

Comité sur la hausse des loyers à Québec

Bilan des travaux

**Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division des projets majeurs et de la mise en valeur du territoire
28 février 2023**

Contexte

Pénurie de logements abordables

Le marché locatif de Québec est marqué par une pénurie de logements abordables faisant en sorte que de nombreux ménages éprouvent des difficultés à trouver un logement adéquat correspondant à leur capacité de payer.

La demande s'est accrue de façon importante au cours des dernières années notamment en raison de changements dans les choix résidentiels : par exemple, le retour au mode locatif pour un grand nombre de baby-boomers, l'arrivée de nombreux immigrants temporaires, travailleurs et étudiants, ou le transfert d'un certain nombre de logements vers la location à court terme. De plus, l'accession de plus en plus difficile à la propriété maintient les jeunes ménages en location plus longtemps.

Malgré une hausse marquée de la construction de logements locatifs depuis sept ou huit ans, cette forte demande entraîne une hausse des loyers et une baisse des taux d'inoccupation.

Le loyer moyen des logements locatifs a connu une augmentation importante au cours des dernières années. En effet, selon les dernières données sur l'état du marché locatif publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il se situait à 982 \$ en octobre 2022 pour un logement de 2 chambres, une augmentation de près de 3,3 % par rapport à octobre 2021. La variation a été plus importante entre 2020 et 2021, soit 5 %. De plus, une revue rapide des principales plateformes de location permet de constater que les loyers des logements disponibles à la location sont généralement plus élevés que le loyer moyen.

Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la ville de Québec (1,6 %) est à son plus bas depuis 2010. Il est sous le seuil d'équilibre (3 %) dans tous les arrondissements de Québec. Il est aussi nettement plus faible dans les tranches de loyers qui répondent au critère d'abordabilité pour les ménages locataires avec de plus faibles revenus. En effet, le taux d'inoccupation pour les loyers de moins de 1 000 \$/mois est inférieur à 1 %.

Des besoins manifestes

Les besoins en matière de logement sont manifestes à Québec. Selon les données du recensement de 2021 :

- 31 220 ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement;
- De ceux-ci, 12 700 ménages locataires ont des besoins impérieux en matière de logement à Québec.

De plus, environ 2 000 ménages sont en attente d'un logement subventionné et ont fait les démarches requises pour valider leur admissibilité. Près de 80 % de ces ménages sont en attente d'un 3 ½ (personnes seules ou couples sans enfant).

Un nombre important de personnes ont aussi des besoins particuliers en logement qui ne sont pas comblés (problèmes de santé mentale, personnes à risque d'itinérance, personnes en situation de handicap physique ou intellectuel, personnes âgées en grande perte d'autonomie).

Enfin, un recul des mises en chantier est observé après une année record en 2021 (plus de 5 200 logements locatifs mis en chantier dans la ville de Québec). Un recul de 28 % a eu lieu en 2022 à Québec et un recul similaire est à prévoir en 2023, principalement en raison de la pénurie de main d'œuvre et de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt.

L'abordabilité du point de vue de la Ville

À la Ville de Québec, on considère qu'un ménage a des enjeux d'abordabilité lorsqu'il est locataire et consacre plus de 30 % de ses revenus aux frais de logements.

Un taux d'effort au logement trop élevé place le ménage dans une situation de vulnérabilité et compromet les autres dimensions essentielles à sa santé et à son bien-être (alimentation, transport, vêtements, loisirs, participation sociale, etc.).

Comme l'indique le tableau ci-dessous, 31 220 ménages sont dans cette situation, dont une forte proportion (81,2 %) est formée d'une personne seule.

Ménages locataires de la ville de Québec consacrant plus de 30 % du revenu aux frais de logement, selon le type de ménage (2021)		
Type de ménage	Nombre	%
Ménages composés d'une seule personne	25 345	81,2 %
Ménages familiaux comptant un couple - Sans enfants	2 855	9,1 %
Ménages familiaux comptant un couple - Avec enfants	525	1,7 %
Ménages familiaux monoparentaux	1 265	4,1 %
Colocation et autres types de ménage	1 220	3,9 %
Total	31 220	100,0 %

Source : Recensement de 2021, Statistique Canada

De nouvelles données issues du recensement 2021, que la Ville a commandées à Statistique Canada, permettront de brosser un portrait plus précis des ménages locataires qui consacrent plus de 30 % (et même plus de 50 %) de leur revenu aux frais de logement. Divers profils de ménages seront constitués, notamment en fonction :

