

2018

PORTRAIT
de l'habitation
à Québec

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES SIGLES	2
FAITS SAILLANTS	3
Contexte sociodémographique	3
FAITS SAILLANTS	4
Axe 1 – Québec, ville attractive	4
Axe 2 – Québec, ville inclusive	4
Axe 3 – Québec, ville innovante	4
INTRODUCTION	5
CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	6
Composition des ménages	6
Vieillesse de la population	10
Personnes avec une incapacité	12
Personnes immigrantes	13
Caractéristiques socioéconomiques des ménages	15
Choix résidentiel des ménages	19
AXE 1 – QUÉBEC, VILLE ATTRACTIVE	21
Offre de logements	22
Marché de l'habitation	24
Densification résidentielle	29
AXE 2 – QUÉBEC, VILLE INCLUSIVE	31
Conditions de logement des ménages	32
Logements sociaux et communautaires	35
Inclusion de logements sociaux et communautaires	40
Maisons de chambres	41
Mixité sociale et gentrification	42
Résidences pour personnes âgées	42
AXE 3 – QUÉBEC, VILLE INNOVANTE	44
Mixité sociale	45
Milieux de vie	49
Nouvelles formules d'habitation	51
Innovations technologiques	52
Programme innovant	54
Approches concertées	54
QUELQUES DÉFINITIONS	56
PROGRAMMES D'HABITATION	62

LISTE DES SIGLES

CIUSSS-CN	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale
COOP	coopérative d'habitation
HLM	habitation à loyer modique (programme)
MRC	municipalité régionale de comté
OBNL	organisme à but non lucratif
OMHQ	Office municipal d'habitation de Québec
OPHQ	Office des personnes handicapées du Québec
PRQ	programme Rénovation Québec
PSL	Programme de supplément au loyer
RMR	région métropolitaine de recensement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SOMHAC	Société municipale d'habitation Champlain

FAITS SAILLANTS

Contexte sociodémographique

- Plus de 48 000 nouveaux ménages se sont formés à Québec entre les années 1996 et 2016, et on prévoit que 28 200 nouveaux ménages se formeront dans l'agglomération de Québec d'ici l'année 2036.
- Les arrondissements de La Haute-Saint-Charles et des Rivières ont connu les plus fortes augmentations du nombre de ménages entre les années 1996 et 2016.
- La proportion de ménages formés d'une seule personne ou de couples sans enfants a augmenté de façon considérable entre les années 1996 et 2016.
- L'arrondissement de La Cité-Limoilou compte la plus forte proportion de personnes vivant seules.
- L'arrondissement de La Haute-Saint-Charles compte le plus de ménages avec des enfants.
- La proportion de la population âgée de 65 ans et plus est élevée à Québec (20,6 %) comparativement à Montréal (16,0 %) et à l'ensemble de la province (18,3 %).
- Parmi les personnes de 15 ans et plus, 9,3 % vivent avec une incapacité qualifiée de modérée à grave.
- La proportion de personnes immigrantes est très faible à Québec (7,2 %) par rapport à Montréal (34,3 %) et aux autres grandes villes canadiennes.
- Le taux de propriétaires à Québec (53,4 %) est plus élevé qu'à Montréal (36,7 %), mais il demeure plus faible que dans l'ensemble de la province (61,3 %) et que dans la plupart des grandes villes canadiennes.
- Le taux de propriétaires dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou (26,6 %) est très faible, alors qu'il est très élevé (75,8 %) dans l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.
- Près de 80 % des couples avec des enfants sont propriétaires à Québec.
- Un peu plus du tiers (34,4 %) des ménages locataires vivent sous le seuil de faible revenu.
- Il y a plus de jeunes familles qui quittent la ville de Québec pour les MRC limitrophes que de jeunes familles qui partent de ces MRC pour s'établir dans la ville.

FAITS SAILLANTS

Axe 1

Québec, ville attractive

- Un peu plus de la moitié (50,9 %) des logements de l'arrondissement de La Cité-Limoilou ont été construits avant l'année 1960.
- À Québec, 5,1 % des logements nécessitent des réparations majeures comparativement à 6,4 % dans la province.
- Le prix de vente moyen d'une maison unifamiliale est de 251 000 \$ à Québec, alors qu'il se situe à 465 000 \$ sur l'île de Montréal.
- Le loyer médian pour un logement de 2 chambres à coucher (780 \$) était le plus élevé au Québec en 2017.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs se chiffrait à 4,5 % en 2017.
- La ville de Québec a une densité de population plus faible que la plupart des grandes villes canadiennes.

Axe 2

Québec, ville inclusive

- À Québec, 31,3 % des ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement. Cette proportion est semblable ailleurs dans la province (33,7 %).
- 21 170 ménages habitent un logement trop cher, trop petit ou en mauvais état, et ne peuvent pas se loger convenablement pour moins de 30 % de leur revenu.
- La ville de Québec compte plus de 17 000 logements sociaux et communautaires sur son territoire.
- Au total, 1 751 ménages attendent un logement à loyer modique.
- Les logements subventionnés pour les personnes seules et les familles nombreuses sont plus recherchés que les logements d'autres catégories.
- On dénombre plus de 120 maisons de chambres à Québec, qui logent environ 1 300 chambreurs.

Axe 3

Québec, ville innovante

- Plusieurs initiatives et projets à caractère novateur ont vu le jour à Québec, notamment :
 - des projets d'habitation qui se caractérisent par une mixité sociale et qui créent un milieu de vie attrayant et inclusif;
 - des projets d'habitation qui se démarquent par leur concept innovateur sur les plans architectural, technologique et environnemental;
 - un programme unique au Québec pour favoriser l'accès des familles à la propriété;
 - la concertation des parties prenantes pour mieux répondre aux besoins de la population.

INTRODUCTION

Ce portrait de l'habitation présente les principales caractéristiques du parc de logements et des ménages de la ville de Québec. Il met en perspective les données récentes en suivant leur évolution dans le temps et en les comparant à celles d'autres villes du Québec et du Canada. Ce document s'adresse aux citoyens et aux organismes qui sont intéressés par les dynamiques de l'habitation à Québec. Il a été conçu en vue des consultations que la Ville de Québec prévoit mener pour la réalisation de sa prochaine Vision de l'habitation.

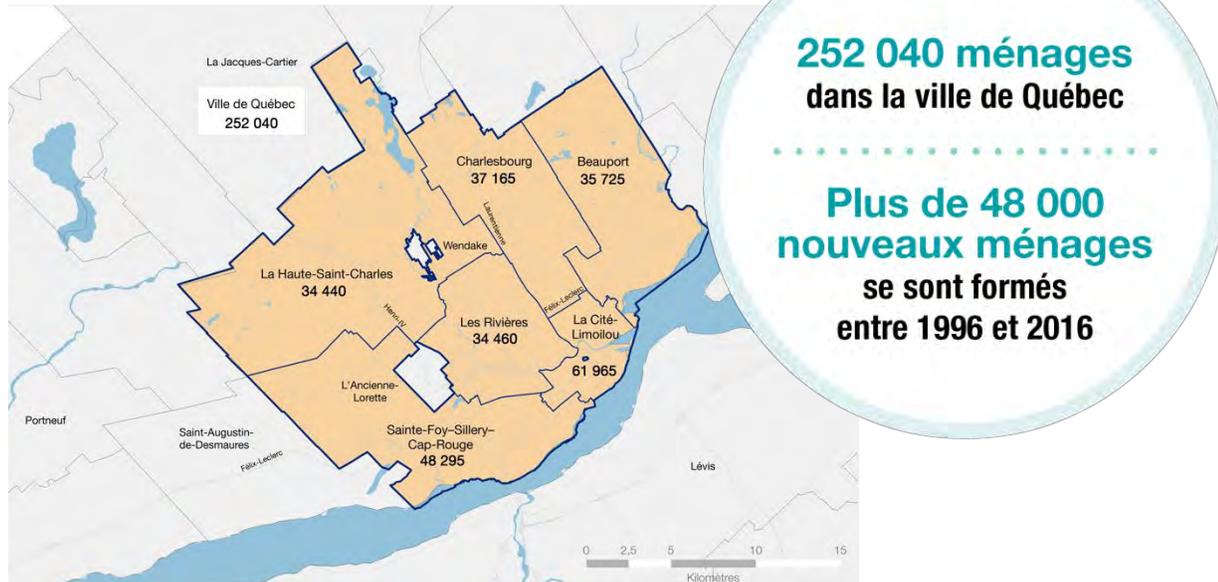
L'habitation est un champ de compétence provinciale auquel la Ville de Québec contribue grâce à diverses interventions pour améliorer les conditions de logement de la population et mettre en valeur son cadre bâti. La Ville de Québec administre des programmes relatifs à l'accès à la propriété, à la construction, à la rénovation, à la restauration domiciliaire ainsi qu'à la réalisation de logements sociaux et communautaires. Ces programmes sont détaillés à la fin du document.

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Composition des ménages

Selon les données du recensement de 2016, la ville de Québec compte 531 902 habitants et 252 040¹ ménages sur son territoire. Plus de 48 000 nouveaux ménages se sont formés entre les années 1996 et 2016. Des phénomènes sociodémographiques tels l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, l'immigration, les séparations et les divorces favorisent l'accroissement du nombre de ménages.

Figure 1 – Nombre de ménages, ville de Québec et ses arrondissements, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Les arrondissements de La Haute-Saint-Charles et des Rivières ont connu les plus fortes augmentations du nombre de ménages entre les années 1996 et 2016.

Les arrondissements de La Haute-Saint-Charles et des Rivières ont connu les plus fortes augmentations du nombre de ménages entre les années 1996 et 2016, soit des hausses de 39,5 % et de 44,7 % respectivement, par rapport à l'ensemble de la ville de Québec (23,6 %). Entre les années 2011 et 2016, les plus fortes hausses ont été enregistrées dans les arrondissements de La Haute-Saint-Charles, des Rivières et de Beauport, alors que le nombre de ménages a légèrement diminué dans les arrondissements de La Cité-Limoilou et de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

1. Afin d'assurer la confidentialité des répondants, Statistique Canada arrondit de façon aléatoire les valeurs (à la hausse ou à la baisse) à un multiple de 5 ou de 10. Par conséquent, le total peut ne pas correspondre à la somme de chacune des valeurs.

Figure 2 – Évolution du nombre de ménages, ville de Québec et ses arrondissements, 1996, 2011 et 2016

Ville et arrondissements	Nombre de ménages				
	1996	2011	2016	Variation (1996-2016)	Variation (2011-2016)
Ville de Québec	203 980	245 365	252 040	23,6 %	2,7 %
Beauport	27 170	33 420	35 725	31,5 %	6,9 %
Charlesbourg	28 780	36 305	37 165	29,1 %	2,4 %
La Cité-Limoilou	57 370	62 190	61 965	8,0 %	-0,4 %
La Haute-Saint-Charles	24 680	31 820	34 440	39,5 %	8,2 %
Les Rivières	23 820	32 670	34 460	44,7 %	5,5 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	42 125	48 955	48 295	14,6 %	-1,3 %

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2011 et 2016.

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué considérablement entre les années 1996 et 2016. Il est en effet passé de 2,3 à 2,0. Cette tendance se confirme dans chacun des arrondissements, bien qu'elle soit moins marquée dans l'arrondissement La Cité-Limoilou, où le nombre moyen était déjà très bas.

Figure 3 – Nombre moyen de personnes par ménage, ville de Québec et ses arrondissements, 1996 et 2016

Ville et arrondissements	Nombre moyen de personnes par ménage (1996)	Nombre moyen de personnes par ménage (2016)
Ville de Québec	2,3	2,0
Beauport	2,6	2,2
Charlesbourg	2,4	2,1
La Cité-Limoilou	1,8	1,7
La Haute-Saint-Charles	2,8	2,5
Les Rivières	2,4	2,1
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	2,3	2,1

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996 et 2016.

Les ménages formés d'une seule personne constituent le type de ménage le plus fréquent avec une proportion de 39,1 %. Par ailleurs, au cours des vingt dernières années, la proportion des ménages composés d'un couple avec des enfants a diminué au profit des ménages formés d'une seule personne ou d'un couple sans enfants.

Croissance importante de la proportion de ménages formés d'une seule personne et d'un couple sans enfants.

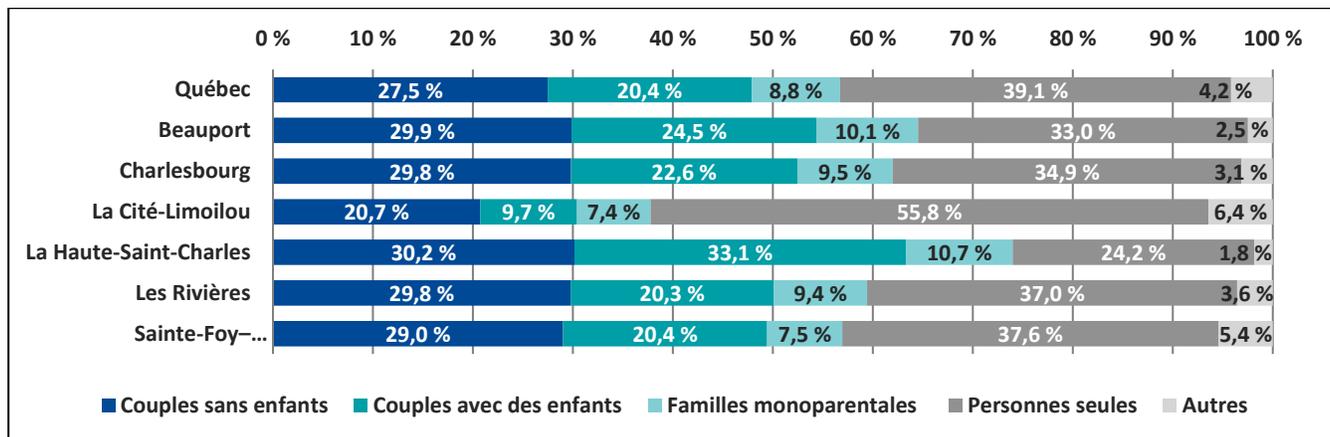
Figure 4 – Composition des ménages, ville de Québec, 1996 et 2016

Composition	Ménages (1996)		Ménages (2016)	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
Couples sans enfants	45 035	22,1 %	69 240	27,5 %
Couples avec des enfants	59 385	29,1 %	51 435	20,4 %
Familles monoparentales	22 405	11,0 %	22 260	8,8 %
Personnes seules	66 635	32,7 %	98 575	39,1 %
Autres	10 520	5,2 %	10 530	4,2 %
Total	203 980	100 %	252 040	100 %

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996 et 2016.

La composition des ménages est assez similaire dans chacun des arrondissements, excepté dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou, où l'on trouve proportionnellement beaucoup plus de ménages composés d'une seule personne et moins de ménages formés d'un couple avec des enfants. L'arrondissement de La Haute-Saint-Charles se démarque par sa proportion de couples avec des enfants, qui est plus élevée qu'ailleurs dans la ville de Québec.

L'arrondissement de La Cité-Limoilou compte la plus forte proportion de personnes vivant seules.

Figure 5 – Composition des ménages, ville de Québec et ses arrondissements, 2016

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Dans la plupart des arrondissements de la ville, près du tiers des ménages ont des enfants. Dans l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles, les ménages avec des enfants représentent 43,8 % des ménages, tandis que dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou, cette proportion n'est que de 17,0 %.

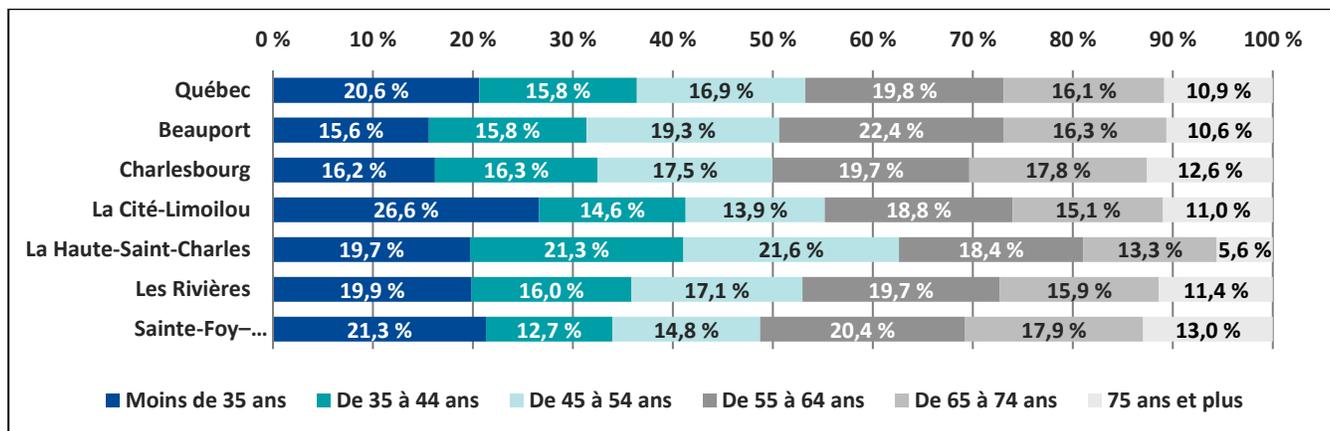
L'arrondissement de La Haute-Saint-Charles compte le plus de ménages avec des enfants.

