité de population et où le parc résidentiel ancien ou vieillissant est composé d'habitations de types variés; l'autre périphérique, marquée par un tissu urbain lâche et un parc résidentiel relativement récent composé presque uniquement de maisons unifamiliales. Grâce à un marché de l'emploi vigoureux et stable dans la région depuis une décennie environ, le parc immobilier résidentiel de Québec est recherché et le taux d'inoccupation est l'un des plus bas au pays. La demande accrue de nouveaux lotissements a renforcé le phénomène de l'étalement urbain en périphérie mais le ralentissement de la croissance démographique s'accompagne peu à peu d'un retour de certaines populations vers le cœur de la ville. Pour répondre à cette demande nouvelle en logements dans son centre urbain et dans les banlieues de première couronne, la Ville a le projet de consolider et de densifier ces secteurs en recyclant et en rénovant leurs bâtiments de même qu'en y favorisant la concentration des services de proximité.

■ l'offre résidentielle

L'habitation constitue une composante fondamentale de l'aménagement et du développement urbain, puisque le logement est un bien essentiel et a une incidence directe sur la qualité de vie. L'utilisation résidentielle de l'espace rural ou urbain constitue donc la base de la réflexion en matière de consolidation et de développement du territoire. Consciente de cette réalité, la Ville de Québec a étudié son parc immobilier résidentiel et adoptera prochainement une politique d'habitation qui tiendra compte des préoccupations de l'ensemble de la population à cet égard.

Au dernier recensement, la ville de Québec comptait 237 830 unités de logement¹, soit une augmentation de l'ordre de 9 % par rapport à 1996. De ce nombre, 13 % des logements ont été construits avant 1946, 33 % entre 1946 et 1970 et 54 % après 1970. Ces données confirment la nécessité de poursuivre les efforts pour assurer le maintien de la qualité d'un parc de logements vieillissant. Les arrondissements de La Cité et de Limoilou comptent le plus grand nombre de logements construits avant 1946, vient ensuite Beauport.

Le nombre d'unités de logements par arrondissement est réparti de façon relativement équitable sur l'ensemble du territoire. La Cité et Sainte-Foy-Sillery comptent le plus grand nombre de logements, soit respectivement 16 % et 15 % du parc immobilier de la ville, alors que La Haute-Saint-Charles compte le moins grand nombre, une proportion de 8 %. La représentation territoriale des densités résidentielles indique une distribution étalée de l'occupation du territoire dans l'aire urbaine périphérique et une distribution plus concentrée dans l'aire urbaine centrale. Ce constat est encore plus

évident lorsqu'on observe la répartition des habitations unifamiliales sur l'ensemble du territoire.

Voir carte 9, Densité résidentielle.



La répartition spatiale de l'offre résidentielle n'a pas changé au cours de la dernière décennie. Cependant, l'éventail et la structure des prix des loyers se sont resserrés. Il y a lieu de croire que les loyers à bas prix ont subi une pression à la hausse alors que le prix des loyers élevés s'est stabilisé². Le loyer brut moyen a crû de 10,3 % entre 1996 et 2001, tandis que la valeur des logements n'a augmenté que de 2,8 %. Durant la même période, les arrondissements de La Cité, des Rivières et Laurentien ont enregistré les hausses les plus marquées du coût des loyers, soit respectivement 15,9 %, 14,3 % et 13,4 %. Les valeurs moyennes les plus élevées des unités de logements se trouvent dans La Cité, Sainte-Foy-Sillery et dans la portion sud de Laurentien.

Voir carte 10, Valeur moyenne du logement.



Par ailleurs, la demande a évolué vers une plus grande homogénéité, atténuant les disparités entre les arrondissements. Cette situation s'explique en grande partie par la hausse du revenu moyen des ménages et du niveau de scolarité au cours de la dernière décennie, ce qui traduit un enrichissement général et la fermeté du marché de l'emploi³. En effet, la hausse moyenne de 2 700 emplois par année entre 1991 et 2001 dans la région de Québec a certainement eu un impact sur la demande résidentielle.

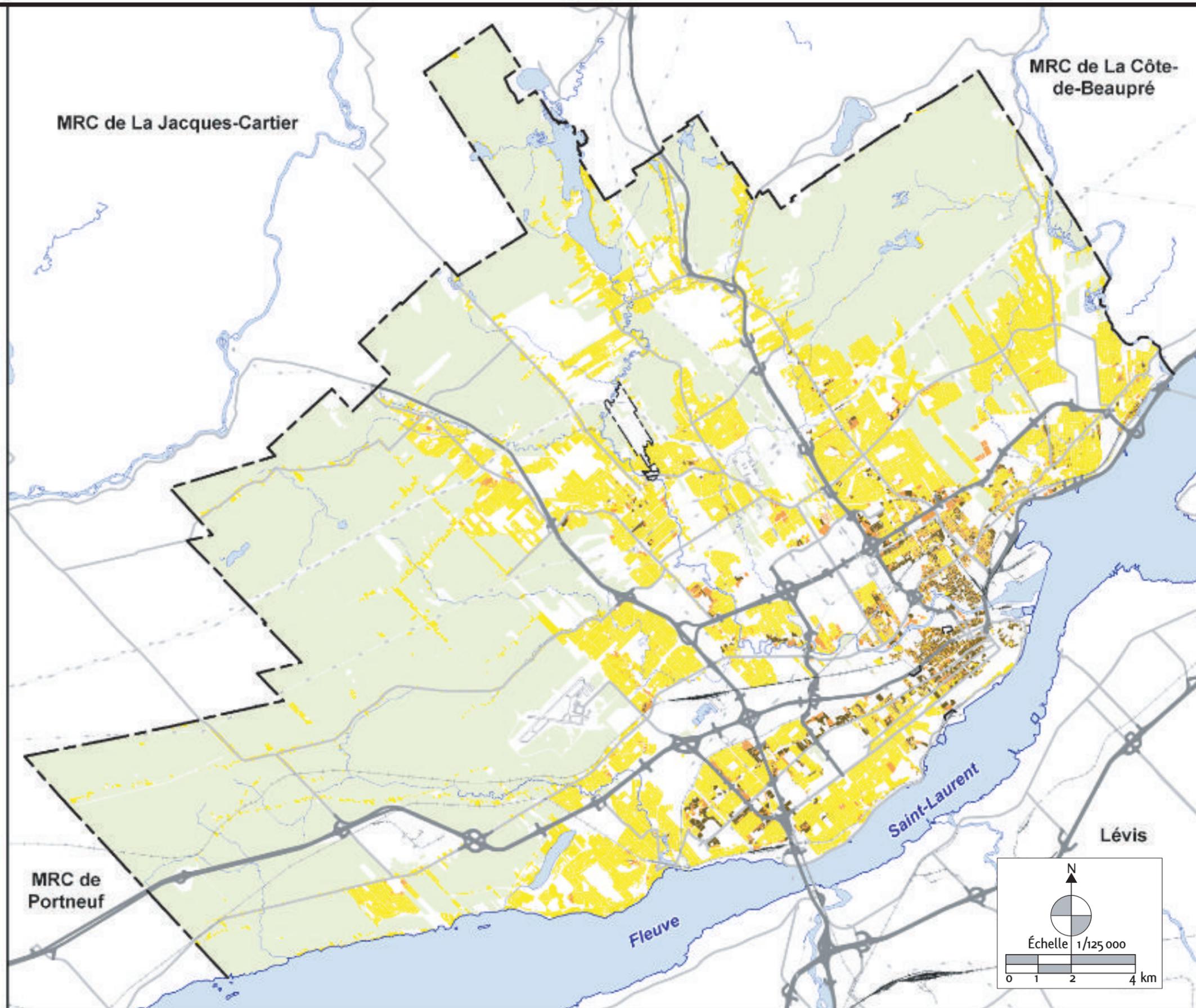
1. Statistique Canada, 2001. Ce nombre exclut les logements collectifs tels que les institutions. De ce nombre, 227 570 étaient occupés. Le différentiel s'explique par la vacance et les résidences secondaires.