- du groupe d'âge du principal soutien du ménage (jeunes, aînés, etc.)
- du revenu (tranches de revenu, situation de faible revenu, etc.)
- du statut (étudiant, travailleur, retraité, etc.)
- du quartier

Ces profils illustreront plus concrètement la diversité des réalités vécues par ces ménages à Québec. Ils constitueront aussi une référence pour l'identification des besoins en termes de nouveaux logements sociaux et abordables. Par exemple, le fait que la moitié de ces ménages ait un revenu annuel inférieur à 25 000 \$ démontre de façon éloquente que la réalisation de nouveaux logements sociaux subventionnés demeure indispensable.

Création du Comité sur la hausse des loyers

Lors de la séance du conseil de la ville tenue le 20 décembre 2021, le conseiller municipal du district de Maizerets-Lairet, monsieur Claude Villeneuve, a déposé un avis de proposition à l'effet que : « Le conseil municipal de la Ville de Québec demande à l'administration de créer rapidement un Comité indépendant afin d'analyser les différentes options possibles pour atténuer les effets de la hausse des coûts des loyers » (annexe 1). Cet avis de proposition a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal avec une modification mineure concernant la composition du Comité. La résolution CV-2022-0004 (annexe 2)

portant sur la création du Comité a été adoptée lors de la séance du 17 janvier 2022 du conseil municipal.

Les travaux du Comité s'inscrivent dans la mise en œuvre de la Vision de l'habitation 2020-2030 par laquelle la Ville de Québec s'est engagée à « assurer la pérennité du parc de logements abordables existants », notamment en optimisant les programmes de rénovation et en utilisant les outils réglementaires dont elle dispose. À titre illustratif, la Ville de Québec a adopté en 2020 le Règlement sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise, R.V.Q. 2860, dans le but de préserver le parc de logements locatifs dans les arrondissements où le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %. Ces mesures sont complémentaires à l'objectif phare visant la réalisation de 2 600 nouveaux logements sociaux et abordables d'ici 2025.

Mandat

Le Comité sur la hausse des loyers à Québec a le mandat :

- d'analyser différentes options pour atténuer les effets de la hausse des loyers à Québec;
- de mener une réflexion collaborative pour guider la Ville dans le dépôt de recommandations au gouvernement du Québec;
- de proposer, si nécessaire, des ajustements dans la réglementation, les programmes et les autres outils d'intervention.

Composition

Le Comité est composé de membres issus des instances de concertation existantes, soit le Conseil des partenaires de la Vision de l'habitation et la Table de concertation en habitation sociale et communautaire. Des membres de la Coalition de Québec contre les hausses de loyer se sont aussi joints au Comité (voir le détail à l'annexe 3).

Résumé des rencontres

Le Comité s'est réuni à trois reprises en 2022. Les rencontres étaient présidées par l'élue responsable de l'habitation (madame Marie-Pierre Boucher). L'animation et la coordination des travaux du Comité ont été prises en charge par le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement. Les membres du Comité se sont vu confier le rôle de conseiller la Ville en fonction de leur champ d'expertise et de suggérer des pistes d'actions à mettre en œuvre.

Première rencontre (29 mars 2022)

- Objectifs :
 - Avoir une compréhension commune de la situation du marché locatif à Québec.
 - Partager ses connaissances et son expertise.
 - Identifier les principaux constats et enjeux concernant la hausse des loyers.
- Présentation de la SCHL sur les caractéristiques et les tendances du marché locatif dans la région de Québec.
- Présentation des faits saillants du récent budget provincial.
- Échange sur les principaux enjeux du marché locatif.
- Les faits saillants de cette première rencontre sont présentés à l'annexe 4.

Deuxième rencontre (12 mai 2022)

- Objectifs :
 - Partager les informations sur le sujet.
 - Approfondir les principaux enjeux concernant la hausse des loyers.
 - Identifier les principaux chantiers du Comité.
- Présentation des mesures en prévision du 1^{er} juillet (Service d'aide à la recherche de logement de l'Office municipal d'habitation de Québec).
- Présentation de l'analyse des besoins en logement dans la région de Québec réalisée par l'APCHQ.
- Identification des principaux chantiers du Comité.
- Les principaux éléments discutés lors de cette rencontre ont servi de base à la préparation du document Synthèse des mesures proposées par les membres du Comité (Annexe 5).

