

Octobre 2020

A photograph of a man with a beard and a mustache, smiling broadly, holding two children. The child on the left is a young boy with curly hair, wearing a red and white checkered shirt over a white t-shirt, with his arms outstretched. The child on the right is a young girl with blonde hair, wearing a blue denim jacket. They are standing in front of a modern, multi-story apartment building with glass balconies and brick accents. The background is a lush green landscape with trees and a clear sky. The image is overlaid with a blue geometric pattern of triangles.

VISION de l'habitation

2020-2030

Créer ensemble des milieux de vie durables

VILLE DE
QUÉBEC
*l'accent
d'Amérique*



Table des matières

Mot du maire	4
Mot de M^{me} Émilie Villeneuve, membre du comité exécutif responsable du logement social et de l'habitation	5
Mise en contexte	6
Les défis	7
Les impacts de la COVID-19	8
Des occasions à saisir	8
Une Ville engagée	9
La Vision de l'habitation comme outil de planification urbaine	9
Les grandes étapes	10
Les acteurs mobilisés par la Vision de l'habitation	10
Notre vision	12
Des projets résidentiels novateurs	12
Des milieux de vie durables	12
Nos grands axes d'intervention	14
Axe 1 : Québec, ville attractive	15
Axe 2 : Québec, ville inclusive	20
Axe 3 : Québec, ville innovante	25
Mise en œuvre	30
Financement	30
Stratégie de communication	30
Des actions adaptées aux milieux	30
Suivi et mise à jour	31
Annexe 1 : Plan d'action 2020-2025	32
Annexe 2 : La démarche de consultation de la Vision de l'habitation	36
Annexe 3 : Organisations représentées au conseil des partenaires de la Vision de l'habitation	37
Annexe 4 : Exemples d'indicateurs du milieu de vie durable	38



C'est avec de grandes ambitions que la Ville de Québec se dote d'une nouvelle Vision de l'habitation.

Orientée autour de trois grands axes d'intervention, la Vision de l'habitation 2020-2030 vise à créer des milieux de vie attractifs, inclusifs et innovants. Nous souhaitons offrir une variété de types de logements dans des environnements de qualité, sécuritaires, durables, pensés en fonction du réseau structurant de transport en commun, des services de proximité et des équipements collectifs. Nous considérerons les besoins variés des citoyens en misant sur l'abordabilité du logement et sur le vivre-ensemble. Enfin, en utilisant la lutte aux changements climatiques comme un levier d'innovation, la Ville encouragera la réalisation de projets résidentiels novateurs sur les plans de l'architecture, du financement, de la mixité et du verdissement.

Les actions concrètes mises de l'avant auront un impact significatif pour les citoyens de tous les quartiers de la ville. Par exemple, 5 000 nouveaux logements seront réalisés d'ici 2025, dont la majorité sera construite dans l'aire d'influence du réseau structurant de transport en commun. De ce nombre, 2 600 logements sociaux et abordables offriront aussi une stabilité résidentielle aux ménages à faible revenu. Avec la collaboration du CIUSSS de la Capitale-Nationale et des organismes du milieu, les personnes ayant des besoins particuliers, comme les itinérants ou les personnes éprouvant des problèmes de santé mentale, seront particulièrement ciblées.

Nous encouragerons également la réalisation de 2 000 nouvelles places en résidences pour aînés et soutiendrons la réalisation de 400 nouveaux logements accessoires, comme des mini-maisons ou des annexes résidentielles.

Enfin, nous stimulerons l'innovation pour créer des développements résidentiels durables, verts et en symbiose avec les milieux naturels.

On le sait, les défis seront grands dans la prochaine décennie : le ralentissement économique causé par la pandémie de la COVID-19, la proportion croissante de personnes âgées, les nombreux ménages à la recherche d'un logement correspondant à leur capacité financière, l'itinérance, les jeunes issus des services de protection de la jeunesse, les familles que l'on veut attirer à Québec et les besoins de rénovation du parc de logements.

C'est donc avec une vision ambitieuse mettant de l'avant des actions structurantes et concertées que nous ferons de Québec une référence en habitation.

Régis Labeaume
Maire de Québec



Dès le début et tout au long de la démarche menant à cette nouvelle Vision de l'habitation, les citoyens et les acteurs du milieu de l'habitation ont été nombreux à partager leurs réflexions et leurs idées. Près de 4 000 citoyens ont répondu au sondage mené à l'automne 2018. Plus d'une centaine d'acteurs ont participé aux sept groupes de discussion tenus à l'hiver 2019. En juin 2019, près de 430 participants et 22 conférenciers d'ici et d'ailleurs ont fait du Forum sur l'habitation un événement inspirant à bien des égards. Enfin, plus d'une centaine de personnes ont participé à l'un ou l'autre des volets de la consultation en ligne sur une première esquisse de la Vision. En parallèle, les membres du conseil des partenaires ont mis leur expertise à contribution et proposé des solutions porteuses pour la Ville de Québec.

Cette implication exemplaire des parties prenantes à chacune des étapes de la démarche a non seulement enrichi la Vision de l'habitation, mais lui a aussi donné sa couleur et ses principaux thèmes. C'est en effet en s'inspirant des enjeux exprimés et des pistes d'action proposées que la Vision de l'habitation a pris forme. Nous avons par exemple rapidement senti que les préoccupations et les aspirations des participants dépassaient les limites de leur habitation pour englober les différents aspects de leur milieu de vie. Ce constat nous a menés à orienter la Vision de l'habitation autour du concept de milieu de vie durable. En répondant aux besoins actuels des citoyens sans compromettre ceux des générations futures, les milieux de vie durables offrent une diversité d'habitations tout en favorisant les déplacements actifs et collectifs, les services de proximité, l'aménagement d'espaces publics attrayants et la mise en valeur de la biodiversité.

Chacune des actions de la Vision de l'habitation contribuera à façonner ces milieux de vie durables. La mise en œuvre de la Vision de l'habitation se fera aussi en symbiose avec le réseau structurant de transport en commun et en misant sur une densification réfléchie qui s'adapte aux particularités des différents milieux. Les actions mises de l'avant par la Vision de l'habitation constitueront également de puissants leviers pour bâtir une ville inclusive et accessible qui prend en compte les besoins variés des citoyens et les différents parcours résidentiels que ceux-ci peuvent emprunter. Cela passera par la planification d'un continuum de services et de logements qui sera rendu possible en intensifiant la réalisation de logements sociaux et abordables et en établissant de solides partenariats pour venir en aide aux personnes les plus vulnérables.

Restons donc mobilisés dans la mise en œuvre de la Vision de l'habitation afin de créer ensemble des milieux de vie durables!

Émilie Villeneuve

Membre du comité exécutif responsable du logement social et de l'habitation

Mise en contexte



Écopropriétés Habitus, quartier Saint-Roch - Source : Ville de Québec

Au cœur des dynamiques sociales, économiques et urbaines, l'habitation est à la fois un outil privilégié d'inclusion sociale et une composante essentielle du milieu de vie.

En effet, pour une personne logée convenablement, l'habitation représente un socle, la base de son épanouissement personnel et social et de son sentiment d'appartenance à une communauté. Cependant, l'habitation peut devenir un lieu d'instabilité, d'insécurité, d'isolement et d'exclusion pour une personne qui éprouve des difficultés à se loger convenablement.

La Ville de Québec met de l'avant de nouvelles stratégies d'intervention en habitation et mobilise les parties prenantes afin de faire face aux défis de la prochaine décennie et de saisir les occasions qui se présentent.

Les défis

Contexte sociodémographique

Les caractéristiques des ménages sont en constante évolution et certaines réalités exercent une influence majeure sur le marché de l'habitation. Pensons à la croissance importante de la proportion de ménages formés d'une seule personne, qui est passée de 33 % en 1996 à 39 % en 2016¹ dans la ville de Québec ou à la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus qui était de 13 % en 1996, de 20 % en 2016² et que les projections démographiques pour la ville de Québec établissent à 28 % en 2036³.

De plus, la croissance importante du nombre de ménages dans les municipalités voisines de la ville de Québec témoigne d'un phénomène d'étalement urbain. Ce phénomène se manifeste entre autres par des soldes migratoires négatifs pour les jeunes familles⁴ qui sont nombreuses à quitter la ville de Québec pour les MRC limitrophes.

Par ailleurs, les projections démographiques permettent d'anticiper la formation d'environ 28 000 nouveaux ménages d'ici l'année 2036 dans l'agglomération de Québec. Pour loger adéquatement l'ensemble des ménages tout en freinant l'étalement urbain, environ 10 000 nouvelles maisons et nouveaux duplex ainsi que 18 000 nouveaux appartements et nouvelles copropriétés devraient être construits⁵.

Consolidation du parc de logements

Le parc de logements existant mérite également une attention soutenue en termes de rénovation et de consolidation. Dans la ville de Québec, plus de la moitié (55,7 %) des logements privés occupés ont été construits avant 1980. Dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou, c'est le cas pour plus des trois quarts (76,5 %) des logements. Si les données du recensement démontrent l'état relativement bon des logements, près de 13 000 logements (5,1 %) nécessitent tout de même des réparations majeures⁶.

Conditions de logement

À Québec, selon les données du recensement de 2016, 20,2 % des ménages, soit près de 51 000 ménages, dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger⁷. Parmi eux, près de 2 100 ménages sont qualifiés admissibles et en attente pour l'obtention d'un logement subventionné⁸.

En plus des conditions socioéconomiques, d'autres ménages éprouvent des difficultés à se loger convenablement pour d'autres motifs, comme une incapacité physique, la discrimination ou la rareté de certaines typologies de logement.

Changements climatiques

Depuis la publication de l'Accord de Paris en 2015, plusieurs villes à travers le monde se mobilisent pour faire face aux changements climatiques. À l'automne 2018, le rapport du Groupe intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) est venu rappeler l'importance de limiter le réchauffement planétaire à 1,5 °C par rapport à la période préindustrielle. Pour atteindre la cible fixée par les scientifiques, les émissions collectives de gaz à effet de serre (GES) devraient être réduites de 45 % d'ici 2030. Au total, 8 % de ces émissions touchent le secteur résidentiel, tandis que 70 % sont attribuables au transport⁹.

