

# VISION de l'habitation

Plan de mise en œuvre  
accélérée 2023-2026



*Créer ensemble des milieux de vie durables*

# Pourquoi actualiser le plan d'action?

- ▣ La pénurie de logement commande des actions fortes pour créer plus de logements, plus rapidement.
- ▣ De nombreux ménages ne sont pas en mesure de trouver un logement correspondant à leur capacité de payer.
- ▣ La Ville veut encourager la réalisation de projets innovants et durables pour faire face aux changements climatiques.
- ▣ La Ville souhaite exercer un leadership mobilisateur en habitation.

## Faits saillants sur l'habitation à Québec



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **1,6 %** en octobre 2022, soit son plus bas depuis 2011.

**< 1 %**

Le **taux d'inoccupation** était **inférieur à 1 %** en 2022 pour les logements locatifs ayant un loyer moyen sous les 1 000 \$.

**31 220**  
ménages locataires

consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. De ce nombre, la grande majorité des ménages est composée d'une seule personne (81,2%)

**2 000**  
ménages

sont en attente d'un logement subventionné et ont fait les démarches requises pour valider leur admissibilité.



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une hausse importante depuis 3 ans



Le **paiement hypothécaire** moyen par rapport au revenu médian des ménages, est passé de 20,4% à 31,2%, entre 2021 et aujourd'hui



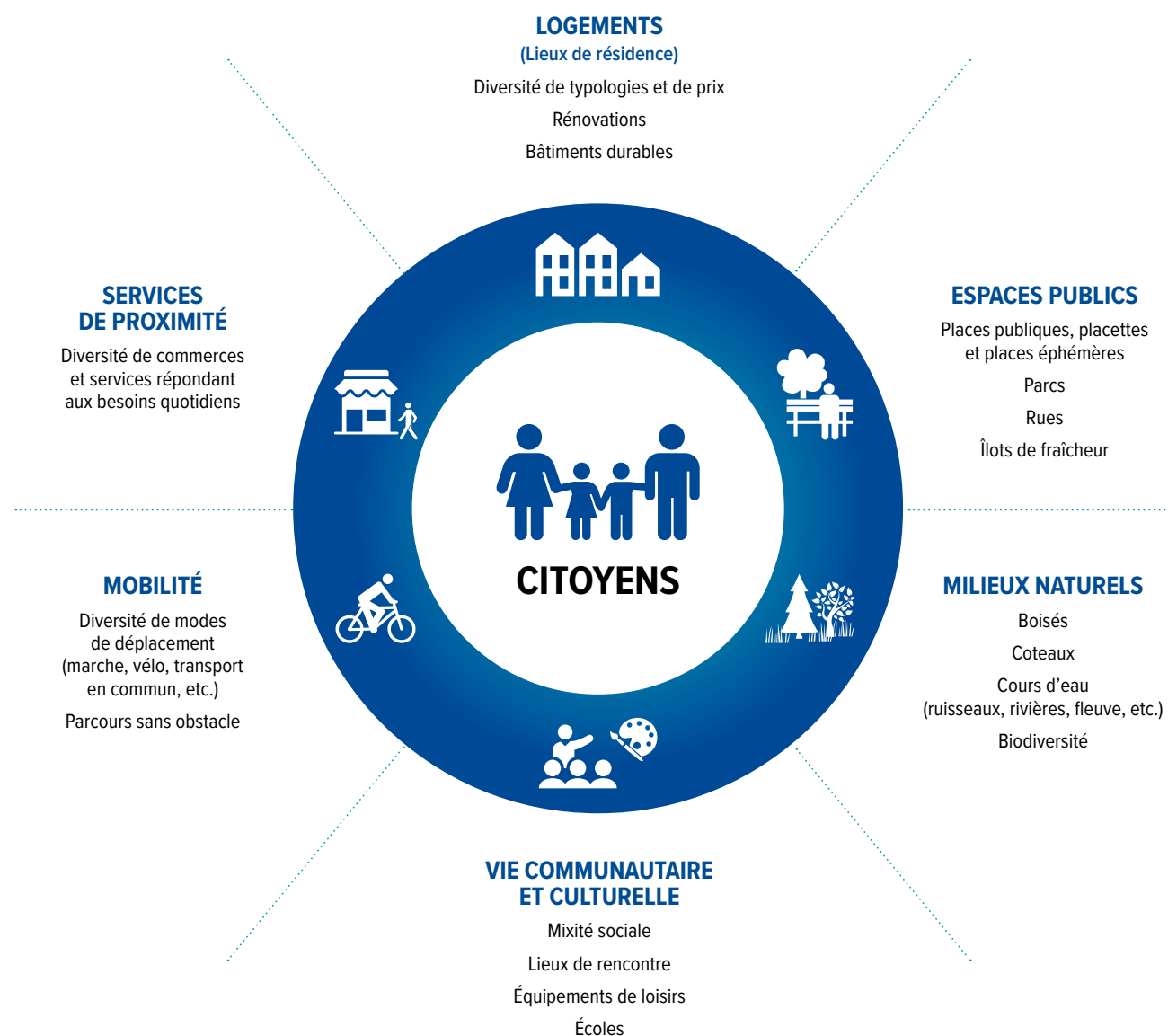
Le **nombre d'unités** mises en chantiers accuse une tendance à la baisse depuis 2021