Troisième rencontre (8 septembre 2022)

- Objectifs : finaliser la synthèse des mesures proposées.
- Retour sur le Sommet sur l'habitation 2022 tenu à Laval.
- Revue des propositions de mesures pour faire face à la hausse des loyers (leviers municipaux et gouvernementaux).
- Les principaux éléments discutés lors de cette rencontre ont permis de finaliser le document Synthèse des mesures proposées par les membres du Comité (Annexe 5).

Synthèse des travaux du Comité

Propositions mises de l'avant

À l'issue des trois rencontres du Comité, 73 propositions de mesures ont été colligées (annexe 5). Ces dernières ont été classées en six grandes catégories :

- Mesures pour contrôler les hausses de loyer
- Mesures pour préserver les logements locatifs existants
- Mesures pour augmenter l'offre de logements locatifs
- Mesures pour augmenter l'offre de logements sociaux, communautaires et abordables
- Mesures foncières et législatives
- Mesures sur les droits, l'information et le développement des connaissances

Elles ont ensuite été réparties selon leur niveau d'intervention : 42 propositions sont considérées comme étant des leviers municipaux alors que 31 propositions relèvent davantage des instances gouvernementales, principalement le gouvernement du Québec.

Sur les 42 propositions relevant du champ de compétence de la Ville ou de l'Agglomération :

- 8 ont déjà été réalisées;
- 3 sont en cours de réalisation;
- 12 sont planifiées pour être mises en œuvre dans les prochains mois;
- 19 ne font pas partie de la planification actuelle de la Ville.

Une Ville engagée et en action

Plusieurs de ces propositions font donc référence à des actions réalisées, en cours de réalisation ou planifiées par la Ville dans le cadre de la mise en œuvre de la Vision de l'habitation 2020-2030, notamment :

- L'accélération de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires.
 - La Ville fixe une cible de 500 nouvelles unités de logement social et abordable par année.
 - Avec les investissements connus du ministère, la Ville estime pouvoir atteindre 70 % de cette cible d'ici 2025.
 - En date du 23 février 2023, près de 50 % de la cible est atteinte (d'autres mises en chantier s'ajouteront en 2024 et 2025).

Logements sociaux et communautaires mis en chantier, par année						
2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
182	135	325	593*	242*	-	1 477

- La Ville de Québec a fait plusieurs représentations auprès des ministres des Finances et de l'Habitation afin d'obtenir le financement requis pour réaliser ses objectifs en matière de logement social et abordable.
- Le maire de Québec a également signé la déclaration commune avec les membres de la Table de concertation en habitation sociale et communautaire (17 mars 2022). En mettant de l'avant des engagements communs, cette déclaration vise à réaffirmer le leadership de la Ville en matière de logement social et abordable à Québec et à accroître son autonomie.
- La création d'un fonds d'acquisition de terrains à des fins de logement social (15 M\$).
- La mise en vigueur de nouvelles réglementations visant à protéger le parc de logements abordables privés :
 - Moratoire sur le changement d'usage d'une maison de chambres
 - Moratoire sur la conversion de logements locatifs en copropriété divisée
 - Encadrement de l'hébergement touristique commercial et collaboratif et intensification des contrôles
 - Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments
- L'élaboration et la mise en œuvre de la Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec, 2021 à 2025.
- La révision et l'actualisation de programmes d'aide financière, dont le Programme Accès Famille (hausse des seuils de revenu des ménages admissibles et du coût des habitations admissibles).
- Le soutien à la réalisation de projets d'habitation novateurs, comme le projet sans but lucratif de logements étudiants abordables hors campus mené par l'Unité de travail pour l'implantation de logements étudiants (UTILE).
- Veille sur les nouveaux besoins en logement social et abordable dans un contexte de pénurie de logements abordables, de pandémie et d'inflation.

En plus des actions réalisées ou en cours de réalisation, la Ville de Québec mettra en œuvre de nouvelles mesures au cours des prochains mois qui auront un impact pour les citoyens qui éprouvent des difficultés à trouver un logement convenable correspondant à leur capacité de payer.

La démarche réalisée en concertation avec les partenaires du Comité sur la hausse des loyers à Québec a ainsi permis de faire ressortir les principaux enjeux et d'identifier les actions prioritaires à mettre en œuvre pour préserver et accroître l'abordabilité des logements.