Outre la consommation énergétique des habitations, le choix de la localisation résidentielle a un impact majeur sur les émissions de gaz à effet de serre de la collectivité. Les îlots de chaleur, où prédomine souvent le béton ou l'asphalte, sont aussi particulièrement néfastes pour les plus vulnérables comme les personnes défavorisées, peu mobiles ou âgées.

Les villes et les acteurs du milieu de l'habitation doivent faire preuve d'innovation, notamment en termes de mobilité, de transition énergétique et de verdissement afin de créer des milieux de vie plus durables et mieux adaptés aux changements climatiques.

1 Source : Statistique Canada, recensements de 1996 et 2016.

2 *Ibid.*

3 Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036, 2014.

4 Les soldes migratoires sont la différence entre le nombre de personnes venant résider dans la ville et le nombre de personnes la quittant pour s'établir ailleurs. Pour plus de détails : *Démographie et potentiels de logements – Schéma d'aménagement et de développement/révisé, juillet 2019.*

5 *Démographie et potentiels de logements – Schéma d'aménagement et de développement/révisé, juillet 2019.*

6 Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

7 *Ibid.* Ménages propriétaires et locataires. Cette proportion (20,2 %) est comparable à celle de la province de Québec (21,0 %).

8 Données de l'Office municipal d'habitation de Québec en date du 3 septembre 2020. La ville de Québec compte environ 11 000 logements subventionnés dans le cadre des programmes d'habitation à loyer modique et de Supplément au loyer dont l'attribution est effectuée conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique du gouvernement du Québec.

9 Source : Données de la Ville de Québec

Les impacts de la COVID-19

La propagation de la COVID-19, à partir de l'hiver 2020, a eu des répercussions majeures dans le domaine de l'habitation. Les mesures préventives déployées par les autorités de la santé publique ont notamment occasionné un ralentissement de l'activité économique et de nombreuses pertes d'emploi. Plusieurs ménages ont ainsi dû composer avec des baisses de revenus importantes engendrant des difficultés à payer le loyer ou les mensualités hypothécaires. De plus, un ralentissement significatif du rythme des mises en chantier a été enregistré dans les premiers mois marqués par les mesures strictes de confinement.

À court terme, plusieurs ménages à faible revenu sur le territoire de la ville de Québec peuvent éprouver des difficultés à trouver un logement correspondant à leur capacité de payer. La Ville, en collaboration avec l'OMHQ, a intensifié ses efforts et mis en place diverses mesures pour accompagner ces ménages dans la recherche d'un logement et de solutions durables répondant à leurs besoins. À moyen et long termes, la pandémie pourrait également donner lieu à des changements dans les préférences et aspirations résidentielles. Par exemple, des ménages pourraient opter pour une habitation de plus grande superficie offrant l'espace adéquat pour le télétravail. D'autres ménages, résidant en milieu plus dense, pourraient réclamer des espaces publics plus aérés et attrayants à proximité afin de remédier à d'éventuelles nouvelles mesures de confinement et de distanciation physique. La Ville continuera ainsi de surveiller de près l'évolution de la situation et assurera une vigie sur les nouveaux besoins en habitation et les changements dans les trajectoires résidentielles des citoyens de Québec.

Des occasions à saisir

Le réseau structurant de transport en commun

Le déploiement du réseau structurant de transport en commun offre une occasion exceptionnelle à la Ville de Québec et à ses partenaires d'agir en amont afin de placer l'inclusion sociale et la mixité au premier plan des éléments à prendre en compte dans la planification.

En plus de faciliter la mobilité, ce nouvel équipement urbain offrira des possibilités d'innovation et de consolidation urbaine permettant de façonner des milieux de vie attractifs répondant aux besoins et aux aspirations des citoyens.

Flexibilité accrue et nouvelles possibilités de financement

Dans la foulée de la Loi accordant le statut de Capitale nationale à la Ville de Québec et augmentant à ce titre son autonomie et ses pouvoirs, la Ville a la possibilité d'obtenir une plus grande flexibilité de la part du gouvernement du Québec dans l'application des programmes d'habitation et de développement du logement social et communautaire. Cette flexibilité accrue permet de mieux répondre aux besoins propres à la réalité de Québec, d'être plus agile et d'avoir un financement approprié. De plus, la Stratégie nationale du logement du gouvernement fédéral met de l'avant de nouveaux leviers qui permettront d'accroître les possibilités de financement des projets de logements sociaux et abordables.

Une Ville engagée

Les interventions de la Ville de Québec en habitation visent à améliorer les conditions de logement de la population, à mettre en valeur son cadre bâti et à développer de nouveaux secteurs résidentiels.

Elle administre, conjointement avec les gouvernements fédéral et provincial, des programmes relatifs à :

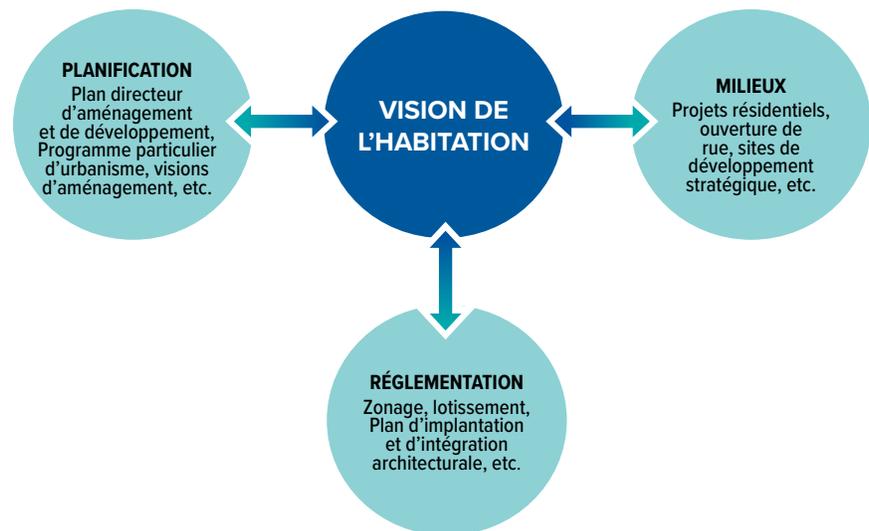
- » La réalisation de logements sociaux et communautaires
- » L'accès des familles à la propriété
- » La rénovation
- » La construction neuve
- » L'adaptation de domicile
- » La restauration des bâtiments à valeur patrimoniale

La Ville intervient aussi de diverses manières pour améliorer les milieux de vie et l'ambiance urbaine, notamment par l'aménagement d'espaces publics, de parcs, d'espaces verts et de rues conviviales. Elle anime la vie communautaire et soutient diverses initiatives de développement social.

La Vision de l'habitation comme outil de planification urbaine

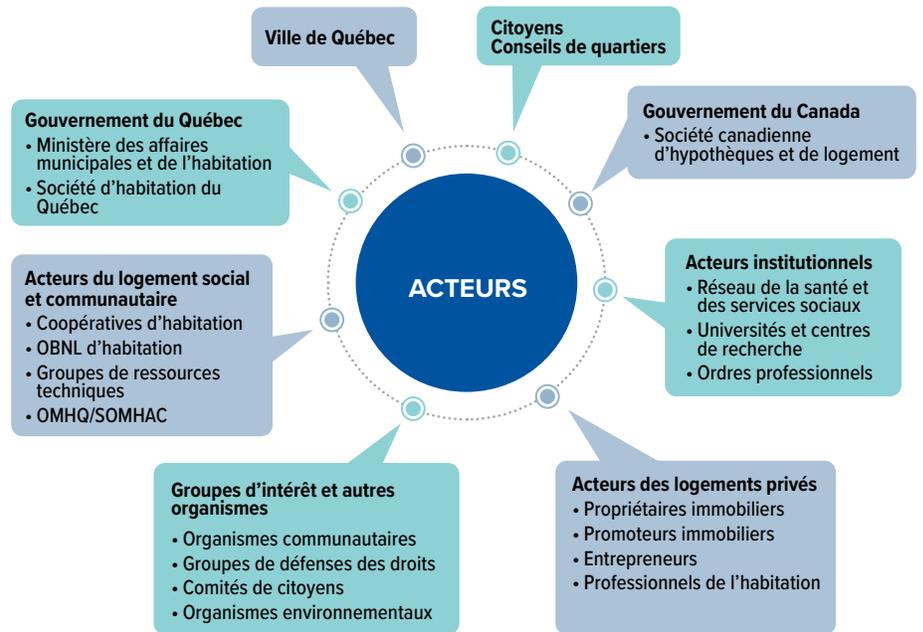
La Vision de l'habitation s'inscrit en cohérence avec les orientations des outils de planification existants de la Ville de Québec. Elle orientera le contenu de ces outils ainsi que le développement de nouveaux projets et secteurs résidentiels. En retour, les outils de planification viendront soutenir les actions de la Vision de l'habitation.

La Vision de l'habitation s'incarnera ainsi dans chacune des actions de la Ville de Québec en matière d'habitation.



Les acteurs mobilisés par la Vision de l'habitation

Plusieurs acteurs interviennent dans le domaine de l'habitation à Québec. Ceux-ci ont été engagés dans l'élaboration de la Vision de l'habitation dès le début de la démarche et contribueront à sa mise en œuvre (voir l'annexe 2 pour le détail de la démarche de consultation).