Figure 6 – Ménages avec des enfants, ville de Québec, 2016

Ville et arrondissements	Ménages avec des enfants	Part des ménages avec des enfants	Proportion dans la ville
Ville de Québec	73 665	29,2 %	100 %
Beauport	12 370	34,6 %	16,8 %
Charlesbourg	11 955	32,2 %	16,2 %
La Cité-Limoilou	10 550	17,0 %	14,3 %
La Haute-Saint-Charles	15 085	43,8 %	20,5 %
Les Rivières	10 230	29,7 %	13,9 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	13 455	27,9 %	18,3 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016, tableaux personnalisés.

La répartition des ménages selon le groupe d'âge du soutien principal² est semblable d'un arrondissement à l'autre. L'arrondissement de La Cité-Limoilou compte cependant plus de ménages dont le soutien principal a moins de 35 ans.

Figure 7 – Répartition des ménages selon le groupe d'âge du soutien principal, ville de Québec et ses arrondissements, 2016

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

2. Le soutien principal d'un ménage est la personne qui paie le loyer ou l'hypothèque. Pour plus de détails, voir la définition à la fin du document.

Viellissement de la population

La ville de Québec connaît un vieillissement de sa population qui apparaît clairement si l'on observe l'évolution des groupes d'âge des années 1996 à 2016 et les projections pour l'année 2036. La proportion des personnes de 65 ans dans la population de la ville de Québec, qui était de 12,6 % en 1996, s'élèvera à 28 % en 2036. L'âge moyen passera de 38,1 ans à 46,8 ans pour la même période.

Figure 8 – Proportion de la population par groupe d'âge et âge moyen, ville de Québec, 1996, 2016 et 2036

Groupes d'âge	1996	2016	2036
De 0 à 14 ans	16,2 %	13,5 %	12,9 %
De 15 à 64 ans	71,2 %	66,1 %	59,0 %
65 ans et plus	12,6 %	20,4 %	28,0 %
85 ans et plus	1,2 %	2,9 %	6,1 %
Âge moyen	38,1 ans	43,4 ans	46,8 ans

Sources : Institut de la statistique du Québec, estimations de la population, et Statistique Canada, recensements de 1996 et 2016.

La proportion des personnes de 65 ans et plus est élevée à Québec par rapport à Montréal et à l'ensemble du Québec.

Toutes les grandes villes du Québec suivent la même tendance démographique. C'est toutefois à Québec, à Saguenay et à Trois-Rivières que les effets se feront le plus sentir. Les choix et les préférences des baby-boomers (les personnes nées entre 1946 et 1966) continueront donc d'avoir un effet sur l'offre et la demande de logements. Ces personnes pourraient être de plus en plus nombreuses à se tourner vers le marché locatif, alors que d'autres pourraient vouloir demeurer propriétaires plus longtemps. La demande de logements dans les résidences pour personnes âgées pourrait aussi connaître une croissance notable.

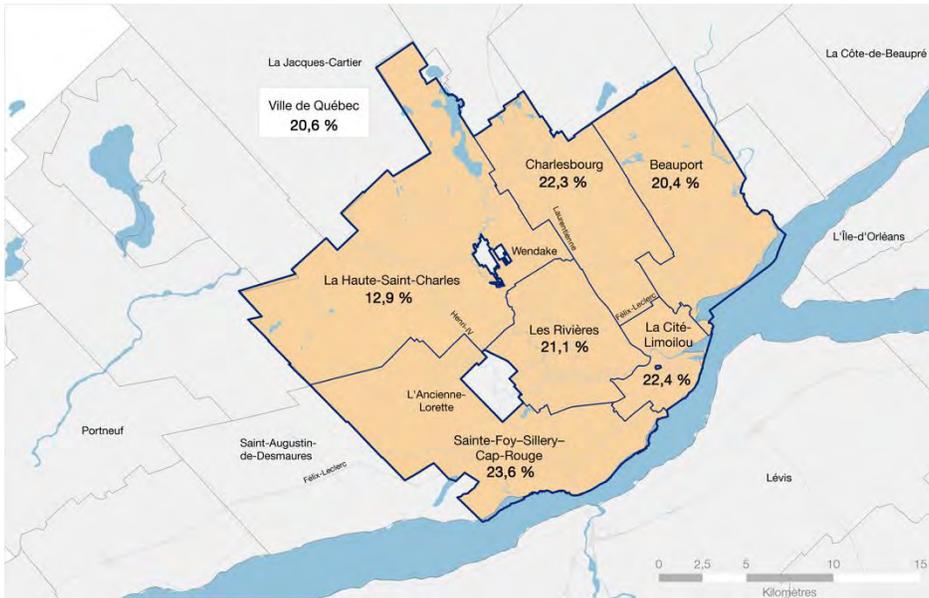
Figure 9 – Proportion de la population âgée de 65 ans et plus et âge moyen, ville de Québec et autres villes québécoises, 2016

Villes	Part de la population âgée de 65 ans et plus	Âge moyen
Québec	20,6 %	43,2 ans
Gatineau	14,0 %	39,2 ans
Lévis	17,5 %	41,5 ans
Montréal	16,0 %	40,3 ans
Saguenay	20,9 %	44,0 ans
Sherbrooke	18,7 %	41,3 ans
Trois-Rivières	22,8 %	44,8 ans
Province de Québec	18,3 %	41,9 ans

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

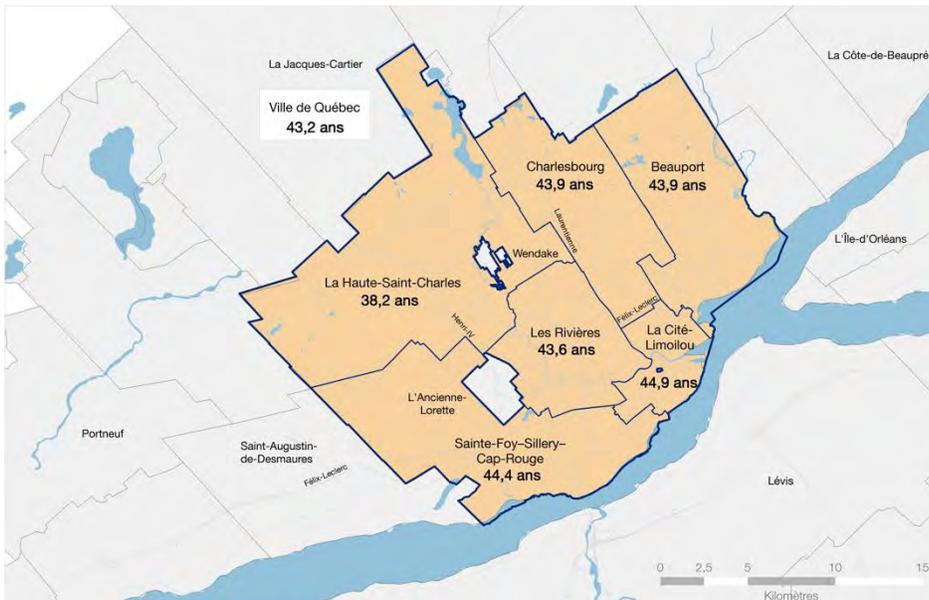
Les données sur la part de la population âgée de 65 ans et plus de même que sur l'âge moyen présentent des similarités lorsqu'on les distribue par arrondissement. Toutefois, celui de La Haute-Saint-Charles fait exception. Il affiche un portrait démographique différent puisque seulement 12,9 % de sa population est âgée de 65 ans et plus.

Figure 10 – Proportion de la population âgée de 65 ans et plus, ville de Québec et ses arrondissements, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Figure 11 – Âge moyen de la population, ville de Québec et ses arrondissements, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Personnes avec une incapacité

Selon des estimations réalisées par l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ) à partir des taux de l'*Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011*, 153 100 personnes de 15 ans et plus vivaient avec une incapacité dans la ville de Québec en 2011. Ce nombre représente 34,1 % de la population, une proportion comparable à celle pour l'ensemble de la province (33,3 %). La prévalence de l'incapacité augmente progressivement avec l'âge des individus, comme le démontre le tableau suivant.

Figure 12 – Estimation du nombre de personnes avec une incapacité selon le groupe d'âge, ville de Québec, 2011

Groupes d'âge	Nombre	Proportion dans la ville
De 15 à 64 ans	98 805	27,8 %
65 ans et plus	54 295	57,8 %
Total	153 100	34,1 %

Sources : Office des personnes handicapées du Québec, *Estimations de population avec incapacité en 2011 – Région sociosanitaire de la Capitale-Nationale*, Drummondville, Direction de l'évaluation, de la recherche et des communications, 2015, et Statistique Canada, recensement de 2011, tableaux personnalisés.

À Québec, environ 9,3 % des personnes de 15 ans et plus vivent avec une incapacité qualifiée de modérée à grave.

Si l'on exclut les incapacités légères, 42 430 personnes (9,3 % de la population âgée de 15 ans et plus) vivent avec une incapacité modérée ou grave.

Figure 13 – Proportion de la population avec une incapacité modérée ou grave selon le groupe d'âge, ville de Québec, 2011

Groupes d'âge	Nombre	Proportion dans la ville
De 15 à 64 ans	19 160	4,2 %
65 ans et plus	23 270	5,1 %
Total	42 430	9,3 %

Sources : Office des personnes handicapées du Québec, *Estimations de population avec incapacité en 2011 – Région sociosanitaire de la Capitale-Nationale*, Drummondville, Direction de l'évaluation, de la recherche et des communications, 2015, et Statistique Canada, recensement de 2011, tableaux personnalisés.

Une étude récente que l'OPHQ³ a réalisée à partir des données de l'*Enquête canadienne sur l'incapacité* effectuée par Statistique Canada en 2012 présente un portrait de la participation sociale des personnes avec une incapacité au Québec. Elle a notamment permis de dégager des constats qui ont une influence sur les conditions d'habitation de ces personnes :

- Les personnes avec une incapacité vivent plus fréquemment seules que les personnes sans incapacité (27 % contre 15 %).
- Les personnes avec une incapacité font plus souvent partie d'un ménage qui vit sous le seuil de faible revenu que les personnes sans incapacité (17 % contre 12 %).
- Environ une personne sur sept âgée de 15 ans et plus avec une incapacité liée à la motricité a des besoins non comblés en aménagements spéciaux de logement.

3. Office des personnes handicapées du Québec, *Les personnes avec incapacités au Québec*, Drummondville, Direction de l'évaluation et du soutien à la mise en œuvre de la Loi, 2017.

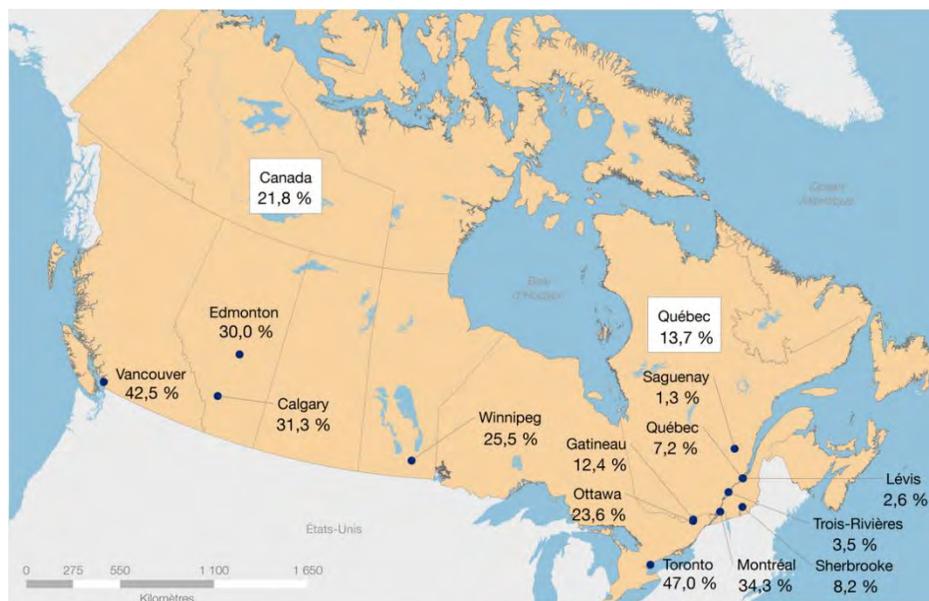
Personnes immigrantes

Selon la définition de Statistique Canada, les personnes immigrantes sont « les personnes résidant au Canada qui sont nées hors du pays, à l'exclusion des travailleurs étrangers temporaires, des citoyens canadiens nés à l'étranger et des détenteurs d'un visa étudiant ou de travail ». La ville de Québec accueille une faible proportion d'immigrants (7,2 %) si on la compare à Montréal (34,3 %) et aux autres grandes villes canadiennes.

La proportion de personnes immigrantes est très faible à Québec par rapport aux autres villes canadiennes.

Le nombre de personnes immigrantes à Québec a cependant connu une croissance importante au cours des dernières années. En effet, la ville comptait 27 230 personnes immigrantes en 2011 (5,3 % de la population) par rapport à 37 340 en 2016 (7,2 % de la population). Il s'agit d'une hausse de 37 % en 5 ans.

Figure 14 – Proportion d'immigrants, ville de Québec et autres villes québécoises et canadiennes, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Les personnes immigrantes habitent davantage dans les arrondissements de La Cité-Limoilou et de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Près de trois immigrants sur cinq résident dans l'un de ces deux arrondissements.

Figure 15 – Nombre et proportion d'immigrants dans chaque arrondissement et dans la ville, 2016

Ville et arrondissements	Nombre de personnes immigrantes	Proportion dans l'arrondissement	Proportion dans la ville
Ville de Québec	37 340	7,2 %	–
Beauport	3 465	4,4 %	9,3 %
Charlesbourg	4 390	5,5 %	11,8 %
La Cité-Limoilou	10 565	10,2 %	28,3 %
La Haute-Saint-Charles	2 740	3,2 %	7,3 %
Les Rivières	4 695	6,6 %	12,6 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	11 490	11,5 %	30,8 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Les données du recensement de 2016 démontrent que les ménages immigrants de Québec sont moins souvent propriétaires comparativement à l'ensemble de la population de la ville. Le taux de propriété des ménages immigrants varie considérablement selon l'arrondissement où ils habitent, comme c'est le cas pour l'ensemble des ménages de la ville de Québec.

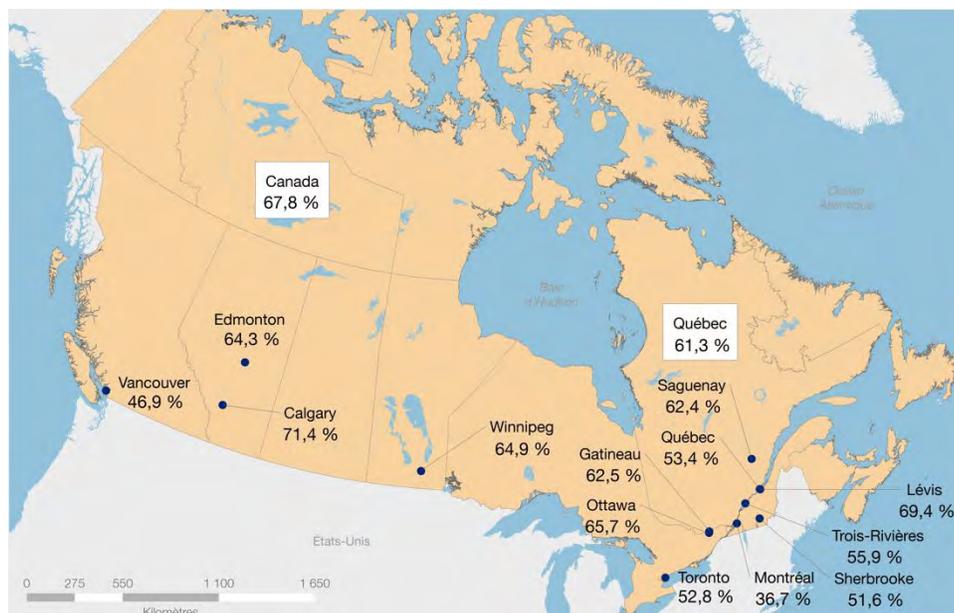
Figure 16 – Taux de propriété des ménages immigrants, ville de Québec et ses arrondissements, 2016

Ville et arrondissements	Nombre de ménages immigrants	Taux de propriété des ménages immigrants	Taux de propriété de l'ensemble des ménages
Ville de Québec	16 715	41,7 %	53,4 %
Beauport	1 445	57,1 %	63,5 %
Charlesbourg	1 735	57,1 %	62,8 %
La Cité-Limoilou	5 235	22,0 %	26,6 %
La Haute-Saint-Charles	1 055	72,5 %	75,8 %
Les Rivières	2 025	45,9 %	52,6 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	5 220	44,3 %	57,7 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016, tableaux personnalisés.

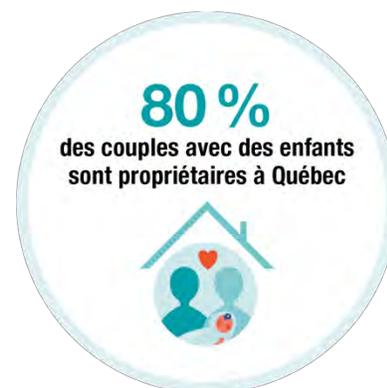
Par ailleurs, au cours des années 2016 et 2017, un peu moins du tiers (31 %) des nouveaux ménages accueillis dans les habitations à loyer modique (HLM) gérées par l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) étaient des ménages immigrants⁴.