Séance du 20 décembre 2021

Nouvel avis de proposition

Proposé par Monsieur Claude Villeneuve
Conseiller municipal du district de Maizerets-Lairet
Chef de l'Opposition officielle

Appuyé par Madame Patricia Boudreault-Bruyère
Conseillère municipale du district de Neufchâtel-Lebourgneuf

Attendu qu' en campagne électorale, les citoyens et les organismes ont été nombreux à nous partager leurs préoccupations concernant la hausse du coût des loyers;

Attendu qu' avec des éléments hors de notre contrôle incluant l'impact de l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation foncière 2022-2023-2024 sur le compte de taxes des immeubles de six logements et plus, il est probable que cette hausse continue de se répercuter sur les locataires;

Attendu que la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) a également partagé cette préoccupation le 17 décembre 2021;

Attendu que lors de la campagne électorale, Équipe Marie-Josée Savard s'était engagé à former rapidement un comité indépendant afin d'analyser les différentes options possibles et celles qui sont les mieux adaptées pour la Ville de Québec;

Attendu que ce comité auquel nous souhaitons voir participer différents organismes du terrain et la Table de concertation en habitation de Québec devait avoir le mandat de mener une réflexion collaborative pour nous guider dans le dépôt de recommandations au gouvernement du Québec, et pour éventuellement ajuster les propres outils d'intervention de la Ville et sa réglementation, si nécessaire;

Attendu qu' il est primordial de se pencher rapidement sur l'enjeu que représente la hausse des coûts de loyers afin d'éviter que le nombre de familles vivant des conditions impérieuses de logement s'accroisse.

En conséquence,

Il est proposé que le conseil municipal de la Ville de Québec demande à l'administration de créer rapidement un comité indépendant afin d'analyser les différentes options possibles pour atténuer les effets de la hausse des coûts des loyers.

Claude Villeneuve
Conseiller municipal du district de
Maizerets-Lairet
Chef de l'Opposition officielle

Patricia Boudreault-Bruyère
Conseillère municipale du district de
Neufchâtel-Lebourgneuf



SÉANCE DU CONSEIL DE LA VILLE

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Ville de Québec, tenue le 17 janvier 2022 à 17 heures, à l'hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, Québec.

CV-2022-0004 Avis de proposition déposé par monsieur le conseiller Claude Villeneuve, lors de la séance du conseil de la ville tenue le 20 décembre 2021, demandant la création d'un comité sur la hausse des loyers - PA2021-179 (Ra-2321)

Le comité exécutif fait rapport sur l'avis de proposition dans le sommaire décisionnel PA2021-179. Il est recommandé aux membres du conseil de la ville, dans ce rapport, de donner suite favorable à l'avis de proposition déposé par monsieur le conseiller Claude Villeneuve, en modifiant le texte de la proposition.

Conformément à l'article 72 du *Règlement sur la régie interne et la procédure d'assemblée du conseil de la ville*, R.V.Q. 1722, monsieur le conseiller Claude Villeneuve déclare qu'il ne maintient pas son avis de proposition tel que rédigé, mais qu'il se rallie plutôt à la recommandation du comité exécutif indiquée dans le sommaire décisionnel PA2021-179. L'avis de proposition ainsi modifié se lit comme suit :

Attendu qu'en campagne électorale, les citoyens et les organismes ont été nombreux à nous partager leurs préoccupations concernant la hausse du coût des loyers;

Attendu qu'avec des éléments hors de notre contrôle, incluant l'impact de l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation foncière 2022-2023-2024 sur le compte de taxes des immeubles de six logements et plus, il est probable que cette hausse continue de se répercuter sur les locataires;

Attendu que la *Corporation des propriétaires immobiliers du Québec* (CORPIQ) a également partagé cette préoccupation le 17 décembre 2021;

Attendu que lors de la campagne électorale, *Équipe Marie-Josée Savard* s'était engagée à former rapidement un comité indépendant afin d'analyser les différentes options possibles, et celles qui sont les mieux adaptées pour la Ville de Québec;

Attendu que ce comité, auquel nous souhaitons voir participer différents organismes du terrain et la *Table de concertation en habitation de Québec*, devait avoir le mandat de mener une réflexion collaborative pour nous guider dans le dépôt de recommandations au gouvernement du Québec, et pour éventuellement ajuster les propres outils d'intervention de la Ville et sa réglementation, si nécessaire;

Attendu qu'il est primordial de se pencher rapidement sur l'enjeu que représente la hausse des coûts de loyers, afin d'éviter que le nombre de familles vivant des conditions impérieuses de logement s'accroisse;

En conséquence, sur la proposition de monsieur le conseiller Claude Villeneuve,

appuyée par madame la conseillère Patricia Boudreault-Bruyère,

il est résolu que le conseil municipal de la Ville de Québec demande à l'administration de former un comité spécifique sur la hausse des loyers à Québec, composé de membres du *Conseil des partenaires de la Vision de l'habitation* et de la *Table de concertation en habitation de Québec*, afin d'analyser les différentes options possibles pour atténuer ses effets.