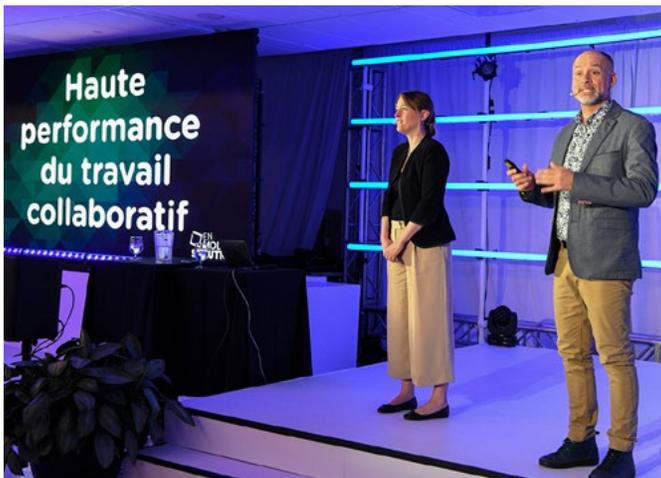


Les grandes étapes



Le Forum sur l'habitation, une source d'inspiration

Réunissant plus de 430 participants et des conférenciers de renom, d'ici et d'ailleurs, le Forum sur l'habitation de juin 2019 a été une source d'inspiration sur plusieurs aspects touchant l'habitation et l'aménagement des milieux de vie¹⁰.



¹⁰ L'événement a été webdiffusé et visionné plus de 1 500 fois.

» Notre vision

En 2030, la ville de Québec sera une référence grâce aux projets résidentiels novateurs développés aux endroits stratégiques de son territoire et à ses milieux de vie durables répondant aux aspirations et aux besoins évolutifs des citoyens.

Des projets résidentiels novateurs

Avec sa nouvelle Vision de l'habitation, la Ville de Québec aspire à se distinguer par des projets résidentiels novateurs implantés le long des corridors du réseau structurant de transport en commun et aux endroits les mieux pourvus en équipements collectifs et en services de proximité.

Grâce à la mise en place de partenariats et de nouveaux modèles de financement, ces nouveaux projets résidentiels seront abordables et accessibles afin d'offrir une place pour tous les citoyens dans les secteurs les plus attractifs de la ville.

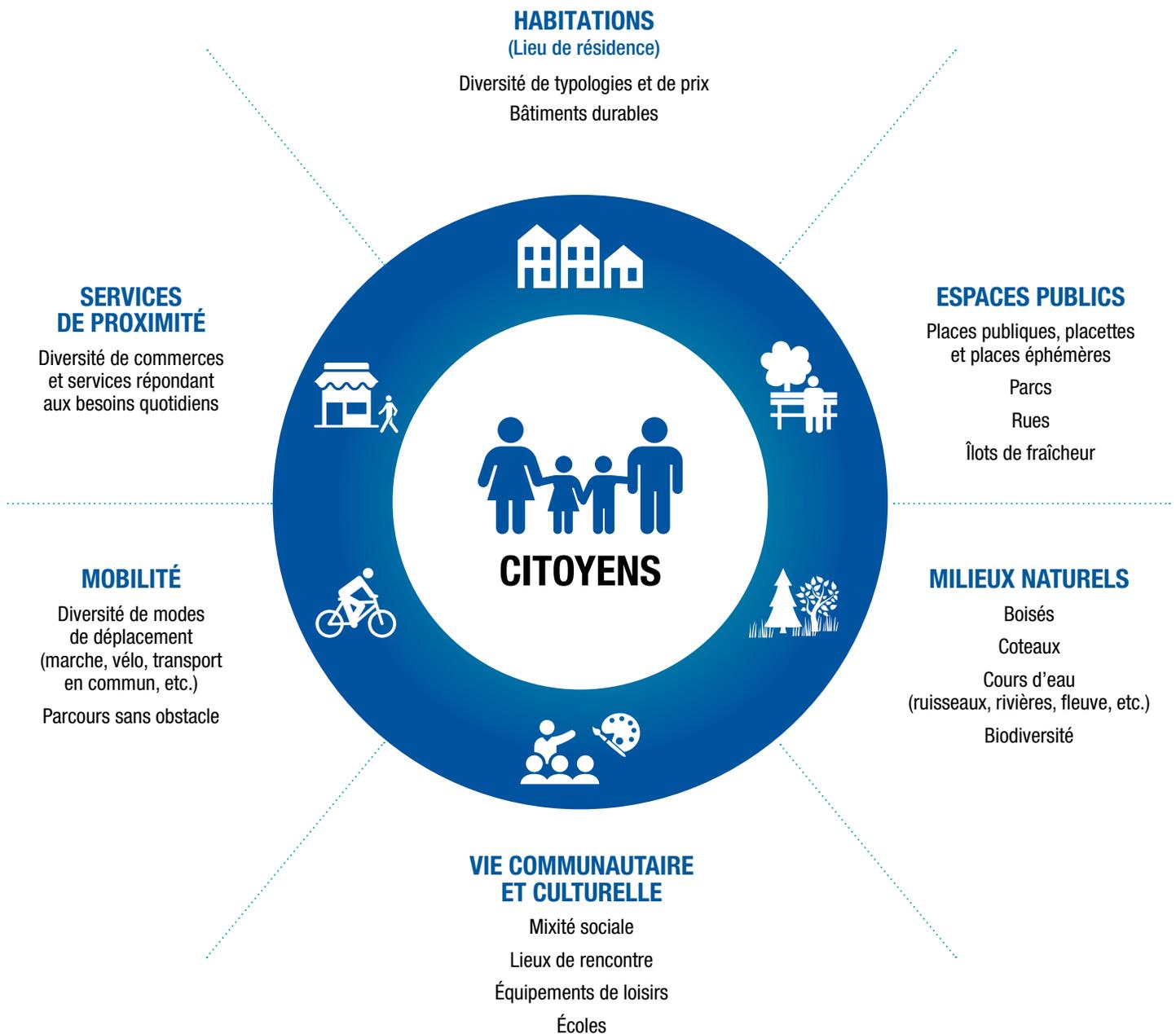
Des milieux de vie durables

La Vision de l'habitation intègre les grands principes d'intervention de la Ville de Québec que sont le développement durable, le vivre-ensemble et l'accessibilité universelle, et ce, tant dans les constructions futures que dans la bonification des quartiers existants.

Elle met de l'avant la notion de milieu de vie durable qui place la qualité de vie des citoyens au cœur de son développement tout en favorisant les déplacements actifs et collectifs, la consolidation des services de proximité, l'aménagement de lieux de rencontre animés et la mise en valeur de la biodiversité.

Les six composantes d'un milieu de vie durable à la Ville de Québec

Avec sa nouvelle Vision de l'habitation, la Ville de Québec aspire à créer, partout sur le territoire, des milieux de vie durables où l'on retrouve six composantes influençant la qualité de vie, la santé et la sécurité des citoyens. Chaque quartier détient son propre potentiel de développement et d'amélioration.



Nos grands axes d'intervention

Afin de mettre en œuvre cette Vision 2020-2030, la Ville de Québec se dote d'un premier plan quinquennal (2020-2025) avec des pistes d'actions structurantes et concertées, afin de faire de Québec, une ville encore plus **attractive, inclusive** et **innovante**.



Axe 1 : Québec, ville attractive



Station chaleureuse de la placette Saint-Sauveur - Source : Société de développement commerciale de Saint-Sauveur

La Ville de Québec et ses partenaires du milieu de l'habitation doivent suivre l'évolution des ménages et offrir une variété de types de logements. Et ce, dans des milieux de vie encore plus attrayants et sécuritaires pour accueillir la croissance résidentielle et répondre à la diversité des besoins des ménages.

L'accès au logement, qu'il soit locatif ou en propriété, représente un défi pour un grand nombre de ménages. Pour la majorité d'entre eux, le choix d'une habitation est un compromis entre la localisation optimale, le type d'habitation souhaité et la capacité de payer. D'où l'importance d'assurer une offre de logements adéquate, diversifiée et abordable dans tous les secteurs de la ville, particulièrement le long des grands axes du réseau structurant de transport en commun.

En plaçant la qualité de vie des citoyens et les principes du développement durable au premier plan, la Ville de Québec mise sur la densification résidentielle¹¹ réfléchie pour consolider tous les quartiers de la ville dans le respect de leurs caractéristiques et de l'environnement. La densification résidentielle réfléchie s'adapte aux particularités des différents milieux tout en tenant compte des défis urbains relatifs au respect du cadre bâti, au stationnement, au déneigement, au transport collectif et actif, à la circulation, au verdissement et à la préservation des milieux naturels.

11 La densification résidentielle réfère à un processus se traduisant par une hausse nette du nombre de logements à l'intérieur du périmètre urbanisé. 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. 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.

12 En 2017-2018, il y a plus de personnes qui ont quitté l'agglomération pour les MRC voisines de la région administrative de la Capitale-Nationale que de personnes qui ont quitté ces MRC pour s'établir dans l'agglomération. Le solde démographique entre l'agglomération et ces MRC est donc négatif (-450 personnes). Cette situation est principalement attribuable au groupe d'âge des 25-44 ans. Source : Ville de Québec, 2019, à partir des données de l'Institut de la statistique du Québec, Service des statistiques sociales et démographiques, exploitation du Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA).

La Ville de Québec croit que les milieux de vie attractifs favorisent la cohésion sociale.

Notre ambition

Aménager des milieux de vie de qualité et durables répondant aux besoins des citoyens partout sur le territoire, notamment ceux des familles.



Cible

Solde migratoire positif par rapport aux MRC de la rive nord de Québec pour tous les groupes d'âge d'ici 2025¹².

Nos pistes d'actions 2020-2025

Diriger l'essentiel du développement résidentiel dans les secteurs les mieux desservis par le réseau structurant de transport en commun

La Ville va réviser son plan d'urbanisme et le zonage pour optimiser le développement résidentiel aux abords du réseau structurant de transport en commun et près des services de proximité et des équipements collectifs existants ou planifiés (centres de loisirs, parcs, bibliothèques, etc.).

Elle s'assurera aussi de mieux exploiter le potentiel résidentiel de certains sites, notamment les centres commerciaux par l'ajout d'espaces résidentiels aux étages supérieurs.



Illustration du projet de tramway sur le Boulevard Laurier
Source : Ville de Québec

Dans le cadre de son implication dans la démarche d'élaboration de la Vision de l'habitation, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) a mené un exercice de réflexion portant sur la densification et l'avenir de l'habitation à Québec. Inspirés par l'approche de type «Transit Oriented Development (TOD)»¹³, les membres de l'IDU ont identifié quatre pôles à fort potentiel de développement autour du réseau structurant de transport en commun de la Ville de Québec, soit les pôles Chaudière, Laurier, Lebourgneuf et Saint-Roch/Expocité.