# Rappel de notre vision

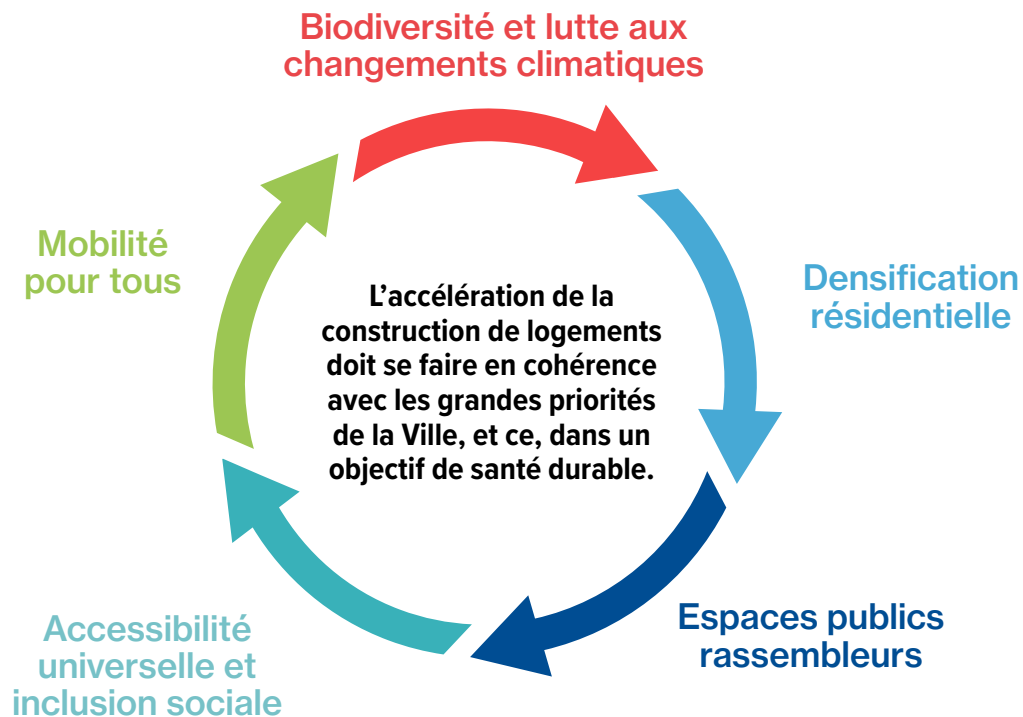
En **2030**, la ville de Québec sera une référence grâce aux projets résidentiels novateurs développés aux endroits stratégiques de son territoire et à ses milieux de vie durables répondant aux aspirations et aux besoins évolutifs des citoyens.

*Des milieux de vie durables partout sur le territoire*

Chaque quartier détient son propre potentiel de développement et d'amélioration



# Principes directeurs de la démarche



1. Accélérer la construction d'une diversité de logements pour tous les types de ménages aura un effet positif sur l'offre et l'abordabilité des logements.
2. L'accélération de la construction de nouveaux logements ne doit pas se faire au détriment de la qualité et de la pertinence des projets.
3. La densification représente une occasion de consolider et de bonifier les milieux de vie.
4. La Ville ne peut agir seule. L'ensemble de ses partenaires sont interpellés par le défi de la pénurie de logement.
5. Le logement social et communautaire est la formule qui permet le mieux de répondre aux besoins des ménages à faible revenu et aux personnes ayant des besoins particuliers.
6. De nouveaux modèles doivent être mis de l'avant pour préserver et construire des logements à loyer abordable ou accessible à la propriété abordable.