Monsieur le président s'est abstenu de voter.

Adoptée à l'unanimité

(Signé) Louis Martin
Président

(Signé) Julien Lefrançois
Assistant-greffier

COMITÉ SUR LA HAUSSE DES LOYERS À QUÉBEC COMPOSITION

- Action-habitation de Québec inc. (AHQ)
- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
- Bureau d'animation et information logement du Québec Métropolitain (BAIL)
- Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur
- Comité logement d'aide de Québec Ouest
- Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)
- Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC)
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FROHQC)
- Immeubles populaires de Québec (IPQ)
- Institut de développement urbain du Québec/Centre régional de Québec (IDU-Québec)
- Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
- SOSACO
- Vivre en ville

COMITÉ SUR LA HAUSSE DES LOYERS À QUÉBEC

Rencontre 1 : État de situation sur le marché locatif à Québec

Date : 29 mars 2022 (10 h 30 à 12 h)

Lieu : Rencontre en mode virtuel avec l'application TEAMS

PARTICIPANTS

Ville de Québec

Marie-Pierre Boucher, Membre du comité exécutif

Élainie Lepage, Cabinet du maire

Jérôme Bouchard, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Marc De Koninck, Planification de l'aménagement et de l'environnement

David Lesage, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Benoît Longchamps, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Invité

Nathan Lea, SCHL

Partenaires

Claude Beaudet, APCHQ

Réjean Boillard, Action-habitation de Québec

Mario Boily, CORPIQ

Jonathan Carmichael, BAIL

Annie Coulombe, FROHQC

François Dignard, CLAQ

David Dinelle, APCHQ

Stéphane Dion, IDU

Adam Mongrain, Vivre en ville

Sébastien Olivier, OMHQ

Sarah-Jane Ouellet, CCCQSS

Manon St-Cyr, FÉCHAQC

COMITÉ SUR LA HAUSSE DES LOYERS À QUÉBEC (PREMIÈRE RENCONTRE) FAITS SAILLANTS DES ÉCHANGES¹

OBJECTIFS DU COMITÉ

- Avoir une compréhension commune de la situation.
- Réfléchir ensemble à des actions structurantes pour atténuer les effets de la hausse des loyers à Québec.
- Faire des recommandations au gouvernement du Québec.
- Proposer, si nécessaire, des ajustements dans la réglementation, les programmes et les autres outils d'intervention.

PRINCIPAUX ENJEUX SOULEVÉS

1. COMPRENDRE LA HAUSSE DES LOYERS

- Approfondir nos connaissances sur les facteurs qui contribuent à la hausse des loyers :
 - Rôle d'évaluation et taxes municipales
 - Taxe provinciale et diminution du crédit d'impôt
 - Assurances
 - Coût des rénovations
- Comprendre le mécanisme de fixation des loyers dans le marché privé (l'âge du bâtiment ou la qualité des logements ne semblent pas toujours être les principaux facteurs de la hausse des loyers).
- Accès difficile aux informations permettant de justifier une hausse de loyer (ex. loyer antérieur, coût des travaux réalisés)
- Comparer la hausse des loyers avec l'inflation et l'évolution du revenu des ménages.
- Mesurer l'ampleur du phénomène des évictions abusives.
- Demander une meilleure application de la loi.

2. MIEUX CONNAÎTRE LES MÉNAGES AYANT DES BESOINS EN LOGEMENT

- Identifier le profil des ménages (groupes d'âge, composition des ménages, etc.).
- Identifier les besoins et l'offre manquante (par type de ménages, tranches d'âge, etc.).

¹ Les deuxièmes et troisièmes rencontres ont porté principalement sur les propositions de mesures visant à atténuer les effets de la hausse des loyers à Québec. Le compte rendu de ces rencontres prend la forme du document intitulé *Synthèse des mesures proposées par les membres du Comité* (annexe 5).

- Hausse du nombre de locataires qui éprouvent des difficultés à trouver un logement (qui ont recours aux Services d'aide à la recherche de logement de l'OMHQ ou qui demandent l'aide du BAIL).