Ville de Vancouver : Le développement résidentiel axé sur le transport en commun
Source : Ville de Québec, Forum sur l'habitation 2019, présentation de M. Brent Toderian, ex-directeur de l'urbanisme à la Ville de Vancouver et président de TODERIAN UrbanWORKS

La Ville de Vancouver est une référence dans le développement de milieux denses et de qualité comprenant :

- » Une coordination optimale de l'aménagement et de la mobilité
- » Un design de grande qualité à échelle humaine
- » Des pratiques municipales incitant l'ajout d'équipements collectifs contribuant à la qualité des milieux de vie et rendant la densité agréable (places publiques, parcs, verdissement, centres communautaires, garderies, logements sociaux, etc.)
- » Un rappel constant des avantages de la densité bien réalisée, dont :
 - La réduction de la consommation énergétique
 - L'amélioration de la santé publique
 - La réduction de l'étalement urbain
 - Sa contribution à la diversité, au dynamisme et à la sécurité des milieux de vie



Centre multifonctionnel des roses, quartier Saint-Pierre-aux-liens
Source : Office municipal d'habitation de Québec

Le Centre multifonctionnel des roses constitue un exemple d'utilisation du potentiel résidentiel d'un projet immobilier. Il abrite un centre communautaire au-dessus duquel se trouvent 54 logements sociaux et communautaires. Ce projet novateur a un effet structurant pour les familles, 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 au rez-de-chaussée de leur résidence.

¹³ Approche visant l'aménagement de quartiers denses comportant une mixité de fonctions (habitation, bureaux, commerces et services) à distance de marche du transport en commun.

Promouvoir l'habitat durable par des mesures d'aide à la rénovation et des outils interactifs en ligne

La Ville va mettre en place un programme de rénovations écoresponsables comprenant des critères sur le choix des matériaux, la gestion de l'eau, la localisation, l'économie d'énergie et l'accessibilité universelle. Ce programme ciblera particulièrement les premiers acheteurs.

La Ville développera aussi des outils interactifs en ligne :

- » mettant en valeur les quartiers de Québec, leur identité propre et leurs atouts en matière de milieux de vie durables (par le biais de statistiques, de cartes, de schémas, de photographies d'ambiance et de belles réussites, etc.).
- » incitant les citoyens à faire des choix de localisation résidentielle durables qui tiennent compte autant des coûts associés au logement et au transport que de l'impact environnemental.



Programme d'habitation durable de la Ville de Victoriaville

Source : www.habitationdurable.com/victoriaville

Développé par la Ville de Victoriaville, le programme de subventions et d'attestations Victoriaville - Habitation Durable vise à simplifier l'accès à des constructions ou des rénovations écologiques et écoénergétiques.



Plateforme web Habiter Montréal

Source : Habiter Montréal, www.habitermontreal.com

L'image ci-dessus provient de la plateforme web Habiter Montréal qui a pour objectif de faire découvrir la richesse de vivre à Montréal en mettant en valeur la qualité de vie et les atouts de ses quartiers et donner des outils aux ménages montréalais qui considèrent l'achat d'une propriété.

Guider l'insertion de nouvelles habitations dans les quartiers existants

La Ville va produire un guide à l'intention des citoyens et des promoteurs illustrant ses orientations en matière de densification par insertion. Ce guide considérera notamment les défis urbains relatifs au respect du cadre bâti, à la mixité des fonctions, au stationnement, au déneigement, au transport en commun et actif, à la circulation et à la préservation des arbres existants. Les zones devant faire l'objet d'une révision prioritaire de la grille de zonage seront identifiées afin de s'assurer de leur conformité avec les orientations établies. De nouveaux outils accessibles seront aussi créés afin d'aider les citoyens à mieux comprendre leur environnement urbanistique (notamment le zonage).



Exemple de guide de design urbain développé par la Ville de Toronto

Source : Ville de Toronto, Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines, www.toronto.ca/city-government/planning-development/official-plan-guidelines/design-guidelines/townhouse-and-low-rise-apartments/

La Ville de Toronto a développé plusieurs guides contenant des principes directeurs sur le design relatif aux bâtiments de basses, moyennes et hautes densités, incluant les nouvelles communautés verticales. D'autres guides portent sur les espaces publics, des secteurs spécifiques de la ville, le verdissement, l'accessibilité et l'art public.

Optimiser les programmes existants en habitation

La Ville de Québec bonifiera notamment les critères des programmes de restauration de bâtiments anciens de façon à préserver le caractère historique unique des secteurs patrimoniaux. La Ville continuera aussi de soutenir financièrement les jeunes familles dans l'accès à la propriété abordable. Par exemple, le programme Accès Famille pourrait être bonifié et cibler de nouvelles clientèles.



Soutien à la restauration patrimoniale

Source : Ville de Québec, Mérites d'architecture

Dans le cadre de l'Entente de développement culturel conclue avec le gouvernement du Québec, la Ville de Québec développe et applique des programmes d'aide financière pour la restauration et la rénovation de bâtiments situés dans les sites patrimoniaux déclarés et dans les secteurs à valeur patrimoniale.



Programme Accès Famille

Source : Ville de Québec

Le programme Accès Famille s'adresse aux couples, avec ou sans enfant, ou aux familles monoparentales qui souhaitent acquérir une première habitation sur le territoire de la ville de Québec. Cette aide consiste en un prêt sans intérêt ni versement pouvant atteindre 5,5 % de la valeur de l'habitation pour la mise de fonds nécessaire à l'achat.

Axe 2 : Québec, ville inclusive



Une ville inclusive prend en compte les besoins de sa population en matière d'habitation et de la diversité des ménages. Et ce, tant au point de vue de leur composition, de leurs caractéristiques socioéconomiques et des différents parcours résidentiels que ceux-ci peuvent emprunter.

Dans la mise en œuvre de ses pistes d'action, la Ville de Québec veillera donc aux besoins résidentiels spécifiques de tous les types de ménages, des femmes, des hommes, des familles, des personnes vivant seules, des jeunes adultes, des étudiants, des aînés et des personnes ayant une incapacité. Elle répondra aussi aux besoins des ménages les plus vulnérables grâce à des interventions visant l'augmentation du nombre de logements sociaux, communautaires¹⁴ et abordables¹⁵ et la prévention de l'itinérance.

Logement social et communautaire

La Ville de Québec soutient la réalisation de logements sociaux et communautaires pour favoriser les ménages à revenu faible ou modeste à se loger convenablement. Comme en témoignent les 20 850 ménages qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement¹⁶ à Québec, le marché de l'habitation, à lui seul, ne suffit pas. La Ville intensifiera ses interventions afin d'offrir une stabilité résidentielle à ces ménages favorisant leur épanouissement personnel, familial et social.

Mixité sociale¹⁷

La Ville de Québec mise sur la mixité sociale, avec l'accompagnement requis, pour créer des milieux de vie inclusifs. La mixité renforce la cohésion sociale dans la ville — par opposition à la ségrégation qui crée et reproduit les inégalités sociales et engendre la stigmatisation et l'insécurité.

La mixité sociale encourage aussi l'égalité des chances par l'effet positif que procure le milieu de vie et par l'accès équitable aux services et équipements collectifs. Enfin, elle limite les effets négatifs de l'embourgeoisement dans certains quartiers.

La mixité sociale se maintient et prend forme grâce à :

- » Des interventions qui visent la réalisation de logements sociaux et communautaires et une offre diversifiée de logements abordables dans tous les secteurs de la ville.
- » Des lieux de rencontre et des espaces publics permettant des formes diversifiées d'appropriation de l'espace par les résidents d'un même milieu.
- » Un accompagnement de la part des intervenants du réseau de la santé, des services sociaux et du milieu communautaire.

En misant sur la mixité sociale, chaque individu trouve sa place.

Notre ambition

La Ville entend répondre aux besoins variés des citoyens en misant sur le vivre-ensemble, l'abordabilité du logement, le soutien à la réalisation de résidences pour aînés et l'aménagement de lieux de rencontre.



Notre cible

4 200 ménages n'éprouveront plus de besoins impérieux en matière de logement d'ici 2030, soit une réduction de 20 %¹⁸.

¹⁴ Les logements sociaux et communautaires désignent les logements qui ont été construits dans le cadre de programmes provinciaux ou fédéraux. 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 coops et des OBNL d'habitation, l'Office municipal d'habitation de Québec et la Société municipale d'habitation Champlain.

¹⁵ L'expression « logement abordable » désigne, pour le marché locatif, plusieurs types de logements issus d'initiative privée, publique ou communautaire dont les loyers sont inférieurs à 95 % du loyer médian du marché. En ce qui concerne les propriétés et copropriétés, l'expression « logement abordable » désigne les logements dont la valeur est inférieure à la valeur médiane des logements de la même catégorie.

¹⁶ Un ménage a des besoins impérieux en matière de logement lorsque 30 % de ses revenus bruts sont insuffisants pour se payer un logement de taille et de qualité convenable.

¹⁷ La mixité sociale fait référence à des personnes de catégories socioéconomiques différentes vivant dans un même milieu. Ce mélange peut s'observer à différentes échelles, soit celles de l'immeuble, de l'ensemble résidentiel, du voisinage ou du quartier.

¹⁸ D'après le recensement de 2016, 20 850 ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement à Québec. La cible de réduction de 20 % équivaut à 4 170 ménages. Sources : Statistique Canada et SCHL.

Nos pistes d'action 2020-2025

Intensifier la réalisation de logements sociaux et communautaires, notamment pour les jeunes, les aînés et les itinérants

La Ville mettra en chantier près de 1 000 unités en réserve dans le cadre du programme AccèsLogis Québec¹⁹. Elle s'assurera aussi d'obtenir le maximum d'unités rendues disponibles par le gouvernement provincial. À terme, plus de 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires seront réalisés au cours de la période 2020-2025²⁰.

Au moins 20 % de ces logements seront attribués à des locataires soutenus par le CIUSSS de la Capitale-Nationale et ayant des besoins particuliers (jeunes adultes issus des services de la protection de la jeunesse ou les personnes à risque d'itinérance).