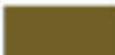
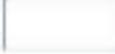
2. Rapport sur les logements locatifs, SCHL, enquête d'octobre 2002. Ce rapport indique que la RMR de Québec demeure une des régions métropolitaines du Canada où le loyer est le plus abordable. En 2002, la région de Québec affichait un taux d'occupation des logements parmi les plus bas au pays.

3. Profil de l'offre résidentielle de la ville de Québec, réalisé par Pluram Urbatique pour le compte de la Ville de Québec en janvier 2004.

Densité résidentielle

9

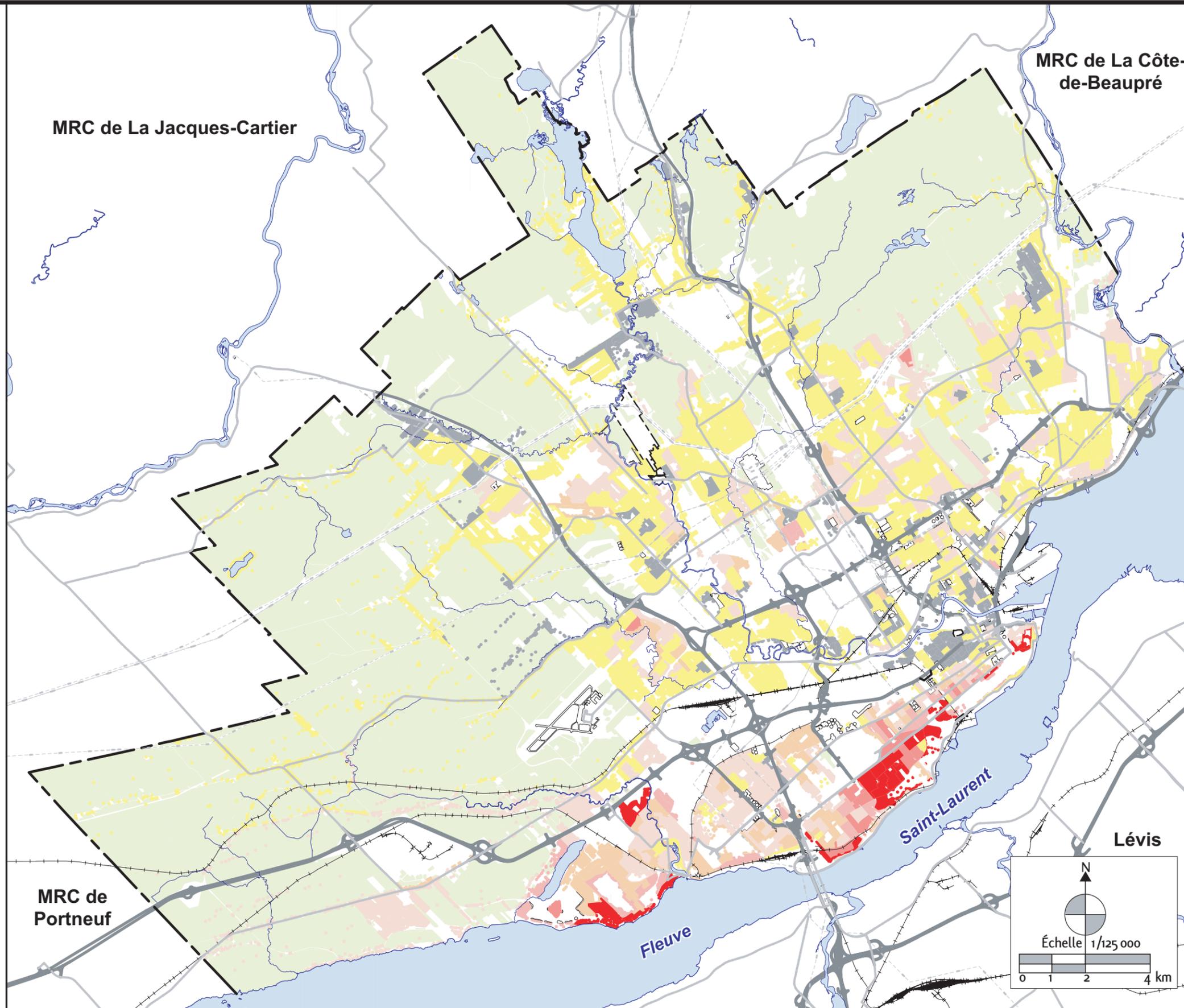


-  Moins de 45 logements/hectare
-  45 à 90 logements/hectare
-  Plus de 90 logements/hectare
-  Secteur non résidentiel

Source : Utilisation du sol, PDAD, 2003.

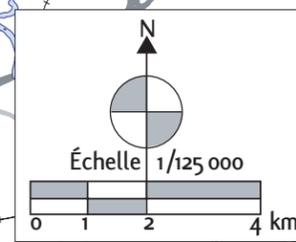


Valeur moyenne du logement 10



- 200 000 \$ et plus
- 175 000 \$ à 200 000 \$
- 150 000 \$ à 175 000 \$
- 125 000 \$ à 150 000 \$
- 100 000 \$ à 125 000 \$
- 75 000 \$ à 100 000 \$
- Moins de 75 000 \$

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001.



Les faibles taux d'inoccupation des logements locatifs observés au cours des dernières années à Québec, soit moins de 1 %, sont dus en bonne partie à la vigueur croissante de l'emploi et à un gain migratoire appréciable¹. L'accroissement du nombre de ménages non familiaux exerce également une pression considérable sur le parc de logements locatifs².