3. PRÉSERVER ET ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS À BAS LOYER DANS LE MARCHÉ PRIVÉ

- Érosion observée du parc de logement à bas loyer (transformation en logement haut de gamme, etc.).
- Taux d'inoccupation très faible dans plusieurs quartiers. Difficulté de se reloger dans son milieu.
- Faible proportion de grands logements pour familles.
- Trouver des solutions pour augmenter l'offre de logements (on prévoit que les mises en chantier vont diminuer alors que la demande va augmenter, notamment avec le retour des étudiants en présentiel et des immigrants).
- Faire face à la pénurie de main d'œuvre, à l'augmentation importante des coûts de construction et à la hausse des taux d'intérêt.

4. SOUTENIR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Augmenter le nombre de logements sociaux.
- Augmenter le nombre de suppléments au loyer dans les logements d'initiative privée.
- S'assurer d'une offre de logements sociaux suffisante (responsabilité des pouvoirs publics).

COMITÉ SUR LA HAUSSE DES LOYERS À QUÉBEC
SYNTHÈSE DES MESURES PROPOSÉES PAR LES MEMBRES DU COMITÉ

A. Mesures pour contrôler les hausses de loyer

Leviers municipaux		Leviers gouvernementaux (provincial ou fédéral)
Mesures proposées	Statut	Mesures proposées
Mettre en place un registre municipal des loyers.	Non planifiée	Mettre en place un registre public national des loyers.
Pour tous travaux pour lesquels le propriétaire a obtenu une subvention de la part de la Ville: <ul style="list-style-type: none"> • Fixer la hausse de loyer maximum selon le résultat obtenu avec le formulaire de calcul du TAL • Appliquer ce contrôle des loyers pendant les 5 années qui suivent les travaux • Appliquer ce contrôle au logement et non seulement au locataire en place au moment des travaux. 	En cours de réalisation	Bail : Modifier ou abolir la clause F (qui permet d'augmenter les loyers sans limite dans les nouveaux immeubles résidentiels privés durant les 5 premières années).
Lors de la délivrance de permis pour des travaux majeurs, obliger les propriétaires à prévoir dans leur demande le relogement temporaire pour tous ses locataires (avec les adresses) et empêcher toute hausse de loyer liée au retour des locataires dans leur logement.	Non planifiée	Bail : Assurer un contrôle rigoureux pour la clause G (rendre obligatoire l'inscription du loyer antérieur et intervenir en cas de défaut) / Bonifier la Loi pour offrir un délai de 10 jours à un locataire pour annuler un bail de location suivant sa signature.
Rendre conditionnel l'octroi de certains permis de travaux à la sauvegarde du caractère abordable des logements locatifs (appropriation de la section IX.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).	Non planifiée	Bail : Mettre en place un bail électronique (facilitant ensuite la mise en place d'un registre).
		Interdire les hausses de loyer liées aux rénovations majeures dans les logements, afin de permettre le droit au maintien dans les lieux.
		Fixer un taux annuel maximal d'augmentation des loyers selon le type de chauffage.
		Instaurer un gel de loyer en cas de pénurie de logements.
		Réviser l'ensemble de la méthode de fixation de loyer afin de moderniser son application dans une perspective de loyers abordables et équitables à long terme.

B. Mesures pour préserver les logements locatifs existants

Leviers municipaux		Leviers gouvernementaux (provincial ou fédéral)
Mesures proposées	Statut	Mesures proposées
Améliorer les programmes de subvention existants pour soutenir davantage les propriétaires qui ont des travaux à réaliser (rénovation, mise aux normes, ajouts de logements, recyclage, etc.).	Planifiée	Améliorer les programmes de subvention existants pour soutenir davantage les propriétaires qui ont des travaux à réaliser (rénovation, mise aux normes, ajouts de logements, recyclage, etc.).
Acquérir des immeubles de logements locatifs abordables en collaboration avec un OBNL en se servant du droit de préemption.	Planifiée	Implanter un dépôt de garantie lors de la signature d'un bail de location au Québec. Au même moment, le Québec créera un programme afin de pallier l'incapacité pour une partie des locataires à assumer ce dépôt de garantie. Une période de transition et des règles seront établies consensuellement dans l'optique de protéger le parc locatif québécois.
Encadrer ou interdire la conversion de logements locatifs en copropriété divise.	Réalisée	Bonifier les crédits d'impôt liés à la rénovation du parc locatif.
Encadrer le changement d'usage pour les maisons de chambres.	Réalisée	
Encadrer l'hébergement touristique collaboratif et augmenter les contrôles et les sanctions.	Réalisée	
Encadrer ou interdire la conversion de logements locatifs en hébergement touristique commercial.	Réalisée	
Encadrer ou interdire les subdivisions et les agrandissements de logements.	Non planifiée	
Mettre en place un zonage locatif dans certains secteurs.	Non planifiée	
Intensifier les inspections visant l'amélioration de l'état des bâtiments et leur mise aux normes.	Réalisée	
Restreindre l'achat de logements locatifs aux propriétaires en-dehors de la ville de Québec et des compagnies. Privilégier les propriétaires occupants et les personnes résidant dans le secteur concerné.	Non planifiée	