La Ville poursuivra sa collaboration avec le CIUSSS-CN et les organismes du milieu dans la mise en place d'un continuum de services et de logements pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Ce continuum offrira des options diversifiées d'hébergement : hébergement d'urgence et transitoire, refuges, logements avec soutien communautaire, etc. En concertation avec les acteurs concernés, une stratégie de maintien et de développement du parc de maisons de chambres sera élaborée.

La Ville poursuivra ses démarches auprès du gouvernement du Québec visant à obtenir une plus grande flexibilité dans l'application des paramètres des programmes en habitation et ainsi mieux répondre aux besoins propres à la réalité de Québec.

En complément de ses propres initiatives de financement, la Ville entend aussi aller chercher le soutien de partenaires financiers externes pour l'acquisition de terrains et d'immeubles situés à moins de 800 mètres du réseau structurant de transport en commun à des fins de logements sociaux et abordables.

Enfin, la Ville mettra en place des mesures incitatives afin d'inclure davantage de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels privés.



Les Habitations Trentino, quartier Saint-Sacrement

Source : 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 à cet ensemble résidentiel du quartier Saint-Sacrement. Ce projet de 40 logements réalisé par l'Office municipal d'habitation de Québec comprend plusieurs caractéristiques novatrices contribuant à limiter l'émission de gaz à effet de serre.



PECH-SHERPA, quartier Saint-Roch

Source : Ville de Québec

Exemple de projet de mixité sociale contribuant à l'animation du milieu, le projet PECH-SHERPA est un immeuble de 77 logements où résident des artistes émergents, des personnes en difficultés ou atteintes de problèmes de santé mentale. 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 de mixité sociale et de médiation culturelle.

¹⁹ Principalement en raison du financement insuffisant du programme AccèsLogis Québec, la Ville de Québec a cumulé au cours des dernières années une réserve de près de 1 000 unités à réaliser. Les modifications apportées aux paramètres du programme, en juillet 2019 et en mars 2020, devraient faciliter la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires.

²⁰ Dans la mesure où le financement gouvernemental pour la réalisation de logements sociaux et communautaires est maintenu et indexé en fonction des coûts de construction.

Stimuler la réalisation de résidences pour aînés

En collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation, la Ville de Québec va mettre en place une stratégie visant à augmenter l'offre de places en résidences pour aînés. La stratégie soutiendra la réalisation de logements privés proposant différentes gammes de prix pour que chaque personne ait accès à un logement correspondant à sa capacité financière. Des mesures incitatives encourageront la réalisation de logements destinés à des personnes aînées dans les projets de requalification de centres commerciaux. Avec cette stratégie, la Ville veut entreprendre le développement de 2 000 places en résidences pour aînés au cours de la période 2020-2025.

Assurer la pérennité du parc de logements abordables existants

La Ville optimisera les programmes de rénovation en actualisant notamment les secteurs prioritaires d'intervention. Elle s'assurera également du respect de la réglementation relative aux bâtiments détériorés²¹ et à l'hébergement touristique et restera à l'affût des nouveaux outils permettant de renforcer ses interventions.

Soutenir les personnes ayant une incapacité physique, leur maintien à domicile et l'adaptation de leur habitation

La Ville appuiera les initiatives des partenaires visant à faciliter la recherche de logements accessibles et adaptés pour les personnes ayant une incapacité physique. Elle publicisera aussi davantage le programme d'Adaptation de domicile de la Société d'habitation du Québec qui soutient financièrement les propriétaires d'un domicile occupé par une personne handicapée pour la réalisation de travaux d'adaptation. Enfin, elle entend abolir les frais de permis municipal pour les travaux d'adaptation de domicile afin de réduire les coûts supplémentaires que doivent assumer les personnes ayant une incapacité.



²¹ La Loi accordant le statut de capitale nationale à la Ville de Québec et augmentant à ce titre son autonomie et ses pouvoirs accorde à la Ville de Québec des pouvoirs supplémentaires lui permettant d'assurer l'entretien adéquat de son parc immobilier. Dans le cas de bâtiments en état de détérioration, le comité exécutif peut exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien pour rendre le bâtiment conforme à son règlement. À défaut par le propriétaire de se conformer, le comité exécutif peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. La ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours et sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués.

Accroître le nombre de places publiques

En s'inspirant du succès de la place Limouloise, la Ville aménagera près de 40 places publiques réparties dans tous les quartiers. Grâce à l'implication des citoyens, ces lieux répondront aux besoins des résidents en plus de refléter l'identité du quartier.



Place Limouloise
Source : Ville de Québec



Ville de Toronto : L'habitation comme outil de cohésion sociale
Source : Ville de Québec, Forum sur l'habitation 2019, présentation de M. Ken Greenberg, Directeur de Greenberg Consultants

Les réaménagements des quartiers St. Lawrence et Regent Park à Toronto sont des exemples d'aménagement visant l'inclusion grâce à une diversité de fonctions et de typologies de logement répondant aux besoins de ménages ayant des profils socioéconomiques variés. Le succès de ces réaménagements réside dans les pratiques d'aménagement, mais aussi dans la planification de la dimension sociale avec la participation des résidents et des acteurs du milieu (ajout de centres culturels, de services de santé, de commerces de proximité, de parcs, de piscines, etc.).



Place éphémère Maizerets
Source : carrefourdequébec.com

Encourager la participation citoyenne en amont et pendant la réalisation des projets résidentiels

Pour contribuer à l'intégration harmonieuse des projets résidentiels dans les milieux existants, la Ville encouragera la participation citoyenne en accompagnant les promoteurs dans la tenue d'activités de consultation, en faisant valoir les bonnes pratiques de consultation et en utilisant les leviers d'interaction citoyenne prévus dans la politique de participation publique de la Ville de Québec.



Ville de Bordeaux : Des pratiques innovantes d'engagement citoyen

Source : Ville de Québec, Forum sur l'habitation 2019, présentation de M. Bernard Blanc, directeur délégué aux transitions et à l'innovation, Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux métropole

L'Office public de l'habitat de Bordeaux métropole a mis de l'avant plusieurs projets inspirants en impliquant les résidents pour construire la vision d'un nouveau site à aménager et comprendre la singularité et le génie du lieu. Les initiatives de verdissement sont ainsi devenues un outil social de participation citoyenne favorisant la création de milieux de vie durables.

En faisant du tramway la colonne vertébrale d'un plan global de réaménagement urbain, la Ville de Bordeaux a aussi su structurer efficacement le développement résidentiel autour de son réseau de transport en commun. Elle met en œuvre le programme « 50 000 logements autour des axes de transport en commun » afin de produire des logements répondant aux besoins diversifiés à des prix accessibles. Le tramway a aussi stimulé la rénovation et la restauration des bâtiments tout au long de son tracé contribuant à l'embellissement des espaces publics et créant des milieux conviviaux.



Cohabitat Québec, quartier Saint-Sacrement

Source : Ville de Québec

Cohabitat Québec est un projet d'habitat participatif comprenant 42 logements. Il favorise le développement de relations harmonieuses entre voisins et le sentiment d'appartenance à une communauté. L'ensemble regroupe quatre immeubles, dont trois qui abritent des logements. Le quatrième accueille des espaces communautaires gérés collectivement.

Axe 3 : Québec, ville innovante



Écoquartier Pointe-aux-Lièvres, quartier Saint-Roch - Source : Ville de Québec

L'enjeu planétaire de la lutte aux changements climatiques est une occasion pour tous les acteurs de l'habitation de s'améliorer, se différencier et se dépasser. Une ville qui réduit son impact environnemental est aussi une ville gagnante au point de vue social et économique : plus verte, plus juste et plus prospère.

Une ville durable tire d'abord profit des principes éprouvés de l'aménagement durable :

- » La consolidation urbaine
- » La capacité de se déplacer à pied
- » La diversité de l'offre en mobilité durable
- » Le verdissement
- » La préservation des milieux naturels et des espaces verts
- » La gestion des eaux pluviales
- » L'efficacité énergétique renouvelable

En s'appuyant sur une forte mobilisation des acteurs du milieu, la Ville de Québec reconnaît également le rôle de diverses formes d'innovation dans une perspective de durabilité. Le processus de travail et d'élaboration de projets peut par exemple tirer avantage de nouvelles dynamiques de collaborations et d'expertises.

En s'inspirant des meilleures pratiques dans le monde, des solutions émergentes peuvent aussi être adaptées au contexte de Québec. Enfin, les technologies et les nouvelles techniques de construction peuvent être mises de l'avant par des projets pilotes.

En intégrant l'innovation et le respect de l'environnement au cœur de l'aménagement des milieux de vie, la Ville de Québec reconnaît l'importance immédiate et pour les générations futures de la durabilité.

Notre ambition

En considérant la lutte aux changements climatiques comme un levier de mobilisation et d'innovation, la Ville va encourager et soutenir la réalisation de projets résidentiels novateurs sur les plans de l'architecture, du financement, de la mixité et du verdissement.



Cible

Mettre en chantier cinq projets pilotes en matière d'habitation innovante durable d'ici 2030.

Projets pilotes

La Ville de Québec souhaite mettre de l'avant des projets pilotes et supporter ceux provenant d'initiatives externes. Ces projets devraient permettre de tester de nouvelles avancées en matière d'habitation, de les documenter et d'évaluer l'opportunité de les répliquer ou de les implanter à plus grande échelle.

Par exemple, la Ville de Québec souhaite notamment des avancées en matière de :

- » résidence pour personnes âgées offrant un milieu de vie de qualité axé sur la dignité et la sécurité tout en favorisant l'autonomie;
- » nouvelle forme d'habitation alliant densification réfléchie, abordabilité, sécurité et qualité du milieu de vie;
- » modèle de logement social proposant de nouveaux liens dans le parcours résidentiel;
- » programme de soutien facilitant l'accès à un logement abordable, que ce soit en mode locatif ou par des nouvelles formules d'accès à la propriété;
- » développement résidentiel mettant de l'avant les récentes innovations en matière de développement durable et d'intégration des milieux naturels.