4. Source : Office municipal d'habitation de Québec.

Figure 18 – Taux de propriété, ville de Québec et autres villes canadiennes, 2016

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

On constate aussi que la majorité des ménages formés d'un couple avec ou sans enfants sont propriétaires de leur logement, alors que les familles monoparentales, les personnes seules et les autres types de ménages sont le plus souvent locataires. La copropriété semble plus prisée par les couples sans enfants et les personnes seules.

**Figure 19 – Composition et mode d'occupation des ménages, ville de Québec, 2016**

Composition	Propriétaires d'une résidence individuelle	Copropriétaires	Locataires
Couples sans enfants	55,4 %	13,1 %	31,5 %
Couples avec des enfants	75,2 %	4,5 %	20,4 %
Familles monoparentales	39,9 %	8,5 %	51,6 %
Personnes seules	19,7 %	14,4 %	65,8 %
Autres	12,1 %	4,6 %	83,2 %
Tous les ménages	42,3 %	11,1 %	46,6 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016, tableaux personnalisés.

Figure 22 – Revenu total médian (avant impôt) des ménages, ville de Québec et ses arrondissements, 2015

Ville et arrondissements	Revenu total médian des ménages en 2015
Québec	59 968 \$
Beauport	65 042 \$
Charlesbourg	63 577 \$
La Cité-Limoilou	43 189 \$
La Haute-Saint-Charles	76 575 \$
Les Rivières	61 519 \$
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	66 423 \$

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Les ménages sont répartis de façon relativement uniforme sur le territoire de la ville, mais on constate certaines disparités entre les arrondissements. Par exemple, 20 % des ménages de l'arrondissement de La Cité-Limoilou ont un revenu de 20 000 \$ et moins, par rapport à seulement 5 % des ménages pour l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles. À l'opposé, 21,4 % des ménages ont déclaré un revenu de plus 125 000 \$ en 2015 dans l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, contre 14,6 % dans l'ensemble de la ville et seulement 7,1 % dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Figure 23 – Répartition des ménages selon la tranche de revenu (avant impôt), ville de Québec et ses arrondissements, 2015

Ville et arrondissements	Moins de 20 000 \$	De 20 000 \$ à 29 999 \$	De 30 000 \$ à 39 999 \$	De 40 000 \$ à 49 999 \$	De 50 000 \$ à 59 999 \$	De 60 000 \$ à 69 999 \$	De 70 000 \$ à 99 999 \$	De 100 000 \$ à 124 999 \$	125 000 \$ et plus
Québec	10,8 %	9,2 %	10,6 %	10,2 %	9,2 %	8,1 %	17,8 %	9,5 %	14,6 %
Beauport	7,8 %	8,4 %	10,1 %	10,2 %	9,4 %	8,0 %	19,6 %	11,2 %	15,2 %
Charlesbourg	7,1 %	9,0 %	10,1 %	10,4 %	10,0 %	9,2 %	19,8 %	10,4 %	14,2 %
La Cité-Limoilou	20,0 %	12,8 %	13,2 %	11,7 %	9,3 %	7,1 %	13,2 %	5,5 %	7,1 %
La Haute-Saint-Charles	5,0 %	5,6 %	8,0 %	8,4 %	8,7 %	9,0 %	22,5 %	14,2 %	18,7 %
Les Rivières	8,3 %	9,0 %	11,6 %	10,4 %	9,5 %	8,6 %	19,0 %	9,3 %	14,3 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	9,8 %	8,1 %	9,2 %	9,4 %	8,5 %	7,5 %	16,6 %	9,4 %	21,4 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Plus du tiers des ménages locataires vivent sous le seuil de faible revenu.

La fréquence des ménages sous le seuil de faible revenu est un indicateur de Statistique Canada permettant de distinguer les ménages qui sont nettement désavantagés sur le plan économique par rapport à la moyenne (pour plus de détails, voir la définition à la fin du document). Les données mettent en lumière des disparités importantes entre les ménages en fonction de leur mode d'occupation. Dans la ville de Québec, plus du tiers des ménages locataires se situent sous le seuil de faible revenu, par rapport à seulement 5,5 % des ménages propriétaires. L'arrondissement de La Cité-Limoilou compte une plus forte proportion de ménages sous le seuil de faible revenu.

Figure 24 – Fréquence des ménages sous le seuil de faible revenu avant impôt, ville de Québec et ses arrondissements, 2015

Ville et arrondissements	Tous les ménages	Ménages propriétaires	Ménages locataires
Ville de Québec	19,0 %	5,5 %	34,4 %
Beauport	15,0 %	5,4 %	31,7 %
Charlesbourg	14,2 %	5,4 %	29,2 %
La Cité-Limoilou	31,7 %	9,7 %	39,7 %
La Haute-Saint-Charles	9,8 %	4,0 %	27,9 %
Les Rivières	16,3 %	5,3 %	28,5 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	17,8 %	5,0 %	35,2 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016, tableaux personnalisés.

Choix résidentiel des ménages

Si la ville de Québec a vu son nombre de ménages augmenter de 23,6 % entre les années 1996 et 2016 avec la formation de plus de 48 000 nouveaux ménages, la plupart des villes des municipalités régionales de comté (MRC) voisines ont connu des croissances relatives plus prononcées. Par exemple, le nombre de ménages des municipalités de Lac-Saint-Joseph, de Lac-Sergent et de Sainte-Brigitte-de-Laval a augmenté de 188,9 %, de 187,5 % et de 144,8 % respectivement pendant la même période⁵.

Il y a plus de jeunes familles qui quittent la ville de Québec pour les MRC limitrophes que de jeunes familles qui partent de ces MRC pour s'établir dans la ville.

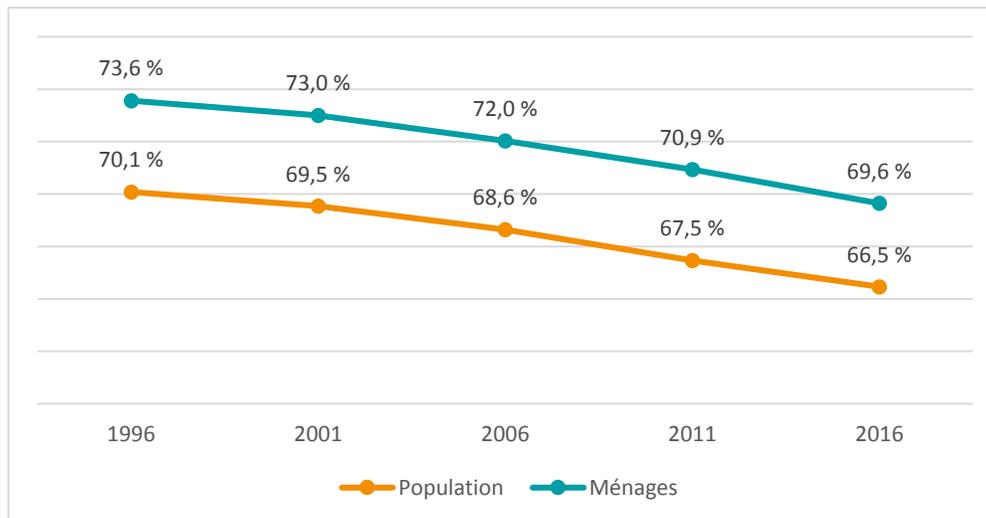
La croissance importante des municipalités voisines de la ville de Québec illustre un phénomène d'étalement urbain qui se manifeste notamment par des soldes migratoires négatifs, en particulier chez les jeunes familles. En effet, l'analyse des soldes migratoires démontre qu'il y a plus de jeunes familles qui quittent la ville de Québec pour les MRC limitrophes que de jeunes familles qui partent de ces MRC pour s'établir dans la ville⁶.

Le phénomène d'étalement urbain est aussi représenté dans la figure suivante, qui met en évidence une diminution importante du poids démographique de la ville de Québec dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec.

5. *Démographie et potentiels de logements – Schéma d'aménagement et de développement/révisé*, juin 2018, disponible sur le site web de la Ville de Québec : https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/sad/docs/SAD-05-2018-cahier-technique-CTD.pdf

6. *Ibid.*

Figure 25 – Évolution du poids démographique de la ville de Québec dans la RMR de Québec, 1996-2016



Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.

* Les territoires pour les années 1996, 2001 et 2006 sont ceux de l'année 2006.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) fait également état de cette situation dans sa plus récente analyse du marché de la RMR⁷. Elle démontre que le nord de la RMR exerce un certain magnétisme, comme en témoigne la croissance de sa population et de son parc immobilier. En 2016, dans la RMR de Québec, 40 % de toutes les mises en chantier de maisons individuelles ont été réalisées dans le secteur correspondant à la MRC de La Jacques-Cartier.

Par ailleurs, les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec permettent d'anticiper l'arrivée de 28 200 nouveaux ménages d'ici l'année 2036 dans l'agglomération de Québec.

À ce rythme, si l'on se base sur les tendances actuelles, ce sont 10 150 nouvelles maisons et nouveaux duplex ainsi que 18 050 nouveaux appartements et nouvelles copropriétés qui devraient être construits⁸.

**Au total,
28 200
nouveaux ménages
se formeront d'ici
l'année 2036.**

L'évolution du nombre de ménages et de leur composition de même que l'étalement urbain qui a caractérisé la grande région de Québec des années 1996 à 2016 mettent en évidence l'enjeu d'une offre adéquate et diversifiée de logements. Ainsi, la ville de Québec doit être attractive, inclusive et innovante en matière d'habitation afin d'accueillir les ménages actuels et futurs dans les limites de son territoire.

7. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Le Marché sous la loupe – RMR Québec*, juin 2017.

8. *Démographie et potentiels de logements – Schéma d'aménagement et de développement/révisé*, juin 2018.

Québec ville attractive

Axe 1

La vitalité économique de Québec ne fait plus de doute et constitue un de ses principaux facteurs d'attractivité. Le palmarès diffusé récemment par la Banque de Montréal classe Québec au deuxième rang des villes canadiennes les plus attirantes sur le plan économique en raison de la qualité et de la quantité des emplois qui y sont disponibles, du prix abordable des habitations et de la stabilité de son économie.

Québec a aussi été nommée meilleure ville pour les jeunes au Canada et occupe la deuxième place parmi les villes canadiennes les plus sécuritaires selon Statistique Canada. Cette attractivité joue un rôle majeur dans la croissance démographique de la ville de Québec et de sa région métropolitaine.

Offre de logements

La ville de Québec compte 252 040 logements occupés⁹, dont la plupart sont des appartements dans un immeuble de moins de 5 étages (44,7 %) et des maisons individuelles non attenantes (31,5 %). Pour plus de détails sur les différents types de constructions résidentielles, voir les définitions à la fin du document.

Figure 26 – Nombre de logements privés occupés selon le type de construction résidentielle, ville de Québec, 2016

Type de construction résidentielle	Nombre de logements occupés	Proportion
Maison individuelle non attenante	79 320	31,5 %
Maison individuelle attenante	21 460	8,5 %
Maison jumelée	13 545	5,4 %
Maison en rangée	6 825	2,7 %
Autre maison individuelle attenante	1 090	0,4 %
Appartements	149 925	59,5 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex	17 025	6,8 %
Appartement dans un immeuble de moins de 5 étages	112 735	44,7 %
Appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus	20 165	8,0 %
Logement mobile	1 335	0,5 %
Total	252 040	100 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Plus de la moitié des logements occupés ont été construits en 1980 ou avant.

Figure 27 – Logements privés occupés selon la période de construction, ville de Québec, 2016

Période de construction	Logements occupés	
	Nombre	Proportion
1960 ou avant	58 275	23,1 %
De 1961 à 1980	82 275	32,6 %
De 1981 à 1990	38 280	15,2 %
De 1991 à 2000	27 715	11,0 %
De 2001 à 2005	12 665	5,0 %
De 2006 à 2010	16 780	6,7 %
De 2011 à 2016	16 045	6,4 %
Total	252 040	100 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

9. Les données présentées dans ce document portent sur les logements privés occupés de façon permanente par des résidents habituels. L'expression « logements privés occupés » englobe les différents modes d'occupation (propriété individuelle, copropriété et location).

La répartition des logements selon leur période de construction varie d'un arrondissement à l'autre et témoigne de l'évolution du développement résidentiel à Québec. Par exemple, plus de la moitié des logements datent de 1960 ou avant dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou, alors que la majorité des logements ont été construits après 1981 dans les arrondissements de Beauport, de La Haute-Saint-Charles et des Rivières.

Plus de 50 % des logements dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou ont été construits avant 1960.

Figure 28 – Logements privés occupés selon la période de construction, ville de Québec et ses arrondissements, 2016

Ville et arrondissements	1960 ou avant	De 1961 à 1980	De 1981 à 1990	De 1991 à 2000	De 2001 à 2005	De 2006 à 2010	De 2011 à 2016
Québec	23,1 %	32,6 %	15,2 %	11,0 %	5,0 %	6,7 %	6,4 %
Beauport	17,7 %	30,4 %	16,7 %	12,6 %	5,8 %	7,9 %	8,9 %
Charlesbourg	12,2 %	42,3 %	14,2 %	10,5 %	6,0 %	9,2 %	5,7 %
La Cité-Limoilou	50,9 %	25,6 %	10,5 %	5,5 %	1,9 %	2,3 %	3,4 %
La Haute-Saint-Charles	9,3 %	33,7 %	14,9 %	17,4 %	6,4 %	8,7 %	9,7 %
Les Rivières	10,6 %	29,9 %	16,6 %	13,5 %	7,2 %	13,1 %	9,2 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	18,7 %	37,2 %	20,0 %	11,0 %	5,2 %	3,4 %	4,5 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

À Québec, 5,1 % des logements nécessitent des réparations majeures, comparativement à 6,4 % dans la province.

Les données du recensement de 2016 démontrent l'état relativement bon des logements, puisque 94,9 % ne nécessitent qu'un entretien régulier ou des réparations mineures. La proportion de logements qui ont besoin de réparations majeures est moins élevée à Québec que dans l'ensemble de la province. Il est important de noter que ces données ne proviennent pas d'inspections systématiques des logements, mais bien de l'appréciation des occupants. Elles comportent ainsi une certaine subjectivité.

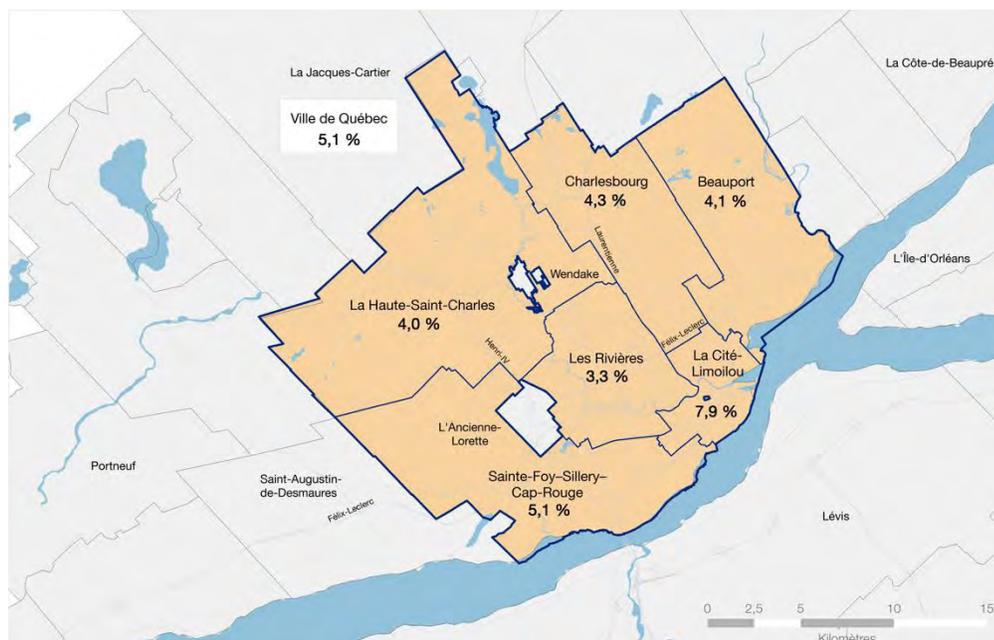
Figure 29 – Logements privés occupés selon leur état, ville de Québec et province de Québec, 2016

État des logements	Ville de Québec	Province de Québec
Nécessitent seulement un entretien régulier ou des réparations mineures	94,9 %	93,6 %
Nécessitent des réparations majeures	5,1 %	6,4 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

L'arrondissement de La Cité-Limoilou, où plus de 50 % des logements ont été construits avant 1960, présente le plus haut pourcentage de logements qui nécessitent des réparations majeures.

Figure 30 – Logements privés occupés qui nécessitent des réparations majeures, ville de Québec et ses arrondissements, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Dans le cadre du programme Rénovation Québec (PRQ) financé en parts égales par la Ville de Québec et le gouvernement du Québec, des subventions totalisant près de 80 millions de dollars ont été accordées depuis l'année 2007 pour la rénovation de plus de 3 500 logements (remise en état, stabilisation, construction neuve et recyclage à des fins résidentielles). Ces subventions ont permis de générer des investissements de plus de 232 millions de dollars qui ont contribué à revitaliser plusieurs secteurs de la ville.