C. Mesures pour augmenter l'offre de logements locatifs

Leviers municipaux		Leviers gouvernementaux (provincial ou fédéral)
Mesures proposées	Statut	Mesures proposées
Réviser le zonage dans certains secteurs afin de permettre l'ajout de logements (notamment les sites de centres commerciaux).	En cours de réalisation	Bonifier le remboursement de la TVQ et de la TPS à la suite de la construction, de l'achat ou de rénovations majeures d'immeubles de logements locatifs.
Encourager l'ajout de logements dans les secteurs majoritairement constitués de maisons unifamiliales (densification).	Planifiée	Instaurer des mesures pour faciliter ou accélérer la conversion d'immeubles de bureaux en logements.
Permettre et encourager l'ajout de logements secondaires de type mini-maisons (densification).	Planifiée	Bonifier les crédits d'impôt liés à la rénovation des immeubles locatifs.
Rembourser les droits de mutation (ou accorder un crédit) aux premiers acheteurs et en milieu densifié.	Non planifiée	Instaurer un Régime d'accès à la propriété (RAP) intergénérationnel.
Fixer des cibles de croissance de l'offre de logements et en rendre compte annuellement.	Non planifiée	Permettre l'étalement du paiement de la TPS/TVQ sur plusieurs années pour les premiers acheteurs.
Éviter la mise en place de nouveaux frais ou de nouvelles taxes associés à une augmentation de l'offre, notamment dans les aires TOD (ex. redevance pour le financement du tramway).	Non planifiée	Moduler les obligations de la Commission de la construction du Québec (CCQ) à l'attention de la main d'oeuvre sur les chantiers et en matière de rénovation, au moins à court terme, pour favoriser l'augmentation des mises en chantier et la diminution des temps de construction au Québec.

D. Mesures pour augmenter l'offre de logements sociaux, communautaires et abordables

Leviers municipaux		Leviers gouvernementaux (provincial ou fédéral)
Mesures proposées	Statut	Mesures proposées
Soutenir la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables (soutien financier, fonds pour l'acquisition de terrains, etc.).	Réalisée	Investir substantiellement dans les projets de logement social et abordable sur le territoire de la ville de Québec et attribuer 2 500 logements (500 par année).
Effectuer les représentations pour obtenir le financement nécessaire à la réalisation de 500 nouvelles unités par année (conformément aux objectifs de la Vision de l'habitation).	Réalisée	Augmenter le nombre de suppléments au loyer dans les logements d'initiative privée.
Se doter d'une politique d'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables dans les nouveaux projets résidentiels privés.	Planifiée	Programme Allocation logement (PAL) : Élargir les critères d'admissibilité aux personnes seules âgées de 18 à 49 ans et mieux promouvoir le programme.
Développer un outil commun établissant une règle d'attribution des logements abordables pour les ménages à revenus modestes.	Planifiée	Appuyer la Ville de Québec dans la démarche entreprise avec ses partenaires par l'entremise de la <i>Déclaration de principes pour une gestion et un développement concertés, durables et responsables du logement social, communautaire et abordable à Québec</i> (autonomie accrue et programmes adaptés aux besoins et à la réalité de Québec).
Fixer des objectifs en termes de socialisation du parc de logements locatifs et attribuer les permis en conséquence.	Non planifiée	Bonifier substantiellement le remboursement de TVQ pour les logements locatifs abordables, et l'éliminer complètement pour les logements sociaux et communautaires.
Initier des projets pilotes mettant de l'avant des modèles de financement alternatif (emphytéose, fiducie foncière, division du droit de propriété terrain et bâtiment, etc.) garantissant la pérennité de l'abordabilité.	Planifiée	