Nos pistes d'actions 2020-2025

Stimuler l'innovation en habitation pour un développement de qualité et plus durable du territoire

La Ville va concevoir et mettre en application une grille d'évaluation encadrant et mettant en valeur la réalisation de projets immobiliers et d'ouverture de rue plus durables. En lien avec la grille d'évaluation, elle va aussi instaurer des mesures de soutien aux projets les plus durables et novateurs, par exemple une exemption de frais administratifs ou de contribution financière, un bonus de localisation, etc.

La Ville révisera ses façons de faire dans la conception de projets de développement urbain et d'ouverture de rue et incitera ses partenaires à adopter de nouvelles pratiques. Elle souhaite intégrer les nouveaux développements aux milieux naturels, notamment en favorisant le plus possible la conservation des arbres et des milieux humides existants. La Ville accroîtra le niveau d'adaptation des milieux de vie pour les rendre plus résilients face aux aléas climatiques (augmentation de l'infiltration des eaux de pluie, aménagement d'espaces propices à la biodiversité urbaine, etc.).

Enfin, la Ville mettra en valeur les projets durables réalisés dans le cadre des Mérites d'architecture et lancera des concours d'architecture et de design urbain. Cette initiative permettra notamment de réaliser des projets originaux et novateurs sur certains sites complexes.



Villes de Stuttgart, de Freiburg et de Tübingen (Allemagne) : L'aménagement de quartiers modèles durables

Source : Forum sur l'habitation, Ville de Québec, 2019, présentation de M. Matthias Schuster, Architecte et urbaniste, Firme LEHEN Drei (Stuttgart)

Ces trois villes du Land de Baden-Württemberg détiennent une solide expérience en matière de développement de projets d'habitation novateurs et d'aménagement de milieux de vie inclusifs et durables. Plusieurs quartiers modèles y ont vu le jour et contiennent des caractéristiques répondant à des défis spécifiques et pouvant servir d'inspiration pour la Ville de Québec. Le quartier Scharnhauser Park à Ostfildern, en banlieue de Stuttgart, est un exemple inspirant de milieu dense pensé notamment pour les familles, comportant une mixité sociale, fonctionnelle et architecturale, ainsi qu'une interface ville/nature avec de vastes espaces verts et de l'agriculture urbaine. Pour en savoir plus : *Vivre en ville (2014), Donner vie aux écoquartiers : leçons des collectivités viables du Baden-Württemberg en Allemagne*. Coll. Inspirer le Québec; 5.

Soutenir le développement de nouvelles formes d'habitation denses, notamment pour les familles

La Ville de Québec stimulera la réalisation de nouvelles formes d'habitation plus denses qui conservent les caractéristiques d'un logement familial (taille, nombre de chambres, espaces privés) et incluent l'aménagement d'espaces semi-collectifs, comme des cours partagées entre plusieurs familles. Dans cette optique, la Ville encouragera le développement de maisons de ville mitoyennes ou superposées ainsi que le concept d'îlot familial (voir ci-contre l'Écopropriété Habitus et l'Espace de vie Le 25).

Elle permettra l'ajout de mini-maisons et encouragera d'autres formes de logements accessoires avec accès indépendant aménagé sur un même lot, comme une annexe adossée à un bungalow ou un nouveau logement aménagé dans un demi-sous-sol ou dans un deuxième étage transformé.

En plus d'offrir de nouvelles opportunités, ces logements accessoires pourront favoriser le maintien à domicile, la proche aide et les rapprochements familiaux. Les quartiers de la première banlieue et ceux situés le long des grands axes du réseau structurant de transport en commun seront notamment visés par cette forme de densification douce.



Exemple d'annexe adossée à un bungalow

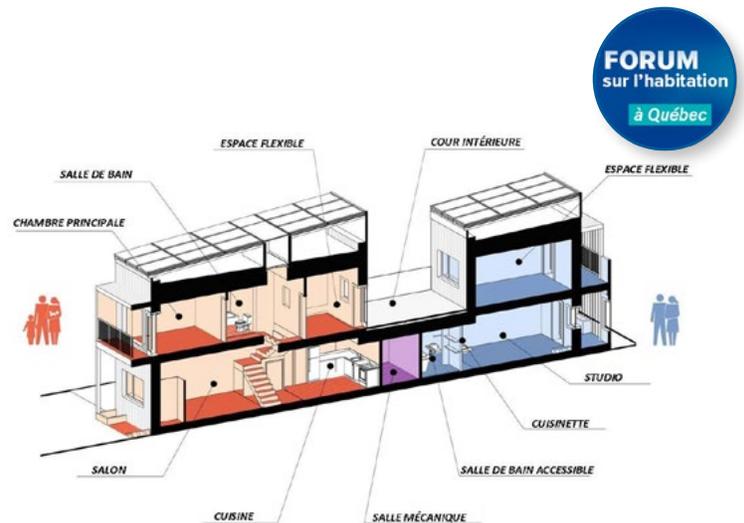
Source : GIRBa (Université Laval), Présentation de M^{me} Carole Després dans le cadre des tribunes urbaines VRM, 17 juin 2015, www.crad.ulaval.ca/files/crad/TRIBUNESURBAINES_PublicationWEB.pdf

Le Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues (GIRBa) de l'Université Laval a proposé différentes options de consolidation des quartiers de la première banlieue, où prédominent les bâtiments de type bungalows, selon des principes de durabilité, de rentabilité et d'acceptabilité sociale. En plus d'encourager le maintien et la rénovation des bungalows existants, ces options permettraient d'augmenter la densité d'occupation des terrains et de répondre aux aspirations des nouveaux arrivants, dans le respect de l'identité du voisinage. L'image ci-dessus représente la forme que pourrait prendre la construction d'une annexe (maison de ville) adossée à un bungalow et pouvant éventuellement loger un proche aidant, une personne âgée, une famille, etc.



Espace de vie Le 25, quartier Maizerets
Écopropriétés Habitus, quartier Saint-Roch
Source : Ville de Québec

Les projets Espace de vie Le 25 et Écopropriétés Habitus sont des exemples d'habitations denses et abordables pensées pour les jeunes familles et comprenant des espaces semi-collectifs (espaces verts, modules de jeux ou piscine).



Prototype de maison de ville à haute performance énergétique de Team MTL : De nouvelles formes d'habitation denses

Source : Forum sur l'habitation, Ville de Québec, 2019, présentation de M. Alexandre Gareau, gérant de projet

Parrainée par Hydro-Québec et constituée de professeurs et d'étudiants des universités McGill et Concordia, l'équipe de Team MTL a conçu et construit un prototype de maison à deux étages à haute performance énergétique alliant efficacité énergétique, confort, abordabilité et durabilité. En plus de consommer 80 % moins d'énergie qu'une construction conventionnelle, la maison se distingue par une flexibilité des espaces convenant à plusieurs types d'occupation et de ménages, de potentiels revenus de location et un prix compétitif.

Entreprendre la réalisation de nouveaux modèles de logements abordables

En saisissant les nouvelles occasions de financement public et privé, la Ville de Québec va soutenir la réalisation de 300 nouveaux logements abordables pour des clientèles à revenus faibles ou modestes dont les besoins ont été démontrés, notamment les personnes âgées, les nouveaux arrivants ou les étudiants.

La Ville de Québec a été innovante au cours des dernières années pour soutenir financièrement les jeunes familles dans l'accès à la propriété abordable. D'autres initiatives, à l'image du programme Accès Famille, seront mises de l'avant pour faciliter l'accès à un logement abordable, que ce soit en mode locatif ou par des nouvelles formules d'accès à la propriété.



Champlain Housing Trust, Ville de Burlington (Vermont), États-Unis

Dans la Ville de Burlington dans l'État du Vermont, une fiducie foncière communautaire (Champlain Housing Trust) est reconnue pour les nombreux services et le soutien financier qu'elle apporte à des ménages à revenu faible ou modeste. Pionnière de l'approche des fiducies foncières communautaires aux États-Unis, l'organisme a été lauréat en 2008 des prix mondiaux de l'habitat d'ONU-Habitat pour ses programmes novateurs et durables.

L'organisme offre différents types de logements abordables à long terme, que ce soit en location ou par l'accès à la propriété. Il vise notamment à protéger les locataires vulnérables dans des quartiers confrontés à la gentrification, à préserver l'accès à la propriété pour les citoyens moins nantis et à mobiliser la communauté. Son programme d'accès à la propriété à capital partagé prévoit par exemple le paiement de la mise de fonds équivalent à 20 % du prix d'achat de la propriété. Au moment de la revente, le propriétaire ayant bénéficié du programme peut récupérer 25 % de la plus-value. L'organisme récupère quant à lui 75 % de la plus-value et revend le logement concerné à un nouveau ménage qui bénéficiera à son tour d'une subvention initiale. L'accessibilité à long terme permet d'optimiser les investissements publics et de servir plusieurs générations de propriétaires.



Projet Le Parcours, quartier Maizerets

Source : Ville de Québec

La maison Le Parcours offre 21 chambres et studios à des personnes ayant vécu des épisodes d'instabilité résidentielle. Le projet a été réalisé par l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) en collaboration avec le Comité maisons de chambres de Québec. L'aspect novateur du projet pilote réside dans le partenariat entre l'OMHQ, qui assure la gestion immobilière, et le CIUSSS de la Capitale-Nationale qui soutient l'accompagnement des locataires et la gestion du milieu de vie.

Mobiliser le milieu de l'habitation en matière de verdissement, de canopée et d'agriculture urbaine

En plus d'organiser des activités de sensibilisation réunissant les promoteurs et propriétaires d'immeubles privés, publics et communautaires, la Ville identifiera les terrains résidentiels privés propices à la plantation d'arbres, à la déminéralisation et à l'agriculture urbaine et mettra en place de nouvelles mesures et des incitatifs. La Ville analysera également le potentiel d'aménagement de toitures vertes dans les quartiers centraux et déterminera les mesures appropriées afin de réduire les îlots de chaleur et de mettre en valeur la biodiversité.

Assurer une veille sur les nouveaux besoins en habitation et sur la qualité des milieux de vie

La Ville effectuera un suivi systématique des données et indicateurs les plus pertinents pour mesurer les besoins évolutifs des citoyens, l'offre résidentielle et la qualité des milieux de vie.