Une partie de la population dispose toutefois de peu de revenus pour se loger. La proportion de locataires consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer est passée de 35 % en 1991 à 36,5 % en 2001, et ce, malgré une augmentation du revenu moyen des ménages de l'ordre de 18 % durant cette période³. L'augmentation importante du coût des loyers n'est pas étrangère à cette situation. Les faibles taux d'inoccupation poussent le marché à la hausse et, par conséquent, diminuent le nombre de logements à prix abordable convenant aux clientèles les plus démunies. Actuellement, l'aire urbaine centrale compte plus de locataires que de propriétaires, et la proportion de ménages à faible revenu y est plus forte que dans l'aire urbaine périphérique. Cette réalité engendre des besoins particuliers auxquels doit répondre le marché résidentiel.

Conformément aux orientations gouvernementales, la Ville de Québec a déployé beaucoup d'efforts avec son partenaire, le gouvernement, dans la construction d'unités d'habitation destinées aux ménages à faible revenu, dans la rénovation du parc immobilier et dans des mesures d'accès à la propriété. Ils ont mis en place des programmes de rénovation et de construction résidentielles qui ont conduit à améliorer de beaucoup la qualité du parc immobilier et à aménager certains secteurs, notamment dans le centre-ville.

Voir carte 11, Logement social.



Les données statistiques les plus récentes sur la typologie des logements en demande indiquent que les habitations unifamiliales et les appartements des immeubles à logements de moins de cinq étages sont les deux catégories les plus en demande⁴. La seconde domine très clairement dans les statistiques. On observe une nette augmentation de la demande de maisons jumelées ou en rangée entre 1996 et 2001. Les changements prévus de la structure démographique et l'augmentation de la demande de logements signifiant une plus forte densité d'occupation laissent présager que cette tendance pourrait se maintenir. Cette éventualité doit être prise en compte dans la planification en matière d'habitation.

L'accroissement important du nombre de nouveaux lotissements résidentiels au cours de la dernière décennie a favorisé le développement de faible densité dans l'aire urbaine périphérique, plutôt que la consolidation du tissu urbain existant. Dans une optique de consolidation du territoire, la Ville de Québec effectue actuellement une étude d'évaluation du nombre potentiel de nouveaux logements et leur emplacement sur le territoire. Elle estime à plus de 60 000 le nombre de logements pouvant être construits. Cette évaluation comprend toutes les zones de lotissement dans les secteurs non exploités, les terrains vacants desservis par les infrastructures publiques ainsi que le potentiel de recyclage et de redéveloppement⁵ de certains secteurs. Uniquement dans l'aire urbaine centrale, le potentiel est évalué à plus de 6 000 logements, dont environ 1 000 sur le site de la pointe aux Lièvres. Dans l'aire urbaine périphérique, le développement du quartier Lebourgneuf permettrait à lui seul la construction d'environ 5 000 unités d'habitation. Certains secteurs non développés de l'aire urbaine périphérique sont toutefois assujettis à des contraintes importantes, au plan de la capacité des infrastructures, du transport en commun ou de la protection du milieu naturel. En raison de ces contraintes, la Ville juge non prioritaire leur développement. Leur potentiel résidentiel total est évalué à environ 8 000 unités d'habitation, en supposant une occupation de faible densité.

1. Rapport sur les logements locatifs, SCHL, enquête d'octobre 2002.

2. Une étude réalisée par la firme Urbatique en 1999 pour le compte de l'ancienne municipalité de Beauport arrivait à la même conclusion.

3. Statistique Canada.

4. Les arrondissements Laurentien et de La Haute-Saint-Charles ont une concentration particulièrement élevée de résidences unifamiliales. En 2001, 15 % de la demande totale de ce type d'habitation était concentrée dans La Haute-Saint-Charles et 4 %, dans Laurentien.

5. Les données sur le recyclage et le redéveloppement sont en cours d'étude. Elles demeurent encore incomplètes. Selon les statistiques actuelles de la Ville, de 10 % à 20 % du nombre total de nouveaux logements créés annuellement le sont par recyclage ou agrandissement.



Condominiums au Vieux-Port



Multiplex à Limoilou

Bien qu'encore mal connu, le potentiel de recyclage et de redéveloppement pourrait accroître considérablement l'offre de logements, notamment dans l'axe Maizerets-Montmorency, les corridors longeant le littoral fluvial et la rivière Saint-Charles, les secteurs de la première couronne de banlieue et le long des grands axes urbains tels que les boulevards Charest, Laurier et Champlain. Des milliers d'unités d'habitation pourraient ainsi être construites dans le cadre d'une démarche de revitalisation. L'étude en cours devrait mener à savoir où se situent ces opportunités et combien de logements pourraient être créés par la revalorisation et la densification de ces secteurs.

L'Institut de la statistique du Québec évalue à 16 000 le nombre de nouveaux ménages d'ici 2 006, à 27 000 d'ici 2011 et à 42 000 d'ici 2021. En se fondant sur la demande actuelle et les projections démographiques, la Ville estime que le territoire dispose actuellement d'un potentiel suffisant pour répondre à la demande dans un horizon de cinq ans. Elle exclut de cette estimation l'exploitation des terrains de l'aire urbaine périphérique qui sont assujettis à des contraintes.

Tableau 7

Plan directeur d'aménagement et de développement

Potentiel de construction résidentielle par arrondissement (nombre de logements)¹

Arrondissement	Terrain vacant desservi	Lotissement autorisé	Lotissement potentiel contraint	Lotissement potentiel non contraint	Redéveloppement potentiel ²	Nombre de logements totaux
Ville de Québec	5 140	1 350	12 620	23 580	7 660	50 350
La Cité	720	0	0	740	3 040	4 500
Les Rivières	780	180	0	7 380	0	8 340
Sainte-Foy-Sillery	410	0	0	4 770	2 230	7 410
Charlesbourg	1 010	530	4 000	3 270	0	8 810
Beauport	470	250	0	4 270	1 480	6 470
Limoilou	260	0	0	50	440	750
La Haute-Saint-Charles	590	100	3 490	490	0	4 670
Laurentien	900	290	5 130	2 610	470	9 400