Par ailleurs, depuis la mise en œuvre du Plan québécois des infrastructures en 2008, le parc HLM de Québec a fait l'objet d'importantes rénovations pour résorber son déficit d'entretien. Ainsi, en 10 ans, les gouvernements fédéral et provincial ainsi que la Ville de Québec ont investi conjointement près de 200 millions de dollars dans la remise à niveau et l'amélioration des immeubles HLM gérés par l'OMHQ.

Marché de l'habitation

Tout comme la vitalité économique, la situation actuelle du marché immobilier contribue à l'attractivité de Québec. En comparaison des autres grandes villes canadiennes, la ville de Québec jouit d'un marché immobilier qui demeure relativement abordable. À titre de comparaison, les prix médians pour une résidence unifamiliale ou une copropriété sur l'île de Montréal atteignent respectivement 465 159 \$ et 304 000 \$ (cumul des troisième et quatrième trimestres de l'année 2017 et des premier et deuxième trimestres de l'année 2018)¹⁰. À Québec, les prix médians se situent à 251 000 \$ et à 194 000 \$ selon les données de l'année 2017. La situation du marché de la revente à Québec est sans commune mesure avec celle d'autres villes canadiennes comme Toronto ou Vancouver, où le prix médian des propriétés y est plusieurs fois supérieur.

Les données sur le prix médian des ventes de propriétés indiquent que les prix pour les maisons unifamiliales sont beaucoup plus élevés dans l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge que dans les autres arrondissements. Le prix médian des copropriétés dans les arrondissements de Beauport, de Charlesbourg et de La Haute-Saint-Charles est très inférieur à celui dans les arrondissements de La Cité-Limoilou et de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

10. Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris, statistiques immobilières (www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilières), consulté le 23 juillet 2018.



Figure 31 – Prix de vente médian des propriétés selon le type, ville de Québec et ses arrondissements, 2017

Québec et ses arrondissements	Prix de vente médian		
	Unifamiliale	Copropriété	Plex (2 à 5 logements)
Québec	251 000 \$	194 000 \$	305 000 \$
Beauport	240 000 \$	180 000 \$	*
Charlesbourg	242 000 \$	160 000 \$	*
La Cité-Limoilou	250 000 \$	227 750 \$	310 000 \$
Haute-Ville	268 000 \$	248 500 \$	*
Basse-Ville – Limoilou	228 000 \$	198 500 \$	295 000 \$
La Haute-Saint-Charles	234 200 \$	*	*
Les Rivières	248 750 \$	188 500 \$	*
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	317 000 \$	210 000 \$	*

Source : Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris, statistiques immobilières.

* Le nombre de transactions est insuffisant pour établir une statistique fiable.

Globalement, dans la RMR de Québec, « le rapport entre l'offre et la demande, qui avantageait les vendeurs depuis plusieurs années, s'est détendu et a évolué en faveur des acheteurs¹¹ », surtout pour les copropriétés. En effet, la SCHL indique qu'un marché est équilibré lorsqu'il y a en moyenne entre 8 et 10 propriétés à vendre pour chaque acheteur. De 5 en 2007, ce ratio a graduellement augmenté pour atteindre 14 en 2016.

Les analyses des établissements bancaires¹² révèlent que le niveau d'accessibilité à Québec demeure relativement stable, malgré l'entrée en vigueur de règles hypothécaires plus strictes et la remontée progressive des taux d'intérêt. L'importante offre de logements a freiné l'augmentation du prix des propriétés, ce qui a eu pour effet de limiter la dégradation du niveau d'accessibilité. Selon la Banque Nationale du Canada, le marché de Québec se situe au deuxième rang parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes en ce qui a trait à l'abordabilité du logement.

Du côté des logements en location, le loyer médian pour un logement de deux chambres à coucher a connu une progression annuelle moyenne de 2,4 % depuis l'année 2006 pour atteindre 780 \$ en 2017.

11. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Le Marché sous la loupe – RMR Québec*, juin 2017.

12. Mouvement Desjardins, *Études économiques*, « L'accessibilité s'accroît dans plusieurs régions », 10 mai 2018; Banque Nationale du Canada, *Marchés financiers*, « Suivi de l'abordabilité du logement », 4 septembre 2018; Banque Royale du Canada, *Recherche économique RBC*, « Tendances immobilières et accessibilité à la propriété », juillet 2018.

Figure 32 – Loyer médian selon le nombre de chambres, ville de Québec, 2017

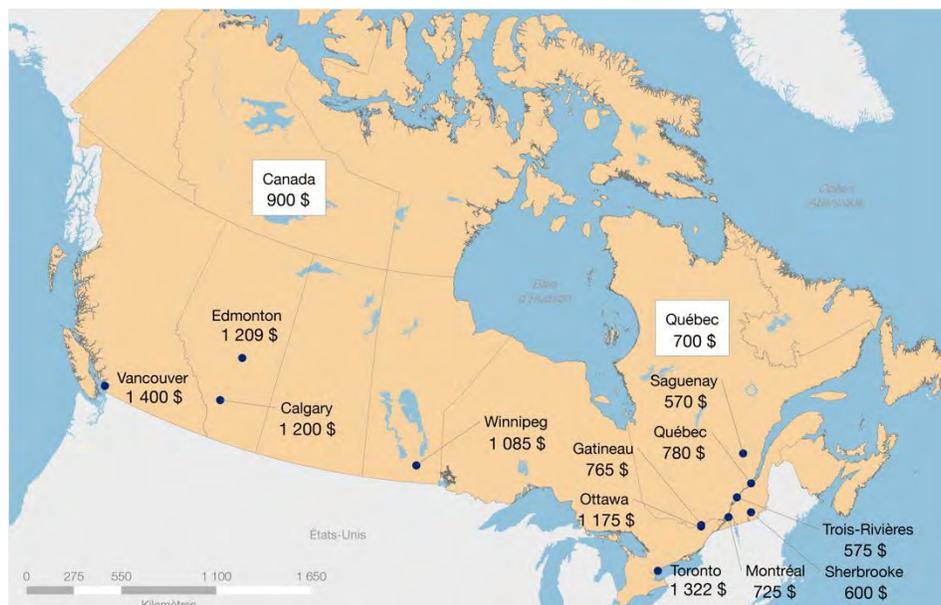
Nombre de chambres	Loyer médian
Studio	535 \$
1 chambre	650 \$
2 chambres	780 \$
3 chambres et plus	917 \$
Tous les logements	750 \$

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements locatifs*, données du mois d'octobre.

La comparaison avec d'autres régions métropolitaines démontre que c'est à Québec que le loyer médian est le plus élevé dans la province. Cependant, il demeure bien en deçà du loyer médian dans les grandes régions métropolitaines à l'extérieur du Québec.

Le loyer médian pour un logement de deux chambres à coucher est le plus élevé au Québec.

Figure 33 – Loyer médian pour un logement de deux chambres à coucher, RMR de Québec et autres RMR québécoises et canadiennes, 2017



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements locatifs*, données du mois d'octobre.

Après une décennie à un niveau très bas, les taux d'inoccupation ont remonté progressivement à partir de l'année 2014 et dépassé le seuil d'équilibre, qui est habituellement établi à 3,0 %. La rareté des logements locatifs observée des années 2002 à 2013 a sans doute contribué à la hausse des loyers médians, qui sont devenus les plus élevés au Québec.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs se chiffrait à 4,5 % en 2017.

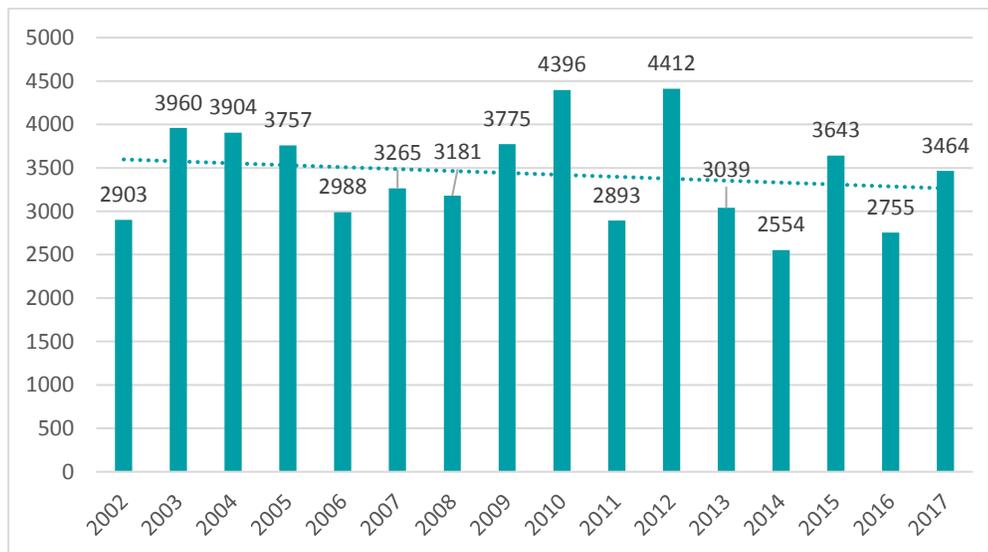
Figure 34 – Taux d'inoccupation des logements locatifs, ville de Québec, 2002-2017



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements locatifs*, données du mois d'octobre.

Le nombre de mises en chantier fluctue d'année en année, et une légère tendance à la baisse se dessine lorsqu'on examine la période 2002-2017. En effet, la courbe de tendance passe sous la barre des 3 500 mises en chantier annuelles à partir de l'année 2007, malgré le nombre élevé des années 2010 et 2012, qui n'a pas compensé le plus faible nombre de mises en chantier en 2011, 2014 et 2016 notamment.

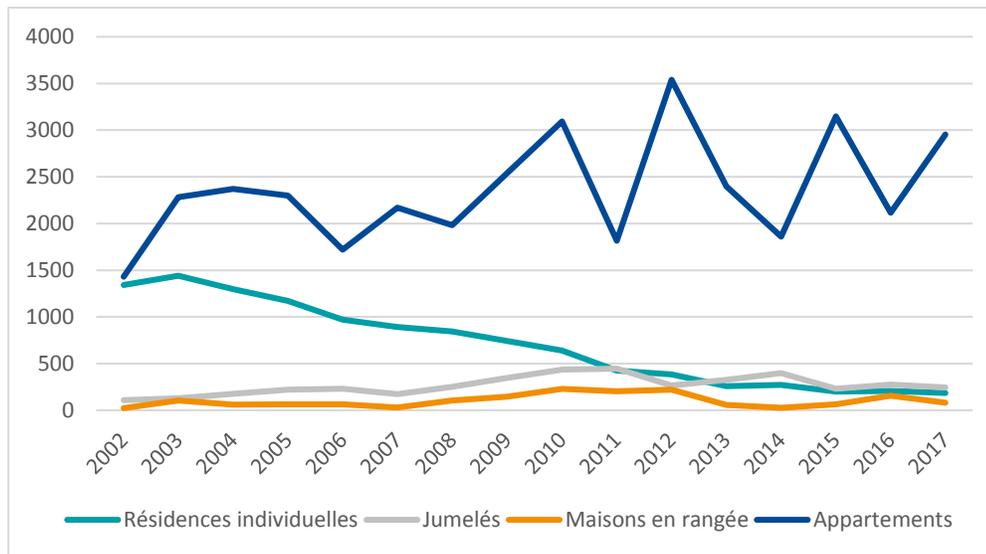
Figure 35 – Mises en chantier, ville de Québec, 2002-2017



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.

Par ailleurs, au cours de la même période, on remarque une diminution prononcée du nombre de mises en chantier de maisons individuelles. Toutefois, pour les appartements, le nombre a continué à progresser malgré d'importantes fluctuations selon les années.

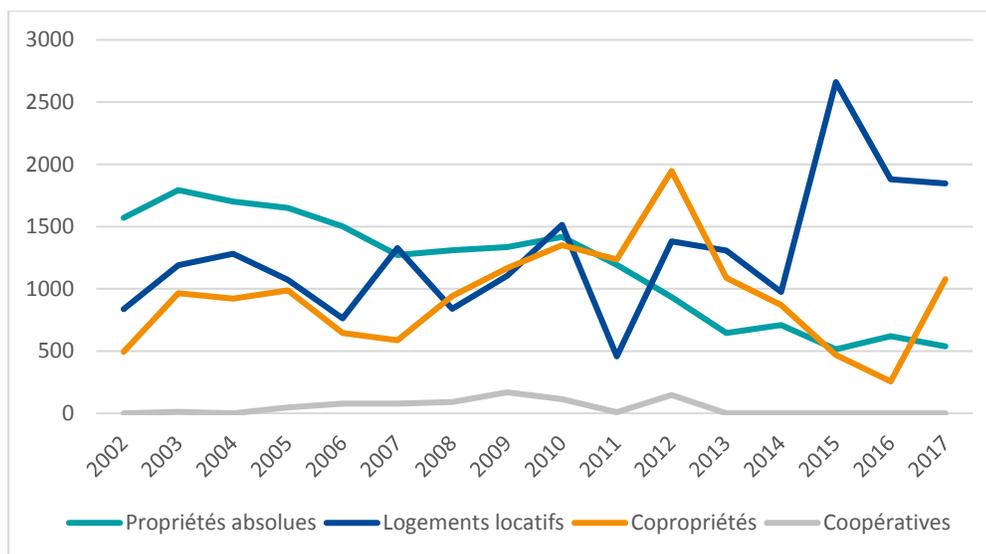
Figure 36 – Mises en chantier selon le type de logements, ville de Québec, 2002-2017



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.

Après une décennie de construction intensive, les mises en chantier de copropriétés ont, quant à elles, chuté à partir de l'année 2013 pour laisser place à une recrudescence de la construction de logements locatifs. En 2017, on a toutefois constaté une reprise dans la construction de copropriétés et une pause dans celle des logements locatifs.

Figure 37 – Mises en chantier selon le marché ciblé, ville de Québec, 2002-2017



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*.

Densification résidentielle

La densification résidentielle réfère à un processus qui se traduit par une hausse nette du nombre de logements dans un même secteur. Elle s'est principalement manifestée de deux façons à Québec au cours des dernières années, soit par insertion ou par intensification. La densification par insertion s'effectue dans les milieux résidentiels en respectant les caractéristiques du milieu et les gabarits existants. Elle se concrétise le plus souvent par le remplacement de maisons unifamiliales par des jumelés ou des maisons en rangée. La densification par intensification, quant à elle, se produit davantage dans les pôles urbains, près des grands axes de transport en commun. Elle prend la forme de gabarits plus imposants constitués d'appartements ou de copropriétés¹³.

Bien qu'elle ait coïncidé avec un phénomène d'étalement urbain, une densification s'est opérée dans la ville de Québec au cours des dernières années. En effet, la densité de la population est passée de 1 081 habitants au kilomètre carré en 2006 à 1 173 habitants au kilomètre carré en 2016¹⁴.

La densité de population est plus faible à Québec que dans la plupart des grandes villes canadiennes.

Il est difficile de comparer la densité de la population des villes canadiennes, notamment en raison de la très grande variation de leur superficie. Par exemple, les villes d'Halifax et d'Hamilton, dont la population se rapproche de celle de Québec, ont toutefois une superficie bien supérieure à cette dernière. D'autres villes, comme Vancouver, ont une superficie plus restreinte et ne représentent qu'une infime partie de leur région métropolitaine.

Figure 38 – Densité de la population, ville de Québec et autres villes canadiennes, 2016

Québec et ses arrondissements	Densité de la population		
	Population	Superficie (km ²)	Densité (population par km ²)
Québec	531 902	453,4	1 173,2
Calgary	1 239 220	825,6	1 501,1
Edmonton	932 546	685,3	1 360,9
Halifax	403 131	5 490,4	73,4
Hamilton	536 917	1 117,3	480,6
Montréal	1 704 694	365,7	4 662,1
Ottawa	934 243	2 790,3	334,8
Toronto	2 731 571	630,2	4 334,4
Vancouver	631 486	115,0	5 492,6
Winnipeg	705 244	464,3	1 518,8

Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

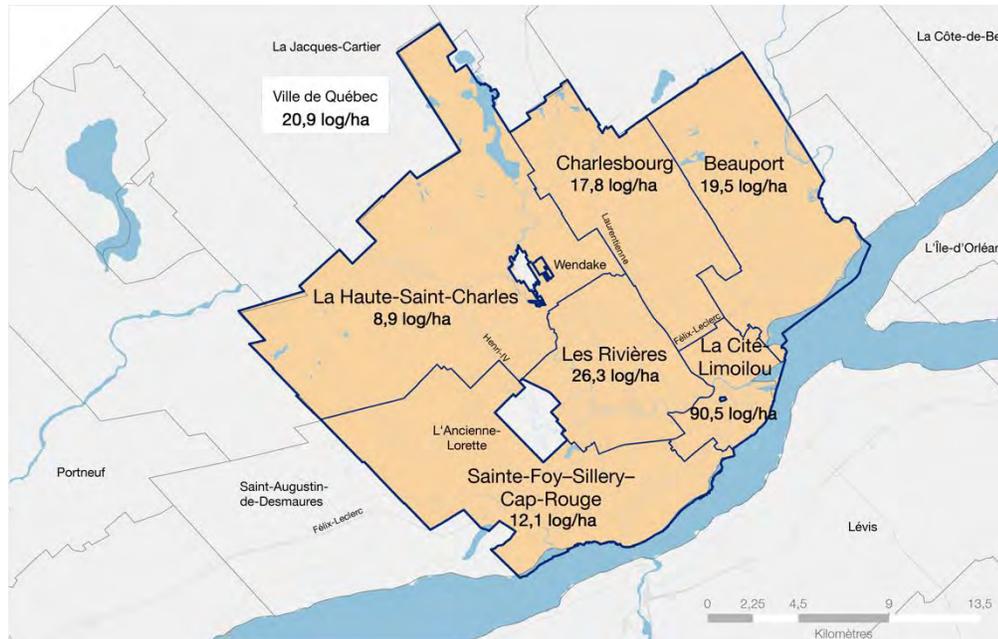
13. La densification résidentielle occupera une place importante dans la démarche et les réflexions qui mèneront à la réalisation du prochain Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec.