Ces indicateurs toucheront chacune des composantes du milieu de vie durable tel qu'identifié à l'annexe 4. Ils seront aussi accessibles en format simple et interactif pour encourager la mobilisation des citoyens et des autres parties prenantes dans l'amélioration de leur milieu de vie.

En s'appuyant sur l'expertise académique, la Ville portera une attention particulière aux effets de la pandémie de la COVID-19 sur les besoins en habitation et les choix résidentiels des ménages. Elle veillera aussi aux préférences et aspirations résidentielles des jeunes ménages, tout comme à celles des personnes âgées de 65 ans et plus.

Cette veille sur les nouveaux besoins et la qualité des milieux de vie permettra d'orienter les aménagements et développements urbains à venir.



Quartier de Sillery

Source : Ville de Québec

Sillery figure parmi les quartiers de la ville où l'indice de canopée, soit le pourcentage de superficie occupée par les arbres sur un territoire, est le plus élevé avec 42 %. L'indice de la ville de Québec, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, est de 32 %. (Source : Ville de Québec; Vision de l'arbre)

Mise en œuvre



Écoquartier D'Estimauville, quartiers de Maizerets et du Vieux-Moulin - Source : Ville de Québec

Financement

La Ville de Québec peut mettre en œuvre des actions à partir de ses fonds propres. Cependant, les ambitions exprimées dans la Vision de l'habitation nécessitent une participation financière accrue des gouvernements du Québec et du Canada afin de maximiser l'impact des solutions mises de l'avant. Cette participation pourrait se concrétiser dans le cadre du fonds dédié à l'acquisition de terrains pour la réalisation de logements sociaux et abordables favorisant la mixité sociale le long des corridors du réseau structurant de transport en commun.

La Ville entend par ailleurs rester à l'affût des nouvelles occasions de financement offertes par divers partenaires des secteurs publics et privés.

Stratégie de communication

La Ville de Québec organisera plusieurs activités de communication visant à :

- » Soutenir la mise en œuvre des actions de la Vision de l'habitation
- » Faire connaître les enjeux importants de la Ville en matière d'habitation, comme la densification ou le logement social pour une meilleure acceptabilité sociale des projets résidentiels
- » Susciter l'adhésion et la participation des citoyens

La mobilisation des acteurs du milieu de l'habitation sera maintenue grâce à :

- » Des activités ponctuelles autour de thématiques prioritaires en lien avec la Vision de l'habitation
- » Un forum quinquennal regroupant l'ensemble des acteurs pour faire le point sur les enjeux et défis de l'habitation à Québec

Des actions adaptées aux milieux

Les actions mises de l'avant se déploieront dans chacun des milieux selon leurs caractéristiques socioéconomiques, environnementales et leur potentiel spécifique.

Les actions tiendront aussi compte des différentes réalités territoriales et sociales, notamment celles des :

- » Quartiers centraux
- » Quartiers de la première banlieue
- » Quartiers de la nouvelle banlieue
- » Corridors du réseau structurant de transport en commun
- » Noyaux locaux — c'est-à-dire des lieux de convergence où l'on trouve des services de proximité et le transport en commun
- » Secteurs prioritaires d'intervention identifiés à l'aide de différents indicateurs d'analyse des milieux

Suivi et mise à jour

La Vision de l'habitation fera l'objet d'un suivi systématique et concerté, sous la responsabilité administrative du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, afin d'assurer le succès de sa mise en œuvre et de maximiser ses retombées.

Ce suivi comprendra :



Un plan d'action annuel précisant les livrables attendus pour chacune des pistes d'action, les responsables et les échéances.



La mise sur pied de groupes de travail pluridisciplinaires pour la mise en œuvre des actions.



Un bilan annuel sur la base d'indicateurs de résultats.



Une révision des pistes d'action à la cinquième année.

Le conseil des partenaires de la Vision de l'habitation :

- » Collaborera au suivi des pistes d'action et à leur mise en œuvre.
- » Favorisera les échanges d'information et de bonnes pratiques facilitant l'atteinte des objectifs de la Vision de l'habitation.

Annexe 1 : Plan d'action 2020-2025

Axe 1 : Québec, ville attractive

1. **Diriger l'essentiel du développement résidentiel dans les secteurs les mieux desservis par le réseau structurant de transport en commun, par les équipements collectifs existants ou planifiés (centres de loisirs, parcs, bibliothèques, etc.) et par les services de proximité :**
 - 1.1. Identifier les milieux prioritaires et les espaces stratégiques pour orienter le développement résidentiel.
 - 1.2. Réviser en priorité le plan d'urbanisme et le zonage dans ces secteurs de façon à faciliter la réalisation de projets novateurs.
 - 1.3. Exploiter le potentiel résidentiel d'édifices communautaires ou commerciaux, notamment par l'ajout d'espaces résidentiels aux étages supérieurs.
2. **Promouvoir l'habitat durable par des mesures d'aide à la rénovation et des outils d'aide à la décision :**
 - 2.1. Mettre en œuvre un programme de rénovations écoresponsables, comprenant par exemple :
 - » Des critères sur le choix des matériaux, la gestion de l'eau, la localisation, l'économie d'énergie et l'accessibilité universelle.
 - » Des mesures spécifiques pour les premiers acheteurs.
 - 2.2. Développer des outils interactifs numériques :
 - » mettant en valeur les quartiers de Québec, leur identité propre et leurs atouts en matière de milieux de vie durables (par le biais de cartes, de schémas, de photographies d'ambiance et de belles réussites, etc.)
 - » incitant les citoyens à faire des choix de localisation résidentielle durables en tenant compte autant des coûts associés au logement et au transport qu'à l'impact environnemental.
3. **Guider l'insertion de nouvelles habitations dans les quartiers existants, notamment en considérant les défis urbains relatifs au respect du cadre bâti, à la mixité des fonctions, au stationnement, au déneigement, au transport en commun et actif, à la circulation et au verdissement :**
 - 3.1. Produire un guide à l'intention des citoyens et des promoteurs illustrant les orientations de la Ville en matière de densification par insertion.
 - 3.2. Créer de nouveaux outils permettant aux citoyens de mieux comprendre leur environnement urbanistique (notamment le zonage).
 - 3.3. Adapter les normes relatives au stationnement en fonction du milieu et de la proximité du réseau structurant de transport en commun.
 - 3.4. Adapter les normes pour favoriser la conservation des arbres existants.
 - 3.5. Identifier les zones devant faire l'objet d'une révision de la grille de zonage pour s'assurer de leur conformité avec les orientations établies.
4. **Optimiser les programmes existants en habitation :**
 - 4.1. Bonifier les critères des programmes de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale.
 - 4.2. Soutenir financièrement les jeunes familles dans l'accession à la propriété abordable et privilégier la complémentarité des programmes de la Ville de Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Axe 2 : Québec, ville inclusive

5. Intensifier la réalisation de logements sociaux et communautaires :

- 5.1. Mettre en chantier près de 1 000 unités en réserve dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.
- 5.2. Obtenir le maximum d'unités rendues disponibles par le gouvernement du Québec afin de réaliser un total de 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires au cours de la période 2020-2025.
- 5.3. Attribuer au moins 20 % des nouveaux logements sociaux et communautaires à des locataires ayant des besoins particuliers et soutenus par le CIUSSS de la Capitale-Nationale, dont les jeunes adultes issus des services de la protection de la jeunesse.
- 5.4. Participer aux efforts visant la prévention et la réduction de l'itinérance, notamment en :
 - » poursuivant sa collaboration avec le CIUSSS-CN et les organismes du milieu dans l'implantation d'un continuum de services et de logements pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir.
 - » mettant de l'avant une stratégie pour le maintien et le développement des maisons de chambres en concertation avec les acteurs concernés.
- 5.5. Obtenir une plus grande flexibilité en habitation afin de mieux répondre aux besoins propres à la ville de Québec :
 - » Pour la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires, obtenir une plus grande agilité et un financement adapté à la réalité de la ville (dont le coût de construction, le coût des terrains et les exigences patrimoniales).
 - » Avec les acteurs concernés, développer une stratégie visant à pérenniser le parc de logements sociaux et communautaires existants comprenant un portrait de l'état des bâtiments et de la situation financière des projets.
- 5.6. Acquérir des terrains et des immeubles à des fins de logement social et abordable en priorisant ceux situés à moins de 800 mètres du réseau structurant de transport en commun et en sollicitant le soutien de partenaires financiers.
- 5.7. Mettre en place des mesures incitatives et concertées afin d'inclure davantage de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels privés (avec les développeurs et gestionnaires de logements des milieux privé, social et communautaire).

6. Stimuler la réalisation de résidences pour aînés :

- 6.1. En collaboration avec les acteurs du milieu, créer 2 000 nouvelles places en résidences pour aînés en soutenant la réalisation de logements privés proposant différentes gammes de prix.
- 6.2. Encourager la réalisation de logements destinés aux aînés dans les projets de requalification de centres commerciaux, notamment par l'ajout d'espaces résidentiels aux étages supérieurs.

7. Assurer la pérennité du parc de logements abordables existants :

- 7.1. Optimiser les programmes de rénovation en actualisant les secteurs prioritaires d'intervention.
- 7.2. S'assurer du respect de la réglementation relative à l'hébergement touristique commercial en appliquant la procédure établie (avis de correction, avis d'infraction et constat d'infraction) et être à l'affût des nouveaux outils permettant de renforcer les interventions.
- 7.3. Exercer les nouveaux pouvoirs de la Ville et intensifier les interventions en ce qui concerne les bâtiments détériorés.
- 7.4. Suivre en continu les données sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise et intervenir au besoin pour équilibrer le marché.

8. Soutenir les personnes ayant une incapacité physique, leur maintien à domicile et l'adaptation de leur habitation :

- 8.1. Appuyer les initiatives des partenaires pour faciliter la recherche de logements accessibles et adaptés aux personnes ayant une incapacité physique.
- 8.2. Promouvoir le programme d'adaptation de domicile.
- 8.3. Abolir les frais de permis pour les travaux d'adaptation de domicile.