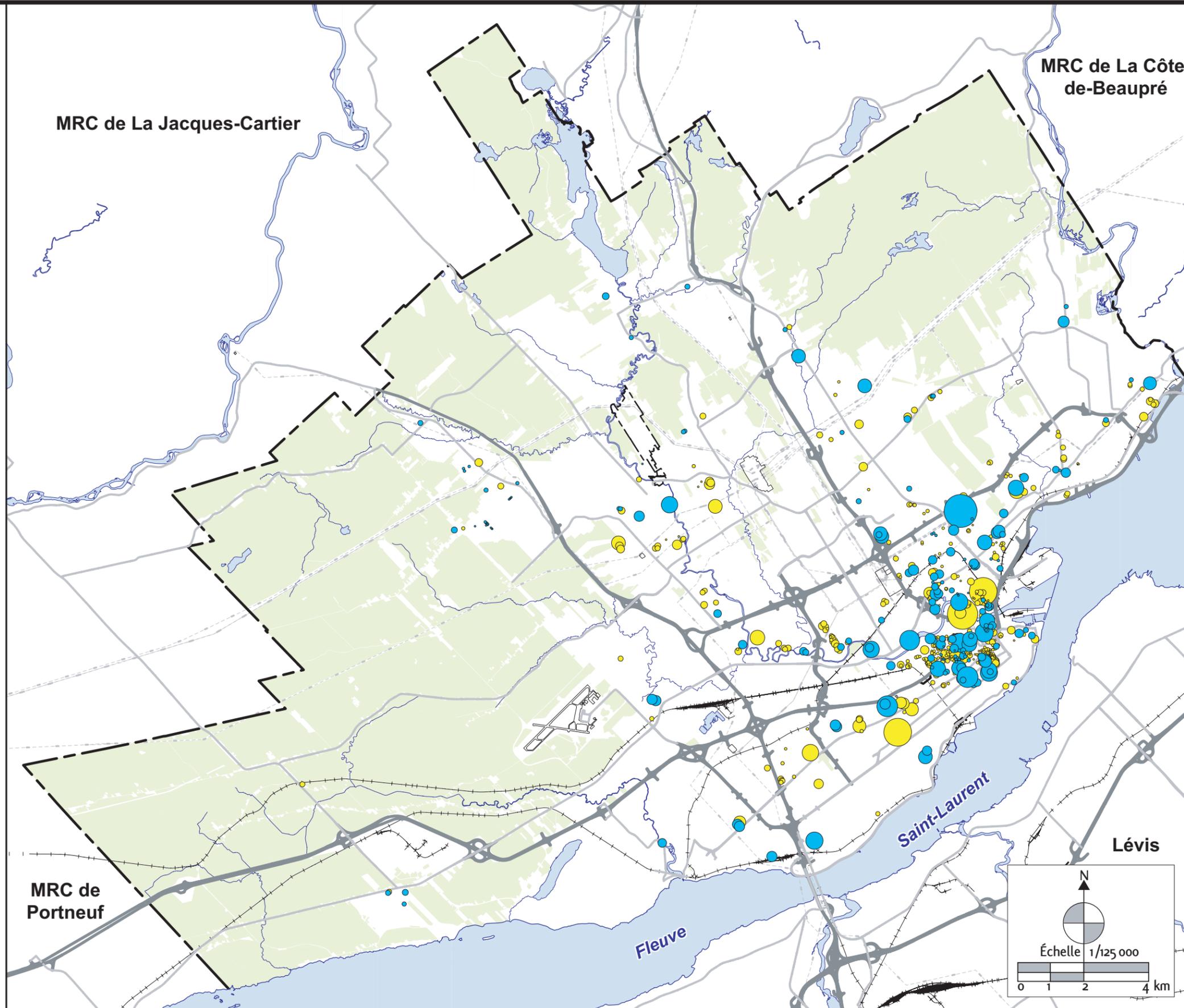
1. Estimation au 8 septembre 2004

2. Analyse en cours

Condominiums dans le secteur de Marly

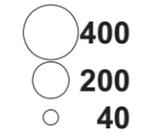


Logement social 11



- Logement public (OMHQ - SOMHAC)
- Logement privé (COOP - OBNL)

Nombre de logements





Rue Royal-Roussillon dans le Vieux-Lomolou

Habitations dans Laurentien

L'évolution démographique est le principal enjeu auquel est confrontée la Ville en matière d'habitation. Les changements de comportement des individus présentent la plus grande incertitude, ce qui rend difficilement prévisible la demande future. Le vieillissement et la stagnation de la croissance de la population, de même que le fractionnement et l'accroissement du nombre de ménages influenceront la demande résidentielle, en quantité et en typologie. Le nombre de ménages de moins de 45 ans sera en décroissance dans les années à venir. La croissance viendra donc des ménages de plus de 45 ans et particulièrement de ceux de 55 à 64 ans. La demande devrait donc faire évoluer le marché vers une gamme plus diversifiée de logements pour répondre aux besoins de ces clientèles. Le fractionnement des ménages pourrait, par exemple, accroître la demande de logements plus petits. Une population vieillissante nécessite également un plus large éventail de services complémentaires à l'habitation. De plus, l'évolution imprévisible du solde migratoire pourrait entraîner d'importantes modifications des composantes démographiques. Ce facteur important dépendra principalement de la création d'emplois. En somme, il est difficile de prévoir où la demande va se diriger et quelle typologie de logement permettra de combler l'ensemble des besoins. On ne peut affirmer avec certitude qu'il y aura une baisse de la demande de maisons unifamiliales, mais il est fort probable que cette demande sera stable.

Dans un contexte de vieillissement de la population, la Ville entrevoit qu'une part accrue de la demande résidentielle pourrait tendre vers des logements multiples et, par conséquent, une plus forte densité d'occupation. Les pressions en faveur de la construction d'habitations sociales pourraient également être encore plus importantes. De plus, le maintien d'une diversité de logements dans un même secteur pour répondre aux besoins de clientèles vieillissantes qui souhaitent demeurer dans leur quartier devra demeurer au cœur des préoccupations dans la planification des projets résidentiels.

De 1991 à 2001, les caractéristiques du marché résidentiel sont demeurées stables dans l'ensemble des arrondissements, ce qui laisse présager, si la tendance se maintient, que la demande résidentielle future pourrait s'exercer dans les parties du territoire où se trouve la demande actuelle. La Ville estime que les secteurs centraux pourraient être de plus en plus prisés comme choix d'emplacement résidentiel,

parce qu'ils comportent une proportion importante d'habitations multifamiliales, qu'on y retrouve une grande diversité de services de proximité et la présence d'un réseau structurant de transport en commun.

En considérant la demande prévue, certaines parties du territoire pourraient donc être soumises à des pressions pouvant se traduire par un ajustement à la hausse des prix. Par exemple, la demande résidentielle dans le centre-ville pourrait entraîner une hausse du coût des loyers et de la valeur des logements. Pour les mêmes raisons, le territoire de Sainte-Foy-Sillery pourrait également subir cette pression. En effet, si l'on tient compte du potentiel de l'économie de la région de Québec, de la pression exercée sur les prix des loyers dans les secteurs plus centraux, combinés aux objectifs de la Ville en matière de redéveloppement de la première couronne de banlieue et des secteurs centraux, on pourrait voir s'accroître la demande sur ces territoires.

À cet égard, le recyclage des bâtiments existants et la construction à l'intérieur du tissu bâti présentent d'importantes possibilités. Le potentiel des grandes propriétés appartenant actuellement à des communautés religieuses est non négligeable. La densification résidentielle éventuelle sur ces terrains soulève toutefois l'épineuse question de la protection des propriétés, des boisés urbains et des espaces verts. De même, la récupération des terrains contaminés offre d'importantes possibilités au plan résidentiel. Toutefois, les coûts liés à leur décontamination constituent un frein à leur exploitation.

Même si le financement de la construction de nouvelles rues ainsi que de réseaux d'aqueduc et d'égout est assuré par les promoteurs, les nouveaux lotissements résidentiels entraînent des pressions sur les finances de la Ville. Ces équipements doivent au fil des ans être entretenus et réparés. Des travaux doivent être exécutés afin que les conduites principales aient la capacité suffisante pour desservir l'ensemble du territoire. De plus, la création de nouveaux secteurs résidentiels a des incidences sur les coûts de leur desserte par le transport en commun, de l'aménagement et de l'entretien d'espaces récréatifs locaux, du service de sécurité publique et de l'amélioration de la capacité du réseau routier principal. En outre, le développement de nouveaux lotissements se fait parfois au détriment de la préservation des milieux naturels.

Parallèlement, le maintien d'un parc de logements vieillissant, notamment dans les secteurs de première couronne de banlieue, les noyaux de peuplement anciens et le long de certains axes, nécessite des efforts de mise en valeur et de consolidation, tant au plan des infrastructures publiques et de l'entretien des bâtiments qu'à celui de l'amélioration du milieu de vie en général. Il faudra choisir entre investir dans de nouveaux secteurs résidentiels ou le faire dans la consolidation et la densification des noyaux existants.

Certains quartiers, notamment dans Limoilou et Beauport, subissent des pressions importantes en faveur de l'implantation d'une typologie de logements, par exemple, les maisons de chambres, destinée à certaines clientèles fragiles tels que les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale. Ce phénomène est dû au regroupement des ressources intermédiaires dans les mêmes secteurs, ce qui a pour effet de concentrer ces clientèles là où sont situés ces services et de favoriser par le fait même une demande résidentielle accrue pour ce type d'habitation. Une meilleure répartition des logements destinés à ces clientèles serait donc souhaitable pour éviter de marginaliser certains secteurs. Les efforts collectifs nécessaires pour maintenir la qualité de vie dans des secteurs où la population comprend une forte proportion de clientèles fragiles peuvent être lourds et coûteux pour la société.

Les tendances récentes du marché de l'habitation ont été marquées par des augmentations importantes du coût des loyers, conséquence d'une demande accrue de logements. Le maintien d'une pression à la hausse pourrait avoir des répercussions sur le développement aux limites de la ville ou en périphérie. Dans cette optique, la Ville doit, dès aujourd'hui et de concert avec la CMQ, élaborer à l'échelle métropolitaine une vision du développement résidentiel pour éviter l'exode des ménages vers la périphérie. Par ailleurs, le faible coût des loyers rend peu rentable pour les promoteurs la construction de logements locatifs. La Ville devra leur apporter le soutien nécessaire et stimuler le marché de la construction d'habitations locatives afin d'éviter les pénuries.

Les pouvoirs publics devront continuer à investir dans le logement social. Dans un contexte de vieillissement de la population, le besoin d'habitations sociales sera peut-être encore plus grand qu'il ne l'est aujourd'hui. La Ville ne peut se substituer au gouvernement, mais elle doit fournir l'appui nécessaire à l'élaboration de nouveaux projets de construction de logements sociaux.

■ les milieux résidentiels à revitaliser ou à consolider

La fonction résidentielle occupe une large portion du territoire urbain et est relativement variée. La ville de Québec compte à la fois des quartiers très anciens, des quartiers de banlieue dite de première couronne et qui se sont massivement développés pour répondre au boom démographique de la période d'après-guerre ainsi que des développements plus récents, soit périphériques, soit insérés dans des zones plus centrales jusqu'alors laissées en friche. Dans certains cas, l'âge, l'état ou les caractéristiques de certains secteurs nécessitent des interventions de revitalisation ou de requalification en vue d'améliorer la qualité du cadre bâti et du milieu de vie en général.

À l'heure actuelle, le territoire de la ville de Québec compte 13 375 logements nécessitant des réparations majeures, soit près de 6 % de l'ensemble du parc de logements. Soulignons que 20 % d'entre eux sont situés dans La Cité, suivi de près par Limoilou (15 %) et Sainte-Foy-Sillery (14 %). Les 50 % restants sont répartis de façon relativement égale entre les cinq autres arrondissements. Dans l'ensemble, les bâtiments qui requièrent les réparations les plus importantes se trouvent dans les secteurs développés avant 1945. Viennent ensuite les quartiers de banlieue développés avant 1960 où le cadre bâti requiert de plus en plus de rénovations.

En raison de l'époque de sa construction, le parc résidentiel des quartiers anciens souffre de vieillissement plus que celui des autres parties de la ville. Ces quartiers se démarquent par une densité construite plus forte, un plus grand nombre de logements et des logements en général plus âgés que ceux de l'ensemble du territoire. Au fil des années, ils se sont dégradés, ce qui a mené les autorités municipales et gouvernementales à intervenir. Les gestes posés ont amélioré le parc de logements, haussé les logements aux normes de confort moderne et amélioré le milieu de vie. Toutefois, l'entretien de bâtiments vieillissants exige des efforts soutenus. Il est donc essentiel de continuer les actions entreprises afin de maintenir les acquis et de poursuivre les améliorations. Présentement, divers programmes sont offerts dans les quartiers anciens, dont celui Rénovation Québec applicable dans la zone prioritaire de revitalisation

déterminée par la Ville. Cette zone regroupe le plus grand nombre de logements nécessitant des réparations majeures.

Depuis quelques années, les constructions des quartiers compris dans la première couronne de banlieue commencent à vieillir et la moyenne d'âge de leur population tend à augmenter. Ces quartiers sont majoritairement composés de maisons unifamiliales dont plusieurs ont maintenant 40, 50 ou 60 ans. Les caractéristiques de leurs résidents sont aussi en pleine évolution : vieillissement, diminution de la taille des ménages, diversification du profil de la population et faible renouvellement des familles. Dans le cadre de ses travaux, le

Voir carte 12, Nombre moyen de personnes par ménage.



Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues (GIRBa) de l'Université Laval a bien décrit la situation à laquelle sont confrontées les banlieues de première couronne : « Alors que la première génération de propriétaires arrive à l'âge de la retraite, leur maison atteint celui des rénovations majeures et l'infrastructure des rues est à refaire. Dans la région de Québec, entre 1991 et 1996, les banlieues construites dans les années 50 et 60 ont subi une perte de population allant jusqu'à 10 pour cent; les couples avec enfants n'y représentent plus que le tiers des ménages [et] entre 20 et 25 % de la population est âgée de 60 ans et plus. Mais, pendant que celles-ci vieillissent, l'étalement urbain se poursuit »¹.

La première couronne de banlieue a encore la cote et demeure en bon état malgré les années qui s'accumulent. Compte tenu du nombre élevé d'habitations concernées et de l'augmentation de la moyenne d'âge de la population, la Ville se doit toutefois de prévoir une adaptation graduelle des milieux compris dans la première couronne de banlieue.

Voir carte 13, Répartition des logements selon l'année de construction.



1. <http://www.girba.crad.ulaval.ca/Francais/problematique.htm>

La Ville de Québec accorde une attention toute particulière au maintien et au renouvellement du parc de logements actuel, mais elle entend aussi s'assurer que le milieu urbain contribue au bien-être et à la qualité de vie des résidants. Globalement, les enjeux¹ auxquels elle fait face au regard des quartiers plus anciens ou vieillissants sont les suivants :

- > la protection de l'actif que constitue le parc de logements actuel;
- > le frein au dépeuplement des secteurs plus anciens ou vieillissants et le renouvellement de la population;
- > l'accroissement de l'attrait des quartiers anciens ou vieillissants par la mise en valeur de leur identité locale;
- > l'adaptation du parc de logements actuel au besoin des nouvelles clientèles et de la population vieillissante;
- > la consolidation des milieux existants et la rentabilisation des infrastructures en place par opposition à l'étalement urbain;
- > l'amélioration continue de la qualité de vie des résidants.

Les secteurs anciens, essentiellement développés avant l'essor de l'automobile, comprennent les quartiers centraux, les noyaux traditionnels périphériques et les habitations érigées en bordure des parcours anciens. À leur égard, le principal enjeu consiste à assurer la pérennité et l'amélioration des logements existants. En outre, la Ville doit intervenir de façon proactive afin d'y maintenir la fonction résidentielle, car la présence d'une population résidente est essentielle à leur vitalité. Pour redynamiser les secteurs anciens et tout particulièrement les quartiers centraux, il importe d'y attirer de nouveaux ménages et d'encourager la remise en état des bâtiments âgés tout en minimisant l'impact sur le coût du loyer pour la population à revenu modeste. En effet, on remarque une forte concentration de ménages locataires à très faible revenu dans ces secteurs où sont situés les logements les plus abordables mais souvent en moins bon état. Par ailleurs, le retour des familles dans les secteurs anciens est un enjeu particulièrement crucial puisqu'elles y sont de moins en moins présentes. La présence de nombreux services et équipements ainsi que la desserte par le transport en

commun sont de grands atouts, notamment pour les quartiers centraux. Le maintien d'un bassin de population suffisant est nécessaire pour rentabiliser leur utilisation.

La plupart des secteurs de la première couronne de banlieue sont situés dans les arrondissements de Beauport, de Sainte-Foy-Sillery, des Rivières et de Charlesbourg. Malgré leur âge, les résidences unifamiliales sont demeurées relativement en bon état grâce aux efforts soutenus des propriétaires occupants. Par contre, certains immeubles à logements de type *walk-up* sont moins bien préservés². Dans le contexte actuel d'effervescence du marché de l'habitation, peu de logements de banlieue sont vacants, et l'acquisition de propriétés va encore bon train. Toutefois, compte tenu des perspectives démographiques, la situation pourrait changer au cours des prochaines années si ces quartiers vieillissants ne sont pas revalorisés.

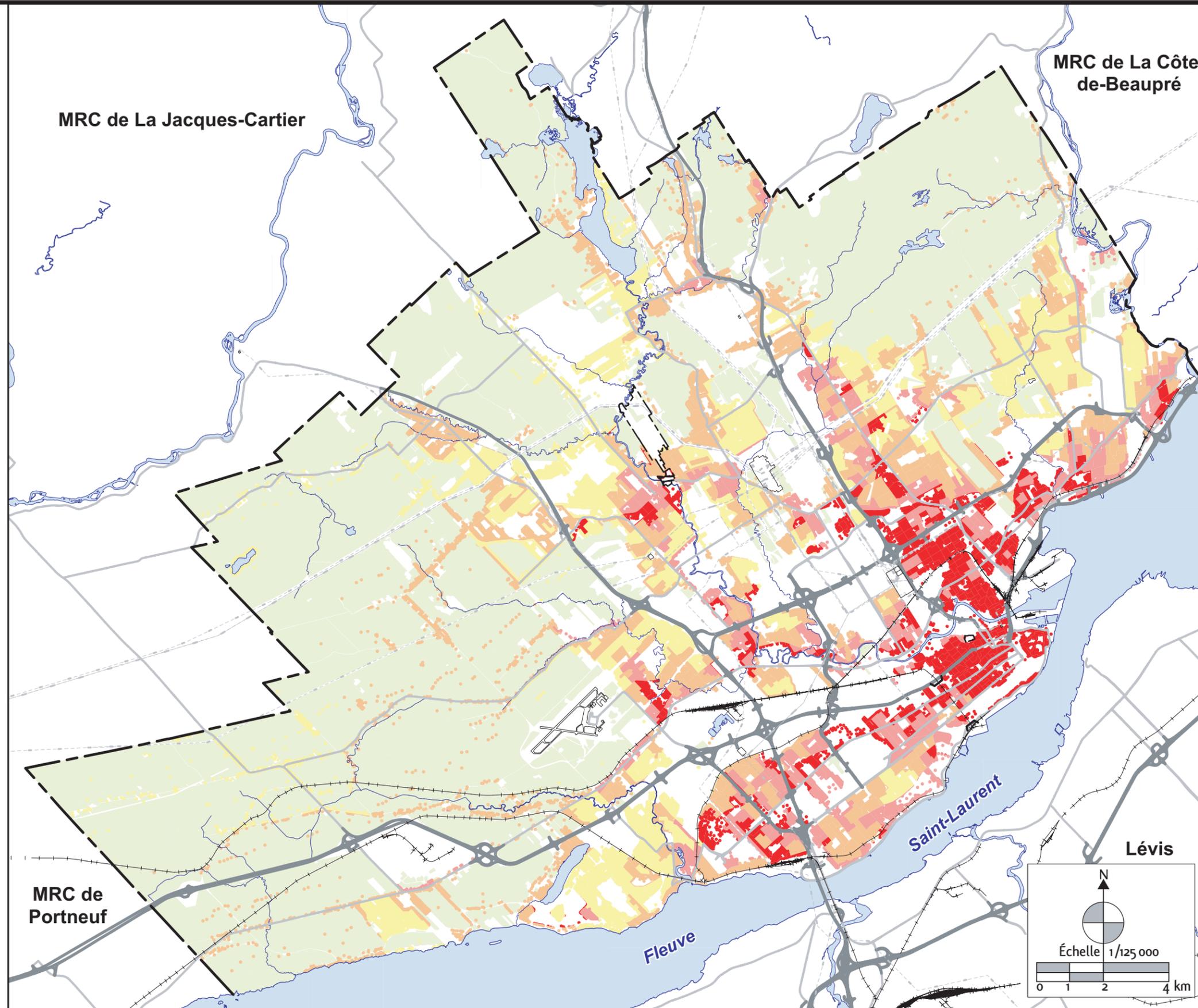
Les enquêtes réalisées par le GIRBa démontrent que les jeunes acheteurs ont tendance à préférer les quartiers compris dans la première couronne de banlieue parce qu'ils y retrouvent des milieux où ils ont grandi. Par contre, ils sont moins attirés par les maisons qui s'y trouvent, car elles nécessitent souvent des modifications pour répondre aux normes de confort actuelles. Combinée à la grande mobilité offerte par les autoroutes, cette situation les incite parfois à privilégier l'achat d'une maison neuve ou plus récente en périphérie du territoire, contribuant ainsi à l'étalement progressif du territoire urbanisé. La Ville doit trouver les moyens d'attirer les nouveaux acheteurs vers la première couronne de banlieue. Elle doit aussi s'assurer que le parc de logements répond de façon adéquate aux besoins des propriétaires vieillissants et des différents types de ménages qui font émergence dans cette couronne. Certains secteurs de celle-ci recèlent encore des terrains susceptibles d'être exploités à des fins résidentielles. La Ville doit saisir cette occasion de densifier ces secteurs et d'y diversifier l'offre de logements, tirant ainsi profit de leur proximité relative du centre-ville, de leurs infrastructures en place et des divers types de ménages qui y sont présents.

1. *La banlieue revisitée*, ouvrage collectif sous la direction d'Andrée Fortin, Carole Després et Geneviève Vachon, Éditions Nota Bene, 2002.

2. Les enquêtes du GIRBa ont permis d'établir ce constat.

Nombre moyen de personnes par ménage

12



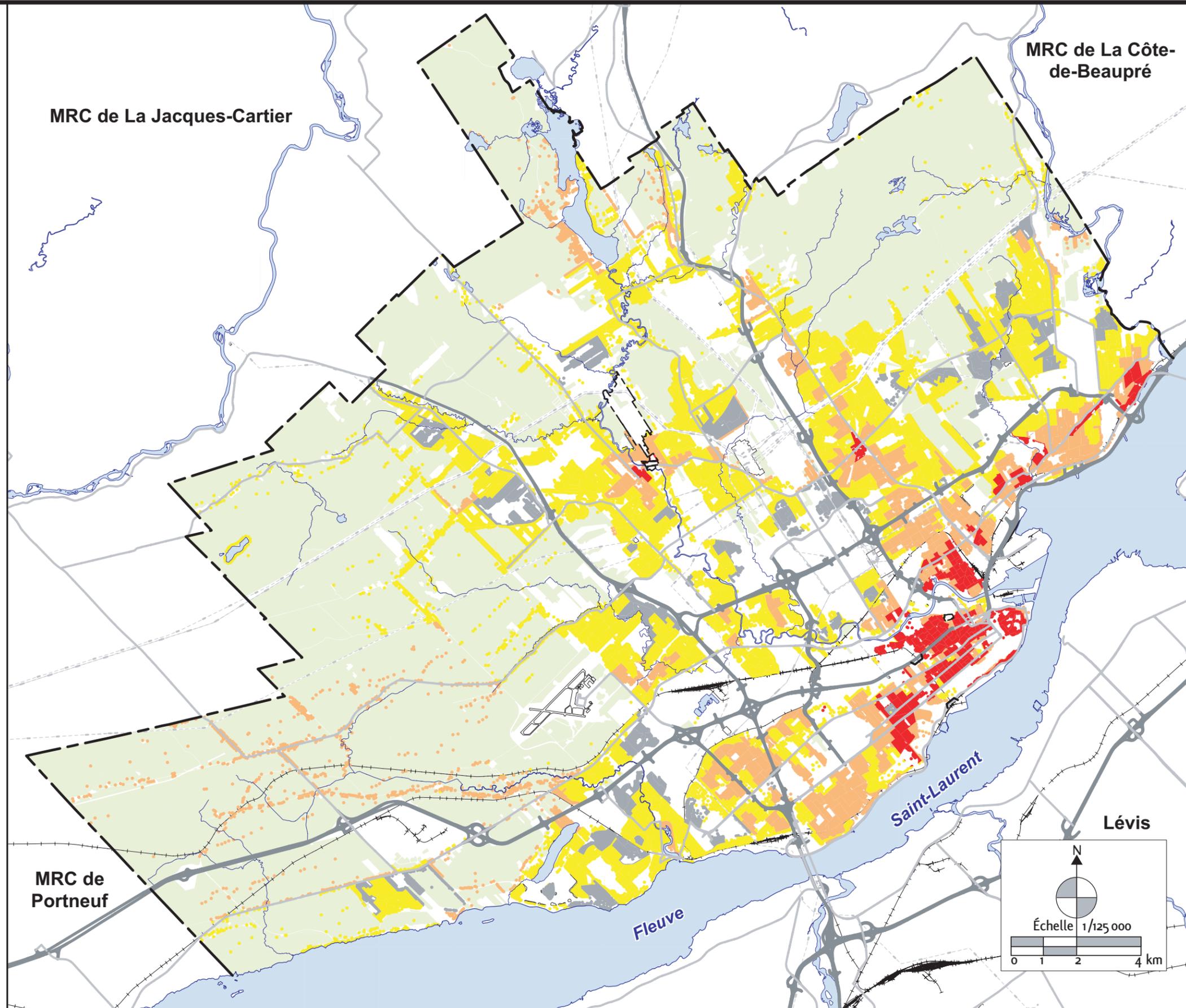
- 2,8 et plus
- 2,4 à 2,8
- 2,0 à 2,4
- Moins de 2,0

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001.



Répartition des logements selon l'année de construction

13



- 1985 et plus
- 1965 à 1985
- 1945 à 1965
- Jusqu'à 1945

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001.