14. Statistique Canada, *Profil du recensement*, recensements de 2006 et 2016.

Afin d'analyser le phénomène de densification, on emploie en général la densité résidentielle moyenne nette. Cette dernière correspond « au nombre de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel¹⁵ ». Toutefois, la Ville de Québec ne dispose pas de données sur les autres villes québécoises ou canadiennes qui auraient permis d'établir des comparaisons.

À Québec, l'arrondissement de La Cité-Limoilou présente la densité la plus élevée avec une moyenne de 90,5 logements par hectare. Les autres arrondissements ont des densités plus faibles, particulièrement celui de La Haute-Saint-Charles.

Figure 39 – Densité résidentielle nette moyenne, ville de Québec et ses arrondissements, 2018



Source : Ville de Québec, données internes.

15. Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, *La prise de décision en urbanisme* (<https://www.mamot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/densite-occupation-du-sol/>), consulté le 25 août 2018.

Québec ville inclusive

Axe 2

Si l'offre de logements et les milieux de vie de qualité contribuent à l'attractivité de Québec, la Ville doit également faire en sorte que chaque ménage y trouve sa place et un toit. Faire de Québec une ville inclusive, c'est prendre en compte les besoins variés de la population en matière d'habitation et la diversité des ménages, tant en ce qui concerne leur composition que leurs caractéristiques socioéconomiques et les différents parcours résidentiels que ceux-ci peuvent emprunter.

Conditions de logement des ménages

Le taux d'effort est l'indicateur le plus souvent retenu pour évaluer la proportion de ménages qui consacrent une trop grande part de leur revenu au logement. À Québec, 31,3 % des ménages locataires dépensent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger. Cette proportion varie selon les arrondissements : elle se situe entre 25,9 % (La Haute-Saint-Charles) et 34,2 % (Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge).

Figure 40 – Ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, ville de Québec et ses arrondissements, 2016

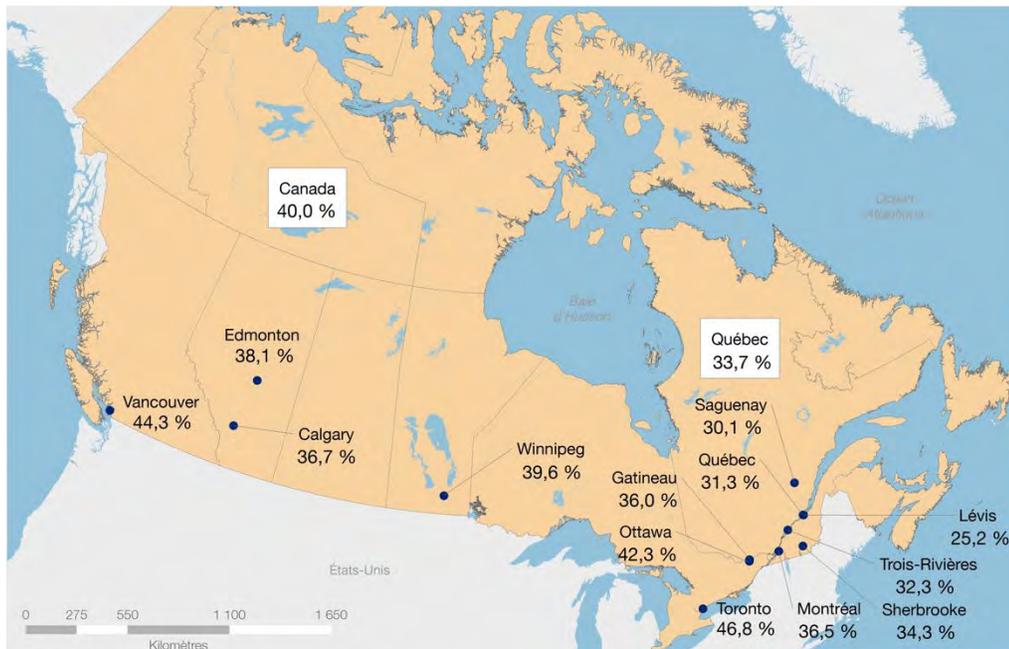
Ville et arrondissements	Tous les ménages		Ménages propriétaires		Ménages locataires	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
Québec	50 945	20,2 %	14 250	10,6 %	36 695	31,2 %
Beauport	6 255	17,5 %	2 145	9,5 %	4 110	31,5 %
Charlesbourg	6 210	16,7 %	2 265	9,7 %	3 940	28,5 %
La Cité-Limoilou	17 805	28,7 %	3 080	18,7 %	14 720	32,3 %
La Haute-Saint-Charles	4 455	12,9 %	2 295	8,8 %	2 155	25,9 %
Les Rivières	6 645	19,3 %	1 850	10,2 %	4 790	29,3 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	9 575	19,8 %	2 610	9,4 %	6 970	34,2 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2016, tableaux personnalisés.

Dans la ville de Québec, la proportion des ménages pour lesquels le taux d'effort excède 30 % se situe légèrement en deçà de la proportion pour la province de Québec. Qu'ils soient propriétaires ou locataires, ces ménages sont généralement plus nombreux dans les grandes villes canadiennes à l'extérieur du Québec, où le logement est moins abordable.

La proportion de ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement à Québec est comparable à la proportion dans la province.

Figure 41 – Ménages locataires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, ville de Québec et autres villes québécoises et canadiennes, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

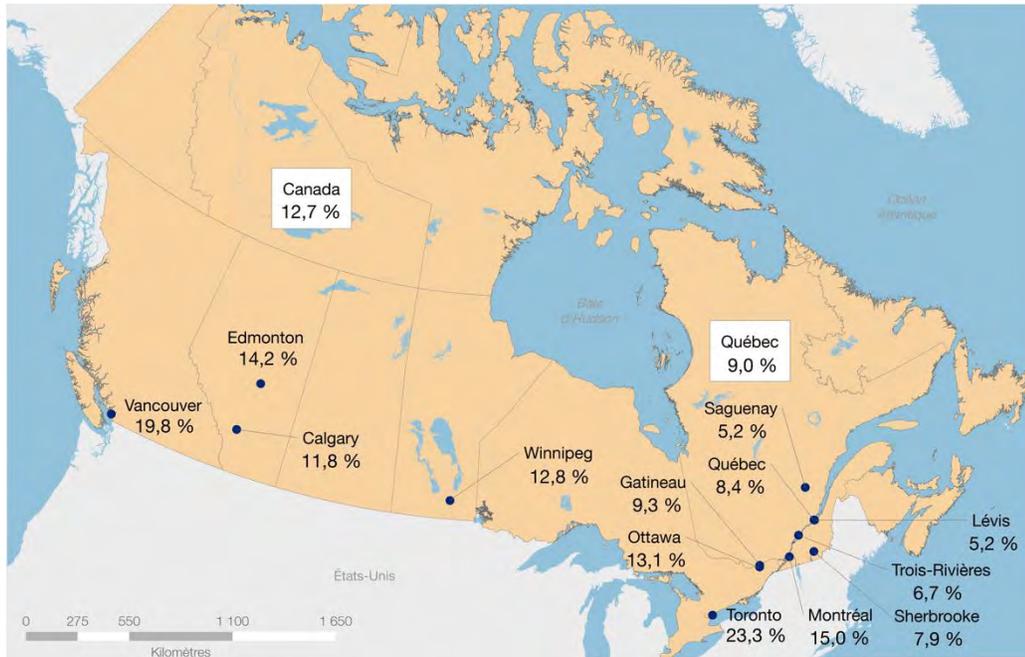
Dans la ville de Québec, 21 170 ménages ont des besoins impérieux en matière de logement.

La notion de besoins impérieux en matière de logement permet de mesurer plus finement la condition des ménages qui éprouvent des difficultés à se loger convenablement. Un ménage a des besoins impérieux s'il vit dans un logement inabordable, de taille insuffisante ou nécessitant des réparations majeures et qu'il ne peut se loger convenablement pour moins de 30 % de son revenu dans le même marché de référence.

Ainsi, cet indicateur ne considère pas les ménages qui vivent dans un logement inabordable, de taille insuffisante ou nécessitant des réparations majeures, mais qui auraient les moyens de se loger convenablement dans un autre secteur du même marché de référence. Il s'agit de l'indicateur le plus approprié pour évaluer les besoins de la ville de Québec en logements sociaux et communautaires (des précisions sur cet indicateur sont présentées dans la section « Quelques définitions »). Les ménages qui occupent un logement subventionné n'ont généralement plus de besoins impérieux, étant donné que leur situation a été régularisée par le paiement d'un loyer qui correspond à environ 25 % de leur revenu.

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement à Québec se compare à celle dans la province. Elle est plus élevée qu'à Lévis, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, mais plus faible qu'à Gatineau, qu'à Montréal et que dans les autres grandes villes canadiennes.

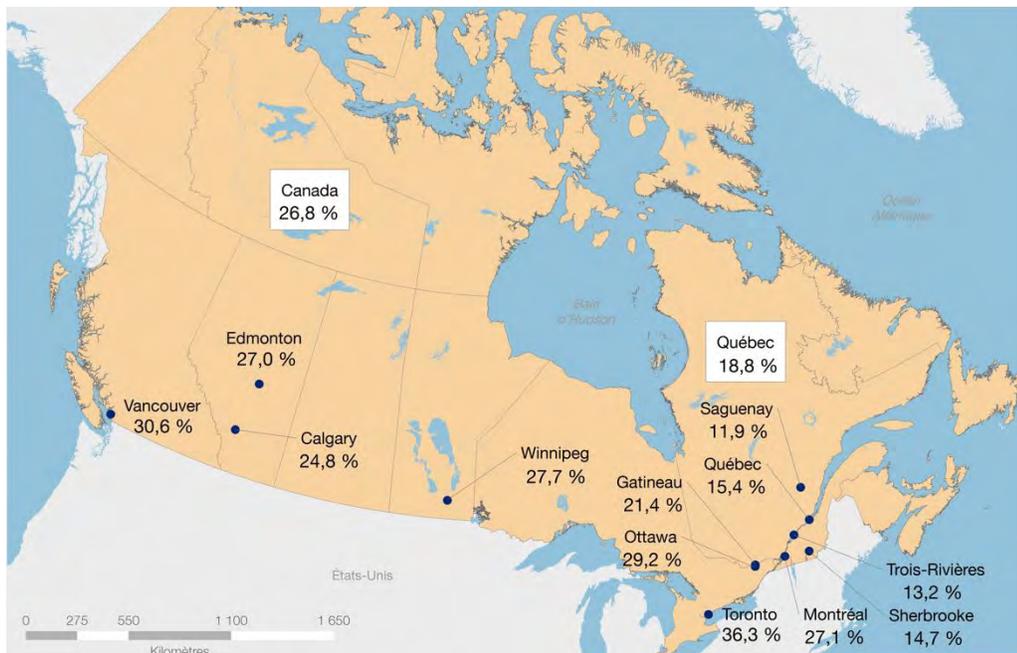
Figure 42 – Ménages locataires et propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement, ville de Québec et autres villes québécoises et canadiennes, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

La prévalence des besoins impérieux en matière de logement est plus élevée lorsqu'on ne considère que les ménages locataires. Les données révèlent ainsi que 15,4 % des ménages locataires de la RMR vivent dans un logement inabordable, de taille insuffisante ou en mauvais état et qu'ils ne peuvent se loger convenablement pour moins de 30 % de leur revenu dans le même marché de référence. En octobre 2018, la SCHL n'avait toutefois pas encore diffusé de données propres aux locataires à l'échelle de la ville de Québec.

Figure 43 – Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement, RMR de Québec et autres RMR du Québec et du Canada, 2016

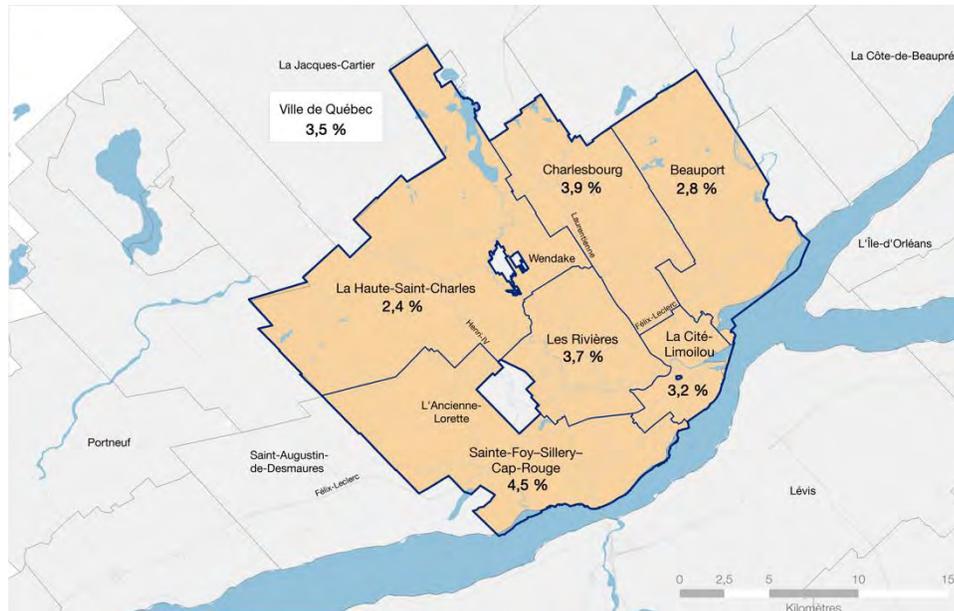


Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, tableau de base de 2016 n° C2.

Le nombre de ménages qui habitent dans un logement de taille insuffisante constitue un autre indicateur des conditions de logement difficiles pour une partie de la population. Cette donnée est basée sur la Norme nationale d'occupation, qui établit le nombre de chambres à coucher dont un ménage a besoin en fonction de différents critères définis à la fin de ce document, dans la section « Quelques définitions ».

Selon cette norme, à Québec, 2,1 % des ménages vivent dans un logement trop petit par rapport à leur taille et à leur composition, comparativement à 3,8 % des ménages dans l'ensemble de la province. Lorsqu'on ne considère que les ménages locataires, la proportion grimpe à 3,5 % dans la ville de Québec et atteint 4,5 % dans l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Figure 44 – Proportion des ménages locataires dont la taille du logement est insuffisante, ville de Québec et ses arrondissements, 2016



Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

Logements sociaux et communautaires

La ville de Québec compte 17 422 logements sociaux et communautaires¹⁶ sur son territoire. Ces logements sont répartis selon leur mode de gestion : les coopératives d'habitation (COOP), les organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation, l'OMHQ et la Société municipale d'habitation Champlain (SOMHAC).

Ces 17 422 logements sociaux et communautaires représentent 6,9 % de tous les logements occupés à Québec et 14,8 % du total des logements occupés qui sont offerts en location.

La ville de Québec
compte
17 422
logements sociaux
et communautaires

16. Les logements sociaux et communautaires désignent les logements réalisés dans le cadre de programmes provinciaux ou fédéraux dont le loyer payé par le locataire se situe généralement sous le loyer médian du marché. Cette catégorie inclut, en plus des logements de type HLM, les logements réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec et ceux qui résultent d'initiatives fédérales.

Figure 45 – Logements sociaux et communautaires (construits dans le cadre de programmes provinciaux ou fédéraux) selon leur mode de gestion, ville de Québec, 2018

Mode de gestion	Nombre d'organismes	Nombre de logements	Proportion des logements
Coopérative d'habitation	160	4 495	25,8 %
OBNL d'habitation	83	5 452	31,3 %
OMHQ	1	6 441	37,0 %
SOMHAC	1	1 034	5,9 %
Total	245	17 422	100 %

Sources : Ville de Québec, données internes (2018); Société d'habitation du Québec, données au 31 décembre 2017 et Société canadienne d'hypothèques et de logement, données de juin 2018.

L'arrondissement de La Cité-Limoilou compte à lui seul plus de la moitié des logements sociaux et communautaires sur le territoire de la ville.

Figure 46 – Logements sociaux et communautaires (construits dans le cadre de programmes provinciaux ou fédéraux), ville de Québec et ses arrondissements, 2018

Ville et arrondissements	Nombre	Part dans le parc de logements occupés	Proportion dans la ville
Québec	17 422	6,9 %	100 %
Beauport	1 516	4,2 %	8,7 %
Charlesbourg	1 329	3,6 %	7,6 %
La Cité-Limoilou	9 271	15,0 %	53,2 %
La Haute-Saint-Charles	1 415	4,1 %	8,1 %
Les Rivières	2 262	6,6 %	13,0 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	1 629	3,4 %	9,4 %

Sources : Ville de Québec, données internes (2018) et Statistique Canada, recensement de 2016.