9. Accroître le nombre de places publiques animées répondant aux besoins des citoyens et reflétant l'identité de chacun des quartiers**10. Encourager la participation citoyenne en amont et pendant la réalisation des projets résidentiels :**

- 10.1. Accompagner les promoteurs dans la tenue d'activités de consultation et de cocréation.
- 10.2. Faire valoir les initiatives inspirantes en matière de participation citoyenne.
- 10.3. Utiliser l'ensemble des leviers d'interaction citoyenne prévus par la politique de participation publique de la Ville de Québec.
- 10.4. Appuyer les initiatives visant la réalisation de projets d'habitat participatif.

Axe 3 : Québec, ville innovante**11. Stimuler l'innovation en habitation pour un développement durable du territoire :**

- 11.1. Développer une méthode d'évaluation des projets résidentiels en fonction de leur qualité, de leur innovation et de leur caractère durable :
 - » Concevoir et mettre en application une grille d'évaluation pour la réalisation de projets immobiliers et d'ouverture de rue durables.
 - » Instaurer des mesures de soutien aux projets les plus durables, par exemple : exemption de frais administratifs ou contribution financière, bonus de localisation, etc.
- 11.2. Revoir les pratiques de la Ville et de ses partenaires dans la conception des projets de développement urbain et d'ouverture de rue pour un développement plus durable et résilient face aux aléas climatiques :
 - » Développer des projets résidentiels qui s'intègrent au milieu naturel et favorisent le plus possible la conservation des arbres existants.
 - » Favoriser l'aménagement d'espaces verts, publics et privés, propices à la biodiversité urbaine.
 - » Augmenter l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement pour mieux en contrôler la qualité et la quantité.
 - » Planifier des espaces publics et communautaires accessibles à pied, à vélo et par transport en commun.
 - » Créer les conditions favorables à une offre de services de proximité accessibles à pied et à vélo.
- 11.3. Lancer des concours d'architecture et de design urbain pour réaliser des projets originaux et novateurs sur certains sites.
- 11.4. Dans le cadre des Mérites d'architecture, reconnaître et mettre en valeur les projets réalisés selon les principes de l'habitat durable.

12. Soutenir le développement de nouvelles formes d'habitation denses :

- 12.1. Permettre et encourager l'ajout de logements accessoires, comme des mini-maisons, des annexes adossées à des bungalows ou de nouveaux logements à l'intérieur de bâtiments existants, notamment dans les quartiers de la première banlieue et le long des grands axes du réseau structurant de transport en commun.
- 12.2. Encourager le développement de maisons de ville mitoyennes ou superposées.

13. Réaliser des projets pilotes de nouveaux modèles de logements abordables :

- 13.1. Saisir les nouvelles occasions de financement public et privé, comme le Fonds national de co-investissement pour le logement de la SCHL ou d'autres fonds dédiés à des projets immobiliers.
- 13.2. Soutenir la réalisation de 300 nouveaux logements abordables pour des clientèles à revenus modestes dont les besoins ont été démontrés, notamment les personnes âgées ou les nouveaux arrivants.
- 13.3. Planifier l'accessibilité et l'adaptabilité des logements dans tous les nouveaux projets résidentiels abordables réalisés.

14. Mobiliser le milieu de l'habitation en matière de verdissement, de canopée et d'agriculture urbaine :

- 14.1. Sensibiliser les promoteurs et les propriétaires d'immeubles privés, publics et communautaires en organisant des activités portant sur la conservation des espaces naturels et la construction d'infrastructures vertes.
- 14.2. Analyser le potentiel d'aménagement de toitures vertes dans les quartiers centraux et déterminer les mesures appropriées afin de réduire les îlots de chaleur et mettre en valeur la biodiversité.
- 14.3. Identifier les terrains résidentiels privés propices à la plantation d'arbres, à la déminéralisation et à l'agriculture urbaine.
- 14.4. Mettre en place de nouvelles mesures et des incitatifs pour accroître les actions de verdissement, augmenter la canopée et développer l'agriculture urbaine.

15. Assurer une veille sur les nouveaux besoins en habitation et la qualité des milieux de vie

Annexe 2 : La démarche de consultation de la Vision de l'habitation

Les parties prenantes et les citoyens ont été appelés à participer dès le début de la démarche et tout au long des grandes étapes du projet.

Depuis le mois d'octobre 2018, le conseil des partenaires de la Vision de l'habitation (voir annexe 3) s'est réuni mensuellement dans le but d'identifier les enjeux prioritaires et de suggérer des orientations et des objectifs pour la Ville de Québec en matière d'habitation.

Au cours des mois de novembre et de décembre 2018, un sondage Léger (1 528 répondants) et un questionnaire en ligne (2 430 répondants) ont permis de sonder l'opinion des citoyens et de faire ressortir les enjeux prioritaires.

Au mois de février 2019, des rencontres avec sept groupes de discussion ont permis d'approfondir les enjeux prioritaires des acteurs du milieu de l'habitation. 64 acteurs y ont été représentés et 96 personnes y ont participé.

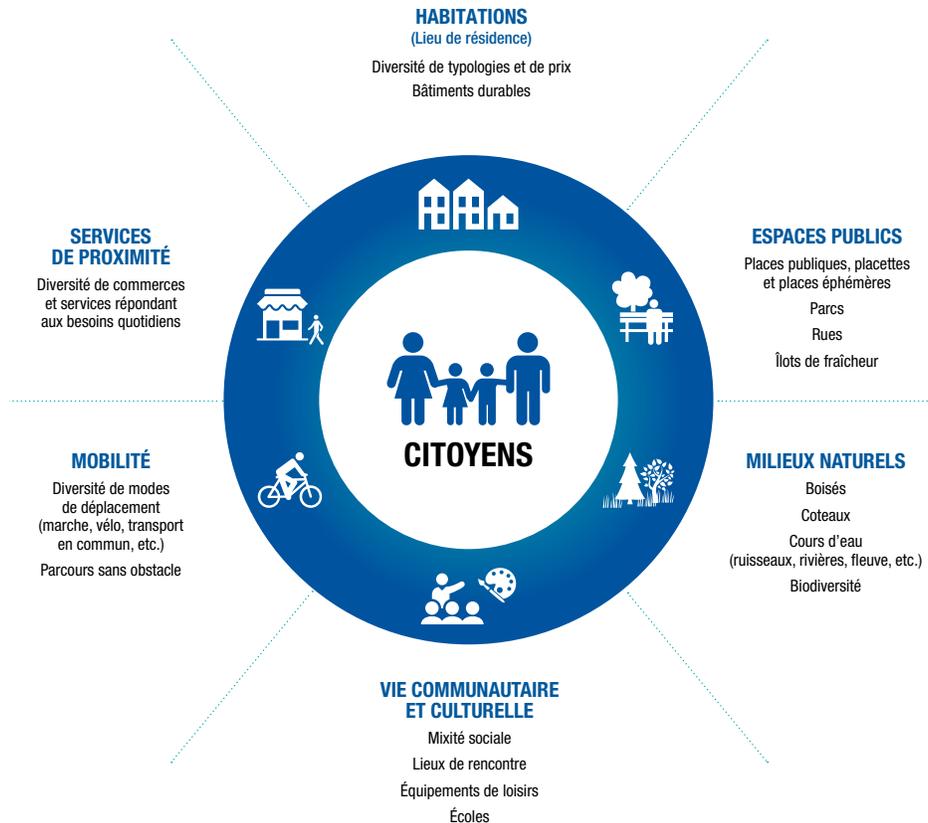
Le Forum sur l'habitation de juin 2019, qui a rassemblé 430 participants et 22 conférenciers, a confirmé et approfondi les enjeux prioritaires identifiés lors des étapes précédentes et de déterminer les actions à prioriser dans le cadre de la Vision. La webdiffusion de l'événement a été visionnée plus de 1 500 fois.

Au dépôt de la version préliminaire de la Vision de l'habitation le 11 mars 2020, une consultation en ligne a eu lieu à partir de la plateforme de consultation citoyenne disponible sur la page web de la Vision de l'habitation. Trois séances de consultations publiques ont aussi été organisées au mois de juin 2020.

Annexe 3 : Organisations représentées au conseil des partenaires de la Vision de l'habitation

- » Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
- » Bureau d'animation et d'information sur le logement du Québec métropolitain (BAIL)
- » Chambre de commerce et d'industrie de Québec (CICQ)
- » Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) de la Capitale-Nationale
- » Conseil régional de l'environnement (CRE) – Capitale-Nationale
- » Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)
- » Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC)
- » Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FROHQC)
- » Groupe A / Annexe U
- » Institut de développement urbain du Québec
- » Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
- » Programme d'encadrement clinique et d'hébergement (PECH)
- » Vivre en Ville

Annexe 4 : Exemples d'indicateurs du milieu de vie durable



Habitation

- » Proportion de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement
- » Proportion de logements nécessitant des réparations majeures
- » Proportion des logements de 3 chambres à coucher et plus
- » Proportion de logements sociaux par rapport au nombre de logements total
- » Loyer médian
- » Densité résidentielle

Espace public

- » Indice de canopée
- » Proportion de résidents qui ont accès à un espace public dans un rayon de 400 mètres

Mobilité

- » Proportion de résidents situés dans un rayon de 800 mètres d'une station du réseau structurant de transport en commun
- » Nombre de mètres linéaires du réseau cyclable par habitant

Services de proximité

- » Proportion de résidents qui ont accès à un service ou un commerce répondant aux besoins quotidiens dans un rayon de 800 mètres
- » Proportion de résidents qui ont accès à des services de santé et des services sociaux dans un rayon de 800 mètres (ex. pharmacie, CLSC, hôpital, etc.)

Milieux naturels

- » Proportion de résidents qui ont accès à un milieu naturel dans un rayon de 800 mètres (incluant les parcs naturels et cours d'eau)
- » Taux d'imperméabilisation des sols

Vie sociale et communautaire

- » Indice de défavorisation matérielle et sociale
- » Proportion de résidents qui ont accès à des équipements communautaires et culturels dans un rayon de 800 mètres