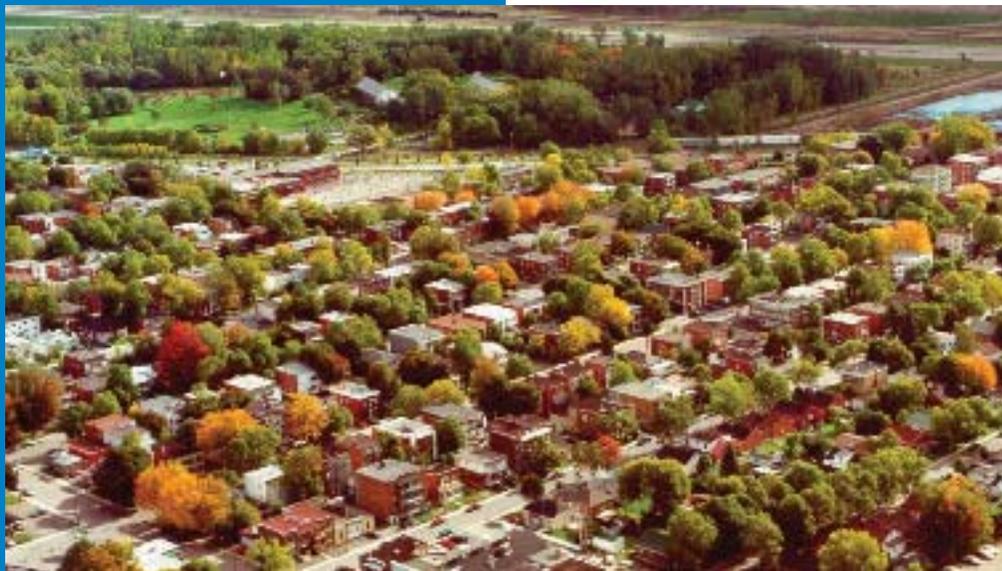




Quartier de Maizerets

Outre l'état du parc de logements, la qualité du milieu de vie constitue aussi un enjeu important, son amélioration étant susceptible d'accroître l'attrait des quartiers de première couronne de banlieue. Conçu en fonction d'un mode de vie dicté par l'usage généralisé de l'automobile, leur tissu bâti est relativement homogène et ne présente pas la mixité de fonctions que l'on considère aujourd'hui comme un facteur de qualité de vie. Considérant le vieillissement accéléré de la population, l'amélioration de la qualité de vie des citoyens suppose également une diminution de la dépendance à l'automobile par un meilleur accès à des commerces et des services de proximité, l'amélioration du transport en commun et un environnement urbain plus convivial pour les piétons et les cyclistes. Le fait que plusieurs rues doivent bientôt faire l'objet d'une réfection complète constitue une occasion pour la Ville de procéder à ces améliorations. La vocation des parcs pourrait également être révisée en fonction de la clientèle vieillissante.

Vieux Limoulu





La Haute-Saint-Charles

■ les développements sans services

Une grande partie du territoire compris dans les limites du périmètre d'urbanisation de la ville est pourvue de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. À l'opposé, les territoires agricoles et forestiers en sont généralement dépourvus ou, dans certains cas, ne sont pourvus que d'un seul de ces réseaux. Les résidences, commerces, fermes et autres constructions ont donc des systèmes individuels d'alimentation en eau potable ou de traitement des eaux usées. Ces constructions sont dites « sans services ».

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, une part non négligeable du développement a donné lieu à l'érection de constructions sans services. Des infrastructures y ont parfois été mises en place pour corriger des problèmes de pollution ou de contamination des sources d'eau potable. La multiplication des problèmes de salubrité dans les milieux sans services densément peuplés et le resserrement des normes environnementales et de lotissement ont grandement contribué à limiter l'expansion dans ce périmètre.

Depuis 1985, environ 630 constructions sans services ont été érigées sur le territoire de la ville, soit environ 33 par année. Cela représente 1 % des 62 928 mises en chantier depuis cette date. Cette proportion a peu varié au fil des années. Le marché des résidences en milieu rural est donc restreint, principalement dans les secteurs ouest et nord de la ville, en bordure des voies de circulation existantes.

L'analyse révèle que le marché de ces résidences se répartit entre les résidences de ferme ou liées aux activités forestières, les développements résidentiels dits « périurbains » et les résidences secondaires. Une étude réalisée en 1996¹ démontrait que les résidences permanentes en milieu périurbain représentaient plus de 90 % des constructions sans services.

La faible proportion de constructions sans services est due à la fois à l'adoption de la *Loi sur la protection du territoire agricole* (LPTA) en 1979 et à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec. Ces deux instruments concourent à limiter considérablement les possibilités d'ériger des résidences en milieu rural. Ainsi, en zone agricole permanente, seules les constructions sans services projetées dans les îlots déstructurés sont autorisées par le schéma d'aménagement et les règlements municipaux². En milieu forestier, les constructions sans services ne sont autorisées qu'en bordure des chemins existants, selon les dispositions du schéma d'aménagement et les règlements municipaux en vigueur.

1. Source : Communauté urbaine de Québec, *Évaluation du marché de l'habitation sans services entre 1985 et 1994*, 24 janvier 1996.

2. Conformément à la LPTA, les résidences et autres constructions de ferme sont autorisées partout dans la zone agricole permanente. Les constructions non agricoles doivent faire l'objet d'une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole même si les règlements municipaux les permettent.

Les problèmes de salubrité publique auxquels ont été confrontés par le passé des milieux périurbains non pourvus d'aqueduc et d'égout sanitaire ont incité les villes à la plus grande prudence face à ces types de développements, et ce, malgré l'adoption de normes de lotissement et de normes environnementales plus strictes. Comme les développements périurbains sont souvent éloignés des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire existants, leur raccordement implique souvent des investissements majeurs.

La délimitation des îlots déstructurés dans la zone agricole permanente et l'identification des tronçons routiers qui desservent le milieu forestier constituent des acquis qui facilitent la planification des constructions sans services sur le territoire de la ville.

Les municipalités de la CMQ n'ont pas toutes la même vision du développement immobilier sans services, et certaines dont le territoire est limitrophe à celui de la ville de Québec ont des règles beaucoup plus souples que la Ville de Québec, ce qui fait qu'on peut ériger sur leur territoire des constructions sans services à moindre coût. Cependant, la protection de l'environnement, la conservation des milieux naturels et la gestion de l'urbanisation constituent un enjeu métropolitain. Il faudrait donc encadrer le développement résidentiel sans services par l'application uniforme de règles métropolitaines.

Les normes de lotissement en vigueur depuis les années 1980 ne sont peut-être pas de nature à prévenir complètement les risques de contamination des puits individuels. Il faut sans doute envisager le rehaussement de la norme de 2 500 m² de superficie minimale.

La Haute-Saint-Charles