Figure 47 – Logements sociaux et communautaires (construits dans le cadre de programmes provinciaux ou fédéraux) selon le programme, ville de Québec, 2018

Programme	Nombre	Proportion
HLM (programme conjoint fédéral-provincial)	6 681	38,3 %
Initiatives unilatérales fédérales	5 182	29,7 %
AccèsLogis Québec	5 026	28,8 %
Logement abordable Québec	533	3,1 %
Total	17 422	100 %

Source : Ville de Québec, données internes.

Les projets de logements sociaux et communautaires sont encadrés par une convention d'exploitation qui spécifie la part du financement gouvernemental et les obligations des parties signataires. Plusieurs conventions d'exploitation ont pris fin ou viendront progressivement à échéance.

En ce qui concerne les projets HLM réalisés dans le cadre de trois ententes principales signées par les gouvernements du Québec et du Canada, la contribution de la SCHL équivaut aux remboursements hypothécaires et prend généralement fin en même temps que ceux-ci. Quelques projets HLM ont vu leur convention prendre fin depuis l'année 2015, et un nombre important de projets se trouveront dans la même situation à partir de l'année 2021, partout au Québec. Ainsi, l'effet pourrait être considérable à long terme pour le gouvernement du Québec, qui aura à assumer une plus grande part des rénovations dans un parc de logements vieillissant. La Société d'habitation du Québec (SHQ) a rappelé à maintes reprises que différents moyens prévus dans la Loi sur la Société d'habitation du Québec¹⁷ protègent la vocation sociale des immeubles faisant l'objet des conventions.

D'autres projets développés dans le cadre d'initiatives fédérales constituent le parc de logements unilatéral fédéral. Une part importante des conventions associées à ces projets ont déjà pris fin depuis l'année 1996. À Québec, 83 projets qui représentent près de 2 000 logements sont dans cette situation. D'ici l'année 2029, les conventions relatives à 116 autres projets de Québec (près de 2 300 logements) arriveront à échéance¹⁸. Ces projets peuvent donc se retrouver rapidement dans un état précaire, et plusieurs locataires qui bénéficient d'une aide au paiement du loyer ont vu celle-ci prendre fin. Cependant, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL a récemment annoncé la reconduction de certaines conventions jusqu'à la livraison d'un nouveau programme, qui est prévue en 2020.

Les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec sont développés par le gouvernement du Québec. Depuis l'année 2002, la Ville de Québec agit en tant que mandataire de la SHQ pour la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires dans le cadre de ces programmes¹⁹. Depuis le début de ce mandat, 131 projets totalisant 4 883 logements ont été réalisés. Les nouveaux projets d'habitation d'AccèsLogis Québec permettent d'offrir des logements sociaux et communautaires dans des arrondissements qui en avaient été moins pourvus dans le passé avec le programme HLM. Les conventions associées à ces projets n'impliquent que le gouvernement du Québec et l'organisme, et leur durée est de 35 ans.

Figure 48 – Logements livrés depuis l'année 2002 par la Ville de Québec à titre de ville mandataire dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, ville de Québec et ses arrondissements, 2018

Ville et arrondissements	Nombre	Proportion dans la ville
Québec	4 883	100 %
Beauport	597	12,2 %
Charlesbourg	573	11,7 %
La Cité-Limoilou	1 764	36,1 %
La Haute-Saint-Charles	604	12,4 %
Les Rivières	719	14,7 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	626	12,8 %

Source : Ville de Québec, données internes.

17. Société d'habitation du Québec, La fin des conventions d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec et les organismes gestionnaires de logements sociaux, État de situation, 2013.

18. Société canadienne d'hypothèques et de logement, données de juin 2018.

19. Voir la description dans la section « Programmes d'habitation ».

Afin de combler les besoins exprimés par le milieu, 55,8 % des logements ont été réalisés dans le cadre du volet I du programme AccèsLogis Québec.

Figure 49 – Logements livrés depuis l'année 2002 par la Ville de Québec à titre de ville mandataire pour chaque volet du programme AccèsLogis Québec, 2018

Volets	Nombre de logements	Proportion
Volet I (familles et personnes seules)	2 428	55,8 %
Volet II (personnes âgées en légère perte d'autonomie)	1 010	23,2 %
Volet III (personnes ayant des besoins particuliers)	912	21,0 %
Total	4 350	100 %

Source : Ville de Québec; données internes.

La ville de Québec compte environ 11 000 logements subventionnés dans le cadre des programmes HLM et Supplément au loyer (PSL)²⁰ dont l'attribution est effectuée conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique du gouvernement du Québec. La Ville contribue au financement de ces programmes de la SHQ en assumant 10 % du déficit d'exploitation des projets HLM sur son territoire et 10 % des subventions accordées dans le cadre du PSL.

Selon les données de juillet 2018 de l'OMHQ, qui administre le Registre partagé des demandes pour un logement subventionné et qui a le mandat de vérifier l'admissibilité des demandes, 1 751 ménages attendent un logement à loyer modique à Québec. La répartition des demandeurs par catégorie et par type de logements met en évidence une forte demande pour les logements d'une chambre à coucher, qu'ils soient destinés à des personnes âgées, des personnes seules ou des couples de moins de 55 ans. Les logements de plus de trois chambres à coucher pour des familles nombreuses sont aussi recherchés étant donné l'offre limitée.

Il y a 1 751 ménages qui attendent un logement à loyer modique.

20. Voir la description dans la section « Programmes d'habitation ».

Figure 50 – Ménages admissibles qui attendent un logement subventionné, par catégorie et type de logement, ville de Québec, 2018

Catégorie et type	Nombre	Proportion
Personnes âgées (55 ans et plus)	941	53,7 %
Studio	83	4,7 %
1 chambre à coucher	836	47,7 %
2 chambres à coucher	22	1,3 %
Familles et personnes seules	805	46,0 %
Studio	77	4,4 %
1 chambre à coucher	417	23,8 %
1 chambre à coucher (logement adapté)	2	0,1 %
2 chambres à coucher	112	6,4 %
3 chambres à coucher	88	5,0 %
4 chambres à coucher	70	4,0 %
5 chambres à coucher	34	1,9 %
6 chambres à coucher	5	0,3 %
Personnes handicapées	5	0,3 %
1 chambre à coucher	4	0,2 %
2 chambres à coucher	1	0,1 %
Total	1 751	100 %

Source : Office municipal d'habitation de Québec, état de situation en date du 18 juillet 2018. Ces données excluent les ménages qui vivent dans un logement subventionné et qui ont demandé un transfert dans un autre logement subventionné.

Les logements subventionnés pour les personnes seules et les familles nombreuses sont plus recherchés que les autres catégories de logements.

Un même ménage peut faire une demande de logement à loyer modique dans plusieurs secteurs à la fois. Le tableau ci-dessous montre que les demandeurs ont une préférence marquée pour l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Figure 51 – Répartition des demandes de logement subventionné par arrondissement, 2018

Arrondissements	Proportion
Beauport	10,7 %
Charlesbourg	16,1 %
La Cité-Limoilou	41,7 %
La Haute-Saint-Charles	7,9 %
Les Rivières	11,2 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	12,4 %

Source : Office municipal d'habitation de Québec, état de situation en date du 18 juillet 2018.

À Québec, 4 442 ménages bénéficient du PSL. Ils paient ainsi un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique, c'est-à-dire un loyer qui correspond à environ 25 % des revenus du ménage. Ils habitent dans des logements du marché locatif privé (1 289 ménages) ou dans des logements appartenant à des COOP, à des OBNL ou à l'OMHQ (3 153 ménages) tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique (environ 25 % des revenus du ménage). Un peu plus de la moitié (57 %) des ménages qui bénéficient du PSL habitent dans des immeubles construits dans le cadre du programme AccèsLogis Québec²¹.

Un total de 5 208 autres ménages à faible revenu qui consacrent une part importante de leur revenu au paiement de leur logement bénéficient du programme Allocation-logement. Ce programme leur procure une aide financière d'appoint pouvant atteindre 80 \$ par mois²².

Inclusion de logements sociaux et communautaires

L'inclusion de logements sociaux et communautaires dans de grands ensembles résidentiels est une pratique courante à Québec, bien que la Ville n'impose pas de réglementation à cet égard. La Ville de Québec a en effet privilégié une approche de gré à gré qui a donné de bons résultats au fil des ans. Ainsi, depuis l'année 2002, plusieurs projets développés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec ont été intégrés à de grands ensembles résidentiels privés. Par exemple, l'organisme Un toit en réserve inc. a réalisé un projet de 252 logements communautaires au cœur d'un projet global d'environ 1 200 logements (logements locatifs et copropriétés) dans le secteur Les Méandres (arrondissement des Rivières). De plus, les écoquartiers de la Pointe-aux-lièvres, d'Estimauville et de la Cité verte comprennent respectivement 59, 70 et 40 logements sociaux et communautaires.

On dénombre plus de 120 maisons de chambres à Québec qui logent environ 1 300 chambreurs.

21. Société d'habitation du Québec, données au 31 décembre 2017.

22. Société d'habitation du Québec, données du 1^{er} octobre 2016 au 31 septembre 2017 incluant les villes de Québec, de Saint-Augustin-de-Desmaures et de L'Ancienne-Lorette.

Maisons de chambres

En 2015, en plus des logements sociaux et communautaires, on dénombrait 120 maisons de chambres à Québec. La grande majorité est située dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou, mais on en trouve aussi plusieurs dans les arrondissements de Beauport et de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Si certaines sont gérées par des OBNL d'habitation, la plupart appartiennent à des propriétaires privés.

Comme le démontre l'étude *Vivre en maison de chambres dans la Ville de Québec : portrait, expériences et enjeux*²³ qui a été publiée en 2015, les chambres sont majoritairement occupées par des hommes. Elles abritent également une forte concentration de personnes en situation de vulnérabilité qui bénéficient de l'aide sociale ou qui vivent avec un problème de consommation, de toxicomanie, de santé mentale ou de déficience intellectuelle. Les conditions d'habitation sont difficiles, notamment à cause de l'insalubrité ou de l'exiguïté des lieux, du dysfonctionnement des équipements, d'abus de pouvoir, etc. En dépit de toutes ces difficultés, les maisons de chambres demeurent essentielles dans le parcours résidentiel de plusieurs personnes. Elles constituent souvent le dernier endroit où des personnes vulnérables vont habiter avant de se retrouver à la rue ou dans les refuges. À l'inverse, il s'agit souvent de la première option résidentielle pour les personnes qui sortent d'une institution ou qui veulent rompre avec l'itinérance avant d'obtenir un logement stable et permanent.

Figure 52 – Maisons de chambres, ville de Québec et ses arrondissements, 2015

Ville et arrondissements	Maisons de chambres		Chambres	
	Nombre	Proportion dans la ville	Nombre	Proportion dans la ville
Québec	120	100 %	1313	100 %
Beauport	12	10,0 %	117	8,9 %
Charlesbourg	4	3,3 %	31	2,3 %
La Cité-Limoilou	79	65,8 %	980	74,6 %
La Haute-Saint-Charles	2	1,7 %	16	1,2 %
Les Rivières	6	5,0 %	43	3,3 %
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	17	14,1 %	980	9,6 %

Source : Clément, M., A. Lévesque et A. Rouleau, *Vivre en maison de chambres dans la Ville de Québec : portrait, expériences et enjeux*, rapport de recherche, Centre de santé et de services sociaux de la Vieille-Capitale, 2015.

23. Clément, M., A. Lévesque et A. Rouleau, *Vivre en maison de chambres dans la Ville de Québec : portrait, expériences et enjeux*, rapport de recherche, Centre de santé et de services sociaux de la Vieille-Capitale, 2015.

Mixité sociale et gentrification

Les logements sociaux et communautaires, ainsi que les maisons de chambres, représentent des solutions pour maintenir une mixité sociale dans des quartiers en évolution et contribuent à l'inclusion de l'ensemble des ménages. Ils viennent ainsi contrer les effets négatifs de l'embourgeoisement en permettant aux ménages à revenus modestes de demeurer dans leur quartier.

L'embourgeoisement, ou la gentrification, désigne « la transformation socioéconomique d'un quartier urbain ancien engendrée par l'arrivée progressive d'une nouvelle classe de résidents qui restaure le milieu physique et en rehausse le niveau de vie »²⁴. Les caractéristiques socioéconomiques des ménages y évoluent ainsi plus rapidement que dans l'ensemble de la ville. La mesure de l'embourgeoisement dans un secteur tient compte de plusieurs indicateurs : le revenu des ménages, leur composition et leur taille, le niveau de scolarité, la catégorie d'emploi, le mode d'occupation de même que la valeur des propriétés et des loyers.

Bien que le sujet ait fait l'objet d'une littérature abondante au cours des dernières décennies, aucune étude récente n'a mesuré l'embourgeoisement dans des quartiers de Québec. Le principal enjeu réside dans le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande de logements afin que tous les ménages aient leur place dans des quartiers à la fois attractifs et inclusifs. L'équilibre peut se maintenir notamment en soutenant la réalisation de logements sociaux et communautaires et en encadrant certaines pratiques qui peuvent avoir un effet sur l'offre de logements, comme l'hébergement touristique.

Résidences pour personnes âgées

Dans son enquête réalisée en 2016, la SCHL a dénombré 95 résidences privées pour personnes âgées²⁵, c'est-à-dire 11 400 places au total, dans l'agglomération de Québec. La résidence moyenne compte 120 places.

Le taux d'attraction représente la proportion de personnes âgées de 75 ans et plus qui demeurent dans une résidence pour personnes âgées. La SCHL l'utilise pour estimer la demande de places en résidence. Le taux d'attraction de la RMR de Québec, qui se chiffre à 22,3 %, est le troisième plus élevé parmi les RMR du Québec.

Figure 53 – Taux d'attraction des résidences pour personnes âgées, RMR du Québec, 2016

RMR	Taux d'attraction
Québec	22,3 %
Gatineau	22,4 %
Montréal	17,3 %
Saguenay	19,4 %
Sherbrooke	27,9 %
Trois-Rivières	20,8 %

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, 2016.

Le Québec se distingue du reste du Canada quant à son taux d'attraction, qui est beaucoup plus élevé que dans les autres provinces.

24. Office québécois de la langue française, *Le grand dictionnaire terminologique*.

25. Selon la définition de la SCHL, une résidence pour personnes âgées doit notamment compter au moins dix unités locatives et au moins 50 % de locataires âgés de 65 ans et plus, offrir un service de repas et ne pas accueillir exclusivement des résidents qui reçoivent des soins assidus. Les centres d'hébergement et de soins de longue durée sont donc exclus.

Figure 54 – Taux d'attraction des résidences pour personnes âgées, provinces du Canada, 2016

Provinces	Taux d'attraction
Québec (province)	18,4 %
Terre-Neuve-et-Labrador	8,6 %
Colombie-Britannique	8,6 %
Saskatchewan	8,5 %
Île-du-Prince-Édouard	8,3 %
Alberta	5,8 %
Ontario	5,4 %
Manitoba	5,2 %
Nouveau-Brunswick	2,7 %
Nouvelle-Écosse	2,0 %
Canada	9,1 %

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, 2016.

En plus des résidences pour personnes âgées, la ville de Québec compte un nombre important de projets de logements sociaux et communautaires qui s'adressent à des personnes âgées, mais qui n'offrent pas nécessairement tous des services. Ces logements ont été mis en place principalement grâce aux programmes HLM et AccèsLogis Québec et sont gérés par des COOP, des OBNL, l'OMHQ ou la SOMHAC.



Québec ville innovante

Axe 3

Au fil des ans, plusieurs initiatives inspirantes ont vu le jour en matière d'habitation à Québec, tant dans le cadre bâti que dans les milieux de vie. Cette section présente certains exemples d'initiatives qui ont été reconnues pour leur caractère novateur et qui pourront servir de modèles pour les développements à venir dans la ville de Québec.

Des projets d'habitation qui se caractérisent par une mixité sociale et qui créent un milieu de vie attrayant et inclusif.

Mixité sociale

Habitations Vivre Chez soi

80, rue Saint-Luc, dans le quartier Saint-Sauveur (arrondissement La Cité-Limoilou)



Photo : Ville de Québec

En offrant des logements à différents types de clientèles dans un même ensemble immobilier, de plus en plus de nouveaux projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec servent d'exemples de formules innovantes en matière de mixité sociale.

À titre d'exemple, les Habitations Vivre Chez Soi, construites en 2008, ont pour mission d'offrir 92 logements sociaux et communautaires aux citoyens du quartier Saint-Sauveur. Cette initiative permet notamment aux aînés de demeurer le plus longtemps possible dans leur milieu. Cette résidence fait partie d'un ensemble immobilier de trois bâtiments qui comporte également des logements pour des familles de diverses origines et des personnes seules en difficulté ou à mobilité réduite. Grâce à cette mixité, une solidarité ainsi que des liens intergénérationnels et interculturels se créent. Le projet est né d'une initiative du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale (CIUSSS-CN) et a pu voir le jour grâce à la collaboration de la communauté des Augustines de la Miséricorde de Jésus et au soutien du groupe de ressources techniques Action-Habitation de Québec.