E. Mesures foncières et législatives

Leviers municipaux		Leviers gouvernementaux (provincial ou fédéral)
Mesures proposées	Statut	Mesures proposées
Utiliser le fonds d'acquisition d'immeubles et de terrains à des fins de logement social, communautaire et abordable (réserve foncière).	Réalisée	Contribuer financièrement au fonds d'acquisition municipal (réserve foncière).
Exercer un droit de préemption permettant d'acquérir en priorité des immeubles ou des terrains à des fins de logement social, communautaire et abordable.	Planifiée	Rendre obligatoire l'obtention d'une décision du TAL pour procéder à une reprise de logement ou à une éviction et obliger les propriétaires à faire preuve au TAL un an après la décision.
Analyser des modifications possibles au régime foncier (rôle d'évaluation) pour favoriser les immeubles locatifs et les secteurs en densification/Diminuer les taxes municipales pour les immeubles de logements sociaux et abordables ou pour l'ensemble des multilogements.	Non planifiée	Mieux contrôler les évictions abusives (meilleure application de la loi).
Éviter de pénaliser, sur le plan de la taxation foncière, les immeubles de six logements et plus.	Non planifiée	Interdire les reprises de logement lorsque le taux d'inoccupation des logements est inférieur à 3 %.
Mettre en place un mécanisme de compensation fiscale, inscrit au rôle d'évaluation, pour les propriétaires ayant des unités de leurs immeubles visées par une entente de supplément au loyer.	Non planifiée	Mettre en place des mesures pour mieux protéger le droit au maintien dans les lieux (ex. en augmentant substantiellement les indemnités prévues à la Loi).
Retirer le pouvoir au service d'évaluation de la Ville de Québec de refuser l'arbitrage lorsqu'un OBNL, une Coop ou l'OMHQ demande une révision de la mise au rôle.	Non planifiée	Bonifier la loi sur les évictions légales au sens de la loi. Ainsi, le législateur provincial devrait modifier la Loi afin de 1) prolonger à 9 mois (plutôt que 6) le délai d'avertissement minimum pour une éviction pour des travaux majeurs, 2) obliger le propriétaire à déposer une demande de permis à sa municipalité (ou l'entité dirigeant les règles urbanistiques) expliquant en détail les travaux prévus et 3) que l'avis au locataire soit accompagné des informations en lien avec les droits et les devoirs du locataire dans les circonstances.
Instaurer un taux différencié pour le terrain (supérieur) et le bâtiment (inférieur) avec un programme de compensation pour les propriétaires affectés par ce changement.	Non planifiée	
Évaluer les impacts du coût foncier et réglementaire sur ceux du logement à Québec et en périphérie.	Non planifiée	

F. Mesures sur les droits, l'information et le développement des connaissances

Leviers municipaux		Leviers gouvernementaux (provincial ou fédéral)
Mesures proposées	Statut	Mesures proposées
Mieux informer les locataires sur leurs droits et recours.	Non planifiée	Mieux informer les locataires sur leurs droits et recours.
Promouvoir davantage les droits des locataires en matière de logement locatif et les différents programmes ou opportunités pour obtenir de l'aide au logement.	Planifiée	Promouvoir davantage les droits des locataires en matière de logement locatif et les différents programmes ou opportunités pour obtenir de l'aide au logement.
Empêcher les «rénovictions» via la délivrance de permis de travaux/La délivrance d'un permis de construction pour la rénovation d'un immeuble pourrait être liée à un mécanisme permettant le respect du maintien dans les lieux à moins que le locataire n'en décide autrement.	Non planifiée	Reconnaître le droit au logement pour toutes et tous.
Documenter les caractéristiques des locateurs du marché privé à Québec.	Planifiée	
Développer et publier un tableau de bord sur la situation du marché locatif à Québec qui fournirait des indicateurs sur la situation du marché par typologie de logement, par coût du loyer, par secteur ou arrondissement, par nombre de logements en location, démontrant l'écart entre le LMM et le loyer moyen du marché.	Planifiée	
Établir une définition consensuelle du logement abordable afin de faciliter la compréhension de tous et sa distinction avec le logement social et communautaire.	En cours de réalisation	
Documenter les mécanismes de hausse de loyer (Cycle de vie d'un logement, fixation du premier loyer, etc.).	Planifiée	
Mettre en place des équipes de soutien aux propriétaires pour aider les locataires plus vulnérables ou financer des organismes communautaires le faisant.	Non planifiée	