# Un plan ambitieux

## Plan de mise en œuvre accélérée

- Plus d'opportunités de construction
- Moins de contraintes
- De nouveaux incitatifs
- Des objectifs d'abordabilité et de développement durable



Créer des opportunités pour la construction de

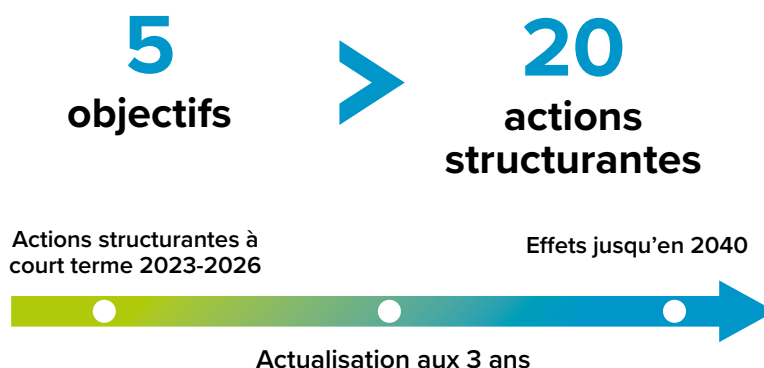
# 80 000

nouveaux logements d'ici 2040

- Une croissance démographique selon un scénario de **migration forte**
- Un taux d'inoccupation ramené au **seuil d'équilibre de 3%**
- L'accueil des réfugiés, demandeurs d'asile, travailleurs temporaires et étudiants internationaux
- La **fin de l'itinérance**
- Le maintien de l'**effet d'attraction** de la ville (milieux de vie attrayants, abordabilité, pôles d'emplois, tramway, etc.)



# Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



## OBJECTIF 1

### Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménage

**Cible** » Créer des opportunités pour la construction de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040

Pistes d'action	Année de réalisation
1. Augmenter le nombre de logements permis sur des sites présentant un fort potentiel et favorisant l'atteinte des objectifs de développement durable	2024
2. Accélérer le processus de délivrance des permis	2025
3. Autoriser le démarrage de nouveaux projets résidentiels pour 5 500 ménages	2025
4. Faciliter l'ajout de logements supplémentaires sur un même lot et autoriser les logements accessoires détachés (mini-maisons)	2024
5. Abolir les exigences minimales de stationnement et taxer les terrains sous-développés (grands espaces de stationnement et terrains vacants desservis)	2024



## OBJECTIF 2

### Créer des milieux de vie inclusifs, durables et résilients face aux changements climatiques

**Cible** » Aménagement d'un nouveau quartier abordable et durable

Pistes d'action	Année de réalisation
6. Mettre en place des incitatifs encourageant l'innovation et développer la ville de façon à faire face aux changements climatiques	2024
7. Réaliser un premier projet de quartier abordable et durable	2025
8. Soutenir les ménages souhaitant faire l'acquisition d'une propriété neuve ou existante	En continu



### OBJECTIF 3

#### Faciliter la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux et abordables

**Cible »** 500 nouveaux logements sociaux et abordables par année

Pistes d'action	Année de réalisation
9. Obtenir le financement nécessaire à la réalisation de 500 logements sociaux et abordables par année	En continu
10. Bonifier la réserve foncière et assujettir au droit de préemption des immeubles à des fins de logement social et abordable	En continu
11. Mettre en place des mesures concertées afin d'inclure davantage de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels privés	2025
12. Soutenir financièrement le démarrage de projets et la conversion d'immeubles (bureaux, églises, etc.) en logements	2024
13. Soutenir la réalisation de projets d'hébergement et de logements transitoires pour les personnes en situation d'itinérance ou d'instabilité résidentielle	En continu



### OBJECTIF 4

#### Consolider le parc de logements existants

**Cible »** 50 logements retirés du marché spéculatif par année

Pistes d'action	Année de réalisation
14. Soutenir l'acquisition d'immeubles de logements locatifs et de maisons de chambres par des organismes à but non lucratif (OBNL) pour en préserver l'abordabilité	2024
15. Renforcer la réglementation municipale concernant l'hébergement touristique	2024
16. Optimiser les programmes de rénovation, de restauration patrimoniale, de recyclage et de construction de nouveaux logements	2024



### OBJECTIF 5

#### Exercer un leadership mobilisateur en habitation

**Cible »** Une nouvelle entente avec la Société d'habitation du Québec pour un rôle de mandataire en habitation

Pistes d'action	Année de réalisation
17. Exercer un rôle de premier plan en habitation et négocier un rôle de mandataire dans la gestion des programmes	2025
18. Initier et soutenir des projets pilotes mettant de l'avant de nouvelles formules pour pérenniser l'abordabilité	2026
19. Contribuer à la réalisation de projets résidentiels transitoires dédiés aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux	En continu
20. Entretenir un dialogue constructif à propos des grands enjeux en matière d'habitation et d'aménagement comme la densification, le logement social, le vivre-ensemble et la lutte aux changements climatiques.	En continu

# Des interventions sur l'ensemble du continuum du logement



## Hébergement d'urgence / Logements transitoires

Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**

Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**

Soutien aux projets visant la stabilité résidentielle