En 2017, le projet a remporté le prix Habitat novateur pour aînés attribué par la SHQ, qui met en valeur les pratiques novatrices en matière d'habitation valorisant le bien-être, l'autonomie et le vieillissement actif des aînés.

Domaine du Parc Savard**De 166 à 210, avenue Bernatchez, dans le quartier Vanier (arrondissement des Rivières)**

Photo : Ville de Québec

Le Domaine du Parc Savard constitue un autre exemple intéressant de mixité en habitation. On y trouve plusieurs familles, de nouveaux arrivants, des personnes âgées ou vivant seules qui sont en difficulté ou à mobilité réduite ou encore qui ont un problème de santé mentale. Les 130 logements du projet, construit grâce au programme AccèsLogis Québec de la SHQ, peuvent être adaptés aux besoins des occupants. L'ensemble du site offre un parcours extérieur accessible depuis la rue ou le stationnement jusqu'à l'intérieur des bâtiments, ce qui permet l'accès aux aires publiques de jeux et de détente extérieures. De plus, un lien sous-terrain relie deux des trois bâtiments.

Cet ensemble immobilier abrite un centre de la petite enfance et les locaux de l'organisme Ressources Parents Vanier. Le CIUSSS-CN a collaboré à sa réalisation, notamment en établissant un bail emphytéotique et en affectant une ressource communautaire au projet.

Le Domaine du Parc Savard a été lauréat des Mérites d'architecture de la Ville de Québec en 2013 dans la catégorie « Accessibilité universelle ».

PECH-SHERPA**130, boulevard Charest Est, dans le quartier Saint-Roch (arrondissement La Cité-Limoilou)**

Photo : Ville de Québec

Le projet PECH-SHERPA est un immeuble de 77 logements réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Québec avec le soutien du groupe de ressources techniques Action-Habitation de Québec. Il loge des personnes en difficulté ou souffrant de problèmes de santé mentale ainsi que des artistes émergents. En exploitation depuis l'année 2013, ce projet comprend, en plus des logements, des espaces communautaires et non résidentiels pour les bureaux administratifs de l'organisme Programme d'encadrement clinique et d'hébergement (PECH).

PECH-SHERPA offre à ses locataires et aux gens du quartier des activités libres et gratuites pour améliorer leur mieux-être, leur qualité de vie et leur participation à la vie citoyenne. Le centre d'éducation populaire Sherpa, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, permet la tenue d'une multitude d'activités dans un contexte ludique, de mixité sociale et de médiation culturelle. En 2017-2018, un total de 3 785 personnes se sont inscrites à l'une ou l'autre de ces activités.

L'immeuble possède également un toit vert. Tout en permettant aux locataires de jouir d'une vue exceptionnelle, ce dernier rend possible la culture de légumes et de fruits qui sont ensuite redistribués aux locataires.

En 2013, le projet a été finaliste aux Mérites d'architecture de la Ville de Québec dans les catégories « Prix du public » et « Habitation, construction neuve, moyenne et haute densité ».

Centre multifonctionnel des roses
4227, rue des Roses, dans le quartier Saint-Pierre-aux-liens (arrondissement de Charlesbourg)



Photo : Office municipal d'habitation de Québec

Cet édifice multifonctionnel est novateur, car il abrite à la fois un centre communautaire et 54 logements sociaux et communautaires sous la forme d'une copropriété entre la Ville de Québec et l'OMHQ. Dans un contexte où les terrains sont rares et onéreux, un tel projet mixte permet notamment le partage des coûts. Répondant à un besoin clairement défini dans le quartier, ce projet est le fruit d'un partenariat entre l'OMHQ, le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, la Commission scolaire des Premières-Seigneuries, les Loisirs du Jardin, Desjardins et la Ville de Québec.

Le Centre multifonctionnel des roses a permis de revitaliser ce secteur défavorisé de la ville. Il a produit un effet structurant pour les familles à revenu faible ou modeste avec des enfants, qui peuvent ainsi profiter d'une école et d'une station Métrobus à quelques pas de même que d'installations de loisirs et d'activités socioculturelles et sportives au rez-de-chaussée de leur résidence. Ce projet crée un milieu de vie inclusif, agréable et stimulant pour les locataires. Il contribue également au mieux-être et à la promotion de saines habitudes de vie.

Le caractère novateur du projet, réalisé grâce au programme AccèsLogis Québec, a d'ailleurs été reconnu aux Assises annuelles de l'Union des municipalités du Québec. Le Centre multifonctionnel des roses a en effet été désigné lauréat 2018 du mérite Ovation municipale dans la catégorie « Développement social ».

Milieux de vie

Espace de vie le 25

Bâtiments situés dans le quartier Maizerets (arrondissement La Cité-Limoilou) sur la 25^e Rue (de 1815 à 1865), la rue Champfleury (de 2520 à 2540) et la rue des Intendants (de 1820 à 1860)



Photo : Ville de Québec

Le projet Espace de vie le 25 est un immeuble abritant 47 copropriétés qui sont principalement des logements superposés sur deux étages. Près d'une école primaire, il répond aux objectifs de densification tout en respectant le gabarit et l'atmosphère du quartier. La vie communautaire s'y organise dans la cour, autour de la piscine extérieure et dans les modules de jeux.

Particulièrement prisé par les jeunes familles, ce projet a obtenu une mention aux Mérites d'architecture de la Ville de Québec en 2015 dans la catégorie « Habitation, construction neuve, moyenne et haute densité ».

Maisons de ville B2

**Bâtiment situé dans le quartier Saint-Sauveur (arrondissement de La Cité-Limoilou)
sur les rues Bayard (de 415 à 421) et Bagot (de 442 à 444)**



Photo : Ville de Québec

Les maisons de ville B2 représentent un autre exemple de copropriétés répondant aux besoins des familles qui souhaitent habiter au centre-ville à proximité de tous les services. En plus d'une terrasse sur le toit, ces maisons de ville comprennent une salle familiale et un garage intérieur.

Le projet a été finaliste des prix Nobilis en 2017 dans la catégorie « Bâtiment neuf multifamilial 4 à 6 unités ». Durant la même année, il a également été finaliste des Mérites d'architecture de la Ville de Québec dans la catégorie « Habitation, construction neuve, moyenne et haute densité ».

Nouvelles formules d'habitation

Cohabitat Québec

1650, rue Louis-Jetté, dans le quartier Saint-Sacrement (arrondissement La Cité-Limoilou)



Photo : Ville de Québec.

Cohabitat Québec, une première dans la province, est un projet d'habitation collective de 42 logements. Formant un noyau résidentiel à échelle humaine, il favorise le développement de relations harmonieuses entre voisins et le sentiment d'appartenance à une communauté. L'ensemble des bâtiments regroupe quatre immeubles, dont trois qui abritent des logements. Le quatrième accueille des espaces communautaires gérés collectivement. Porteur de valeurs écoresponsables, ce projet présente ainsi une conception en harmonie avec l'environnement. Il a reçu la certification LEED.

Cohabitat Québec a été lauréat des Mérites d'architecture de la Ville de Québec en 2013 dans la catégorie « Habitation, construction neuve, moyenne et haute densité ».

Des projets d'habitation qui se démarquent par leur innovation sur les plans architectural, technologique et environnemental.

Innovations technologiques

Écocondos Origine

26, rue de la Pointe-aux-Lièvres, dans le quartier Saint-Roch (arrondissement La Cité-Limoilou)



Photo : Ville de Québec

Ce projet construit par un consortium propose 94 appartements de 1 à 3 chambres. Il vise à minimiser son empreinte environnementale, notamment grâce à l'isolation thermique des logements, à sa faible consommation d'énergie et à des bornes de recharge pour véhicules électriques. La structure de bois massif à 100 % qui caractérise le bâtiment permet par ailleurs de réduire les émissions de CO₂ de 60 % par rapport au béton. Il s'agit d'un projet phare de l'écoquartier de la Pointe-aux-lièvres situé dans le quartier Saint-Roch.

En 2017, le projet a obtenu une mention « Innovation » à l'occasion des prix Inova de l'Institut de développement urbain du Québec.

Les Habitations Trentino (OMHQ)

790, avenue des Jésuites, dans le quartier Saint-Sacrement (arrondissement de La Cité-Limoilou)



Photo : Office municipal d'habitation de Québec

Les Habitations Trentino sont nées de la volonté de la Ville de Québec et du promoteur de l'écoquartier de la Cité verte (SSQ Groupe financier) d'intégrer des logements sociaux et communautaires à cet ensemble résidentiel du quartier Saint-Sacrement. Ce projet novateur de 40 logements, réalisé par l'OMHQ, fait l'objet d'une entente de collaboration avec la province de Trentino en Italie.

L'immeuble est constitué de deux bâtiments aux structures différentes : un en panneaux de bois lamellés croisés et un autre fait d'une ossature légère de bois. L'utilisation de deux types de structures de bois permet de comparer leurs avantages respectifs sur les plans acoustiques, structuraux et thermiques. Grâce à ces analyses, il est possible de déterminer de bonnes pratiques de conception pour limiter l'émission de gaz à effet de serre en habitation. Des mesures écoénergétiques inspirées de l'approche *PassivHaus* ont également été appliquées à la réalisation de cet immeuble de quatre étages.

Un programme unique au Québec pour favoriser l'accès des familles à la propriété.

Programme innovant

Programme Accès Famille



Dans le but de favoriser l'accès des familles à la propriété, la Ville de Québec a créé le programme Accès Famille en 2015. Ce programme unique au Québec offre des prêts sans intérêt équivalant à 5 % de la valeur de l'habitation pour la mise de fonds minimale nécessaire à l'achat (crédit d'accession). En date du 3 juillet 2018, il avait aidé 191 familles depuis sa création.

La concertation des parties prenantes pour mieux répondre aux besoins de la population.

Approches concertées

Registre partagé pour le logement subventionné à Québec



Le 5 mars 2018, la Ville de Québec, l'OMHQ et les principaux partenaires de l'habitation sociale et communautaire annonçaient la mise sur pied d'un projet pilote de registre partagé pour le logement subventionné à Québec, afin de simplifier les démarches des citoyens de Québec qui recherchent ce type de logement. Ce registre rend accessible toute l'information utile au sujet des options de logement sur le territoire de l'agglomération de Québec. Il permet aussi de déposer une demande en ligne.

Ce service innovant assure une équité grâce à un traitement uniforme des demandes de logement. Il permet aussi d'optimiser l'arrimage entre l'offre et la demande de logements subventionnés à Québec.

Les demandes soumises au moyen du portail web (alsqc.com) ou à l'un des cinq points de services seront d'abord traitées par l'OMHQ, qui a le mandat de vérifier l'admissibilité des demandes. Ensuite, en fonction des préférences du demandeur admissible, les organismes gestionnaires de logement (COOP, OBNL ou HLM) pourront lui proposer les logements subventionnés disponibles.

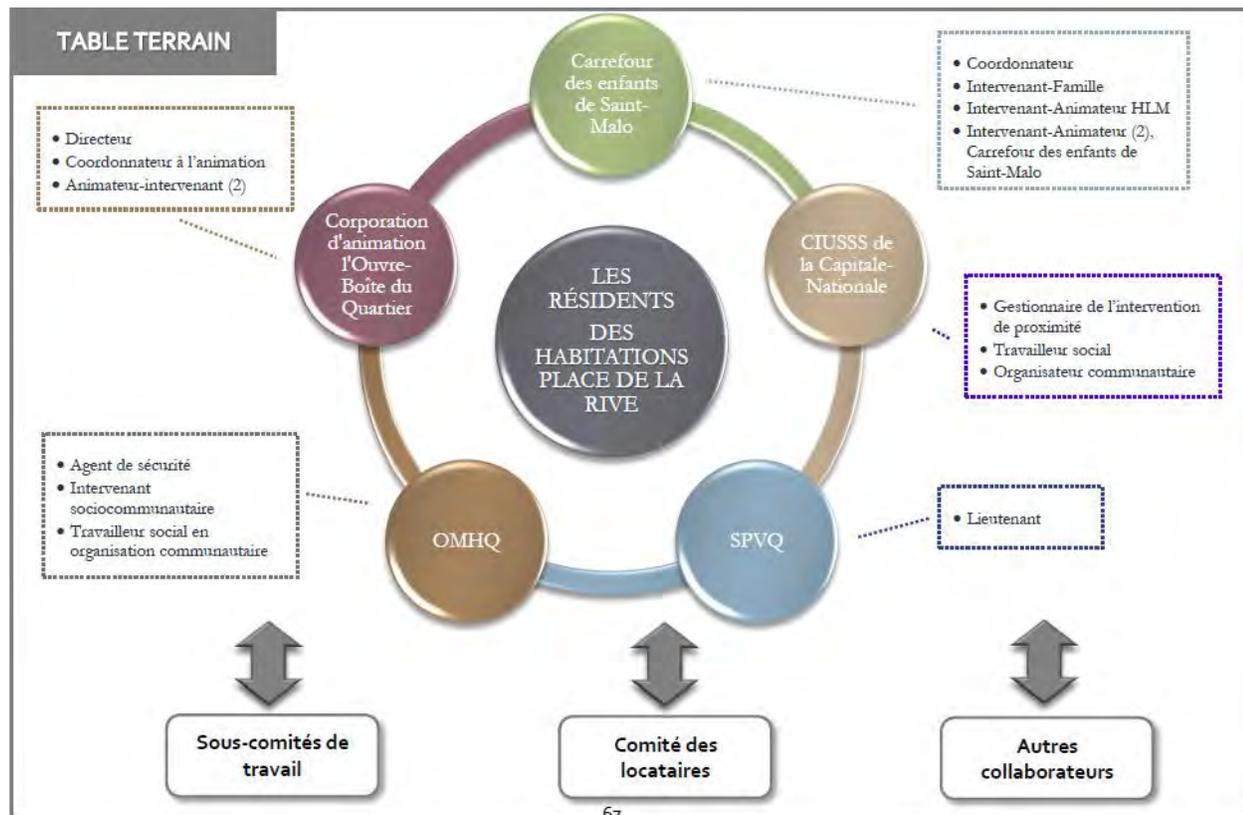
La mise en œuvre de ce projet-pilote est rendue possible grâce à un partenariat entre les principaux acteurs en matière de logement social et communautaire à Québec : la Fédération des coopératives d'habitation de Québec/Chaudière-Appalaches, la Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec/Chaudière-Appalaches, Action-Habitation de Québec, Immeuble populaire de Québec et l'OMHQ.

Interventions de proximité à Place de la Rive (Table terrain)

Situé à l'angle du boulevard Wilfrid-Hamel et de la rue Marie-de-l'Incarnation, Place de la Rive est un ensemble résidentiel géré par l'OMHQ qui comprend 172 logements. Plus de 500 personnes y habitent, et parmi celles-ci, près de 40 % ont moins de 18 ans. Une vingtaine de nationalités y sont représentées.

Les interventions de proximité de la Table terrain sont réalisées selon une approche intersectorielle qui implique les partenaires suivants : le Carrefour des enfants de Saint-Malo, la Corporation d'animation l'Ouvre-Boîte du quartier, le Service de police de la Ville de Québec, le Service de sécurité du Regroupement des services d'habitation du Québec, l'OMHQ, le CIUSSS-CN ainsi que le comité des résidents de Place de la Rive. Ces partenaires intersectoriels se réunissent sur une base régulière pour aborder tout problème lié au milieu de vie.

Figure 55 – Membres de l'équipe intersectorielle (Table terrain) de l'intervention de proximité



Source : CIUSSS-CN, Intervention de proximité à Place de la Rive, 2017.

QUELQUES DÉFINITIONS

Besoins impérieux en matière de logement²⁶

On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité), qui se définissent de la manière suivante :

- **Qualité** : l'état d'un logement est convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparation majeure.
- **Taille** : un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage étant donné sa taille et sa composition, d'après les prescriptions de la Norme nationale d'occupation qui sont définies à la fin du présent document.
- **Abordabilité** : un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt au paiement de ce logement.

De plus, les besoins impérieux du ménage sont confirmés lorsque 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (ceux qui répondent aux trois normes d'occupation) situés dans la même localité.

Les ménages non familiaux dont au moins un des soutiens âgés de 15 à 29 ans est aux études ne sont pas considérés comme ayant des besoins impérieux en matière de logement, peu importe leur situation de logement. Statistique Canada estime que les études sont une étape de transition et donc que les faibles revenus gagnés par les ménages composés d'étudiants représentent une situation temporaire.

Densification résidentielle

La densification résidentielle réfère à un processus qui se traduit par une hausse nette du nombre de logements dans un même secteur. Elle s'est principalement manifestée de deux manières à Québec au cours des dernières années, soit par insertion ou par intensification. La densification par insertion s'effectue dans les milieux résidentiels en respectant les caractéristiques du milieu et les gabarits existants. Elle se concrétise le plus souvent par le remplacement de maisons unifamiliales par des jumelés. La densification par intensification se réalise quant à elle davantage dans les pôles urbains, près des grands axes de transport en commun. Elle prend la forme de gabarits plus imposants constitués d'appartements ou de copropriétés.

Embourgeoisement (ou gentrification)

L'embourgeoisement, ou la gentrification, désigne « la transformation socioéconomique d'un quartier urbain ancien engendrée par l'arrivée progressive d'une nouvelle classe de résidents qui en restaure le milieu physique et en rehausse le niveau de vie »²⁷. Les caractéristiques socioéconomiques des ménages y évoluent ainsi plus rapidement par rapport aux autres ménages dans l'ensemble de la ville. La mesure de l'embourgeoisement dans un secteur tient compte de plusieurs indicateurs : le revenu des ménages, leur composition et leur taille, le niveau de scolarité, la catégorie d'emploi, le mode d'occupation et la valeur des propriétés et des loyers.

26. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

27. Office québécois de la langue française, *Le grand dictionnaire terminologique*.

État du logement²⁸

L'état d'un logement fait référence à ses besoins de réparation. Cette notion ne comprend pas les rénovations désirées ni les ajouts. Le questionnaire long du recensement propose trois catégories :

- La catégorie « entretien normal requis » comprend les logements qui n'ont besoin que d'un entretien normal, comme de la peinture ou un nettoyage du système de chauffage.
- La catégorie « réparations mineures requises » comprend les logements qui n'ont besoin que de réparations mineures, comme les logements où il y a des carreaux de plancher détachés ou manquants, des briques descellées, des bardeaux arrachés ou encore des marches, des rampes ou du revêtement extérieur défectueux.
- La catégorie « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, comme les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui nécessitent des réparations structurelles aux murs, au sol ou au plafond.

Logement privé occupé

Un logement privé occupé est un ensemble séparé de pièces d'habitation qui possèdent une entrée privée, soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un corridor, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut que l'on puisse entrer dans le logement par l'entrée sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes²⁹. Les données présentées dans ce document portent sur les logements privés occupés de façon permanente par des résidents habituels et non sur les logements privés inoccupés ou sur les logements occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement. L'expression « logement privé occupé » englobe les différents modes d'occupation (propriété individuelle, copropriété et location).

Logements abordables³⁰

La Ville de Québec préconise une définition large de l'expression « logement abordable » qui englobe, pour le marché locatif, les logements dont le loyer est inférieur au loyer médian du marché pour la même catégorie de logements. En ce qui concerne les propriétés et copropriétés, l'expression « logement abordable » désigne les logements dont la valeur au rôle d'évaluation est inférieure à la valeur médiane des logements de la même catégorie.

Logements sociaux et communautaires

Les logements sociaux et communautaires désignent les logements qui ont été construits dans le cadre de programmes provinciaux ou fédéraux et dont le loyer payé par les locataires se situe généralement sous le loyer médian du marché. Cette catégorie inclut, en plus des logements de type HLM, les logements réalisés grâce aux programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec et ceux réalisés dans le cadre d'initiatives fédérales. Leur mode de gestion est de type public ou communautaire. Les logements sont gérés par des COOP et des OBNL d'habitation, l'OMHQ et la SOMHAC.

28. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

29. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

30. Les définitions de logements abordables, de logements sociaux et communautaires et de logements subventionnés proviennent de la Ville de Québec.

Logements subventionnés

Les logements subventionnés sont des logements locatifs dont le loyer payé par le locataire est déterminé selon le revenu du ménage. Au Québec, ils sont subventionnés par les programmes HLM et Supplément au loyer. Les ménages sont sélectionnés en fonction de leur condition socioéconomique en vertu du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique du gouvernement du Québec. Le programme HLM s'adresse à des ménages à faible revenu et permet aux locataires de payer un loyer correspondant à environ 25 % de leur revenu. Le programme Supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des COOP ou à des OBNL, tout en payant un loyer similaire à celui d'un HLM, c'est-à-dire qui correspond à environ 25 % de leur revenu.

Ménage³¹

Le terme ménage réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Un ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus qui partagent le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule.

Le terme ménage privé s'applique à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Ces ménages sont divisés en deux sous-univers selon qu'ils occupent un logement collectif (ménage collectif) ou un logement privé (ménage privé). Le nombre de ménages privés est égal au nombre de logements privés occupés.

Personnes avec incapacité³²

Il s'agit de la proportion des personnes qui ont déclaré l'un ou l'autre des dix types d'incapacité suivants sur l'ensemble de la population québécoise visée par l'enquête : 1) vision; 2) audition; 3) mobilité; 4) flexibilité; 5) dextérité; 6) douleur; 7) apprentissage; 8) développement; 9) psychologique; 10) mémoire. Ces types d'incapacité sont non mutuellement exclusifs (c'est-à-dire qu'une personne peut présenter plus d'un type d'incapacité) et peuvent être placés sur une échelle de gravité (légère, modérée, grave ou très grave).

L'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011 et l'Enquête canadienne sur l'incapacité présentent des résultats forts différents sur la prévalence de l'incapacité au Québec. Par exemple, la première fait état d'un taux d'incapacité de 33,3 % pour la province de Québec, alors que la seconde a établi ce taux à 9,6 %. Cet écart s'explique par la méthode d'échantillonnage et le contexte de réalisation de chacune des études. L'OPHQ reconnaît la fiabilité des deux enquêtes, mais privilégie les taux d'incapacité qui proviennent de l'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011, puisque cette enquête ne sous-estime pas l'incapacité légère et permet d'établir des taux précis pour chacune des régions sociosanitaires du Québec. Quant à l'Enquête canadienne sur l'incapacité, elle peut être utile pour dresser le portrait de la participation sociale des personnes avec une incapacité. Des explications additionnelles sont fournies à l'adresse suivante :

https://www.ophq.gouv.qc.ca/fileadmin/centre_documentaire/Etudes_analyses_et_rapports/EQLAV_et_ECI_explication_differences_prevalence_2015.pdf

31. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

32. Office des personnes handicapées du Québec, *Estimations de population avec incapacité en 2011 : région sociosanitaire de la Capitale-Nationale*, Drummondville, Direction de l'évaluation, de la recherche et des communications, 2015; Office des personnes handicapées du Québec, *Les personnes avec incapacités au Québec*, Drummondville, Direction de l'évaluation et du soutien à la mise en œuvre de la Loi, 2017.

Principal soutien du ménage³³

Le principal soutien du ménage est la première personne dans le ménage qui paie le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité, etc., pour le logement. Dans le cas d'un ménage où deux personnes ou plus sont inscrites comme soutiens, la première personne inscrite est choisie comme le principal soutien du ménage. L'ordre de la contribution des personnes dans un ménage est déterminé par l'ordre dans lequel le répondant inscrit leur nom dans le questionnaire. En général, un adulte est inscrit en premier. Il est suivi, s'il y a lieu, de l'époux, de l'épouse ou du partenaire en union libre et des enfants. L'ordre ne correspond pas nécessairement à la proportion des paiements du ménage que la personne effectue.

Région métropolitaine de recensement³⁴

Une RMR est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un centre de population (aussi appelé le noyau). Elle doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants, et son noyau doit compter au moins 50 000 habitants d'après les données ajustées du Programme du Recensement de la population précédent. Pour être incluses dans une RMR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec le noyau, qui est déterminé par le pourcentage de navetteurs (déplacement entre le domicile et le lieu de travail) établi d'après les données du Programme du Recensement de la population précédent sur le lieu de travail.

Résidences pour personnes âgées³⁵

Pour être incluses dans l'enquête de la SCHL, les résidences doivent :

- avoir au moins un appartement non subventionné;
- avoir ouvert leurs portes depuis au moins un an; autrement dit, elles devaient être en exploitation avant janvier 2015 pour être incluses dans l'enquête de l'année 2016;
- compter au moins dix unités locatives;
- offrir sur place un service de repas;
- ne pas admettre uniquement des résidents qui ont besoin de soins de longue durée ou de soins assidus complexes (c'est-à-dire une heure et demie et plus de soins par jour). Les centres d'hébergement et de soins de longue durée et les maisons de soins infirmiers, par exemple, sont donc exclus de l'enquête;
- offrir des appartements locatifs (les appartements en location viagère ou en copropriété sont exclus de l'enquête);
- compter au moins 50 % de locataires âgés de 65 ans ou plus.

L'enquête sur les résidences pour personnes âgées est un recensement. Elle ne porte pas sur un échantillon. Toutes les résidences pour personnes âgées qui répondent aux critères ci-dessus sont donc incluses dans cette enquête.

Seuils de faible revenu avant impôt³⁶

Les seuils de faible revenu avant impôt correspondent aux niveaux de revenu à partir desquels Statistique Canada estime que les familles ou les personnes hors famille consacrent 20 points de pourcentage de plus que la moyenne générale de leur revenu avant impôt à la nourriture, au logement et à l'habillement. Statistique Canada rappelle de façon régulière que les seuils de faible revenu ne sont pas des mesures de la pauvreté. Ils sont plutôt établis à partir d'une méthodologie logique et bien définie qui permet de cerner les personnes qui sont nettement désavantagées par rapport à la moyenne.

33. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

34. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

35. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, 2016.

36. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

Taille convenable du logement³⁷

La taille convenable du logement indique si un ménage privé vit dans un appartement de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation, à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. La Norme nationale d'occupation a été élaborée par la SCHL à la suite de consultations auprès d'organismes provinciaux de l'habitation.

La Norme nationale d'occupation établit le nombre de chambres à coucher dont un ménage a besoin selon les critères suivants :

- Il y a un maximum de deux personnes par chambre à coucher.
- Les membres du ménage, peu importe leur âge, qui vivent en tant que couple marié ou en union libre, partagent une chambre à coucher avec leur époux ou partenaire de vie.
- Les parents seuls, peu importe leur âge, ont une chambre à coucher distincte.
- Les membres du ménage âgés de 18 ans ou plus ont une chambre à coucher distincte, à l'exception de ceux qui vivent en tant que couple marié ou en union libre.
- Les membres du ménage âgés de moins de 18 ans de même sexe partagent une chambre à coucher, à l'exception des parents seuls et des personnes qui vivent en tant que couple marié ou en union libre.
- Les membres du ménage âgés de moins de 5 ans et de sexe opposé partagent une chambre à coucher si cette situation diminue le nombre de chambres nécessaire. Cette situation se produit uniquement dans les ménages formés d'un nombre impair de personnes de moins de 18 ans de sexe masculin ou d'un nombre impair de personnes de moins de 18 ans de sexe féminin, et dans les ménages où au moins une personne de sexe féminin et une personne de sexe masculin ont moins de 5 ans.
- Un ménage composé d'une personne vivant seule fait exception. Il n'a pas besoin de chambre à coucher (c'est-à-dire que la personne peut vivre dans un studio et être considérée comme une personne vivant dans un appartement de taille convenable).

Types de constructions résidentielles³⁸

Maison individuelle non attenante

Un logement individuel non joint à aucun autre logement ou à aucune autre construction (sauf à son propre garage ou hangar) est considéré comme une maison individuelle non attenante. Une maison de ce type est entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous. Une habitation mobile installée en permanence sur des fondations appartient à cette catégorie de constructions.

Maison jumelée

Une maison jumelée fait partie d'un ensemble de deux maisons côte à côte (ou adossées l'une à l'autre) qui ont un mur commun, mais qui ne sont pas jointes à aucun autre logement ou à aucune autre construction (sauf à leur propre garage ou hangar). Une maison jumelée n'a aucun logement au-dessus ou en dessous, et les deux maisons réunies sont entourées d'espaces libres.

Maison en rangée

On appelle « maison en rangée » une maison dans une rangée d'au moins trois maisons côte à côte (ou parfois réunies par un des côtés d'une maison et l'arrière d'une autre maison), comme une maison en bande ou une maison-jardin, mais qui n'a aucun autre logement au-dessus ou en dessous. Des maisons en bande jointes à une tour d'habitation sont également considérées comme des maisons en rangée.

Appartement ou plain-pied dans un duplex

Un appartement ou plain-pied dans un duplex fait partie d'un ensemble de deux logements superposés qui peuvent être joints ou non à d'autres logements ou immeubles.

Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus

Il s'agit d'un logement dans une tour d'habitation de cinq étages ou plus.

37. *Ibid.*

38. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016.

Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages

Il s'agit d'un logement joint à d'autres logements ou à d'autres locaux commerciaux ou non résidentiels dans un immeuble de moins de cinq étages.

Autre maison individuelle attenante

On appelle « autre maison individuelle attenante » un logement individuel qui est joint à un autre immeuble et qui ne se classe dans aucune des autres catégories, comme un logement individuel accolé à une construction non résidentielle (par exemple, un magasin ou une église) ou, occasionnellement, à une autre construction résidentielle (par exemple, un immeuble d'appartements).

Habitation mobile

Une habitation mobile est un logement individuel qui a été conçu et construit pour être transporté sur son propre châssis et que l'on peut déplacer dans un court délai. Il peut reposer temporairement sur des fondations, comme des blocs ou un support préparé à cet effet, qui peuvent être recouvertes d'une jupe.

PROGRAMMES D'HABITATION

Accès Famille

Le programme Accès Famille est propre à la Ville de Québec. Il favorise l'accès des familles à la propriété grâce à des prêts sans intérêt équivalant à 5 % de la valeur de l'habitation pour la mise de fonds minimale nécessaire à l'achat (crédit d'accession).

AccèsLogis Québec

Le programme AccèsLogis Québec favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention de la SHQ qui correspond à la moitié des coûts admissibles. Dans le cas de certains projets, le financement est partagé avec la SCHL. La contribution minimale exigée du milieu varie de 5 à 15 %. De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire que l'organisme promoteur (OMH, COOP ou OBNL) contracte auprès d'un établissement financier agréé pour compléter le financement.

Le programme comporte trois volets :

- Le volet I vise les projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes ou personnes handicapées autonomes). Entre 20 % et 50 % des logements sont subventionnés par le PSL.
- Le volet II vise les projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile ou entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Habituellement, entre 20 % et 50 % des logements sont subventionnés par le PSL.
- Le volet III vise les projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation comme :
 - des logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement;
 - des lieux d'hébergement d'urgence (chambres), tels des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté;
 - des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

Entre 20 % et 100 % des logements sont subventionnés par le PSL.

La Ville de Québec agit, depuis l'année 2002, en tant que mandataire de la SHQ pour le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires dans le cadre de ce programme.

Allocation-logement

Le programme Allocation-logement est administré par la SHQ et Revenu Québec. Il procure une aide financière d'appoint pouvant atteindre 80 \$ par mois. Les personnes seules de 50 ans et plus et les familles avec au moins un enfant à charge sont admissibles, à condition qu'elles n'habitent pas dans un HLM ou un établissement de santé et de services sociaux financé par l'État et qu'elles ne bénéficient pas d'une subvention du PSL ou de toute autre subvention directe pour se loger.

Amélioration de l'habitat

La Ville de Québec propose plusieurs programmes de subventions. La majorité sont financés en parts égales par la Ville et le gouvernement du Québec :

- Installation de dispositifs anti-refoulement résidentiels;
- Restauration, rénovation, construction et recyclage résidentiels dans les arrondissements historiques;
- Restauration de bâtiments situés dans des secteurs à valeur patrimoniale;
- Intervention et revitalisation des bâtiments patrimoniaux.
- PRQ (Rénovation résidentielle) :
 - Volet remise en état des logements et stabilisation (intérieur de la zone de revitalisation);
 - Volet santé, sécurité et stabilisation (extérieur de la zone de revitalisation);
- PRQ (Construction neuve et recyclage à des fins résidentielles).

Amélioration du milieu

- Revitalisation des ruelles de Limoilou
- Ruelle de démonstration Saint-Fidèle
- Revitalisation des ruelles de l'arrondissement de La Cité-Limoilou (sauf Limoilou)
- Programme d'aide à la rénovation de façades donnant sur une artère commerciale
- Démolition d'un bâtiment accessoire

Adaptation de domicile

Le Programme d'adaptation de domicile vise à aider une personne handicapée à adapter son domicile afin qu'elle puisse y accomplir ses activités quotidiennes. Il consiste en une aide financière versée au propriétaire du domicile pour la réalisation de travaux d'adaptation essentiels, fonctionnels et économiques.

Il peut notamment s'agir :

- de l'installation d'une rampe d'accès extérieure;
- du réaménagement d'une salle de bain;
- de l'élargissement des cadres de portes.

Le programme est administré par la SHQ, qui en confie l'application aux municipalités et aux MRC. Ces dernières déterminent les travaux admissibles en fonction d'un rapport fourni par un ergothérapeute.

Habitation à loyer modique

Le programme HLM s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont sélectionnés en fonction de leur condition socioéconomique. Il permet aux locataires de payer un loyer correspondant à environ 25 % de leur revenu. L'attribution est effectuée conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, qui fixe plusieurs critères pour établir l'admissibilité d'un ménage. La Ville contribue au financement de ce programme de la SHQ en assumant 10 % du déficit d'exploitation des ensembles d'habitation situés sur son territoire. À l'exception du Nunavik, aucun nouveau projet HLM n'a été réalisé au Québec à la suite du retrait du financement fédéral en 1994.

Logement abordable Québec

Le programme Logement abordable Québec a été en vigueur des années 2002 à 2008, et son financement était partagé entre les gouvernements fédéral, provincial et municipal. Les logements réalisés sont offerts à un loyer inférieur à celui du marché pour des ménages admissibles à un logement à loyer modique ou à revenu modeste. Une fois construits, les ensembles d'habitation doivent s'autofinancer.

Supplément au loyer

Le PSL permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des COOP ou à des OBNL, tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique (qui correspond à environ 25 % de leur revenu). L'attribution est effectuée conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, qui fixe plusieurs critères pour établir l'admissibilité d'un ménage en fonction de sa condition socioéconomique. La Ville contribue au financement de ce programme de la SHQ en assumant 10 % des subventions accordées dans le cadre de celui-ci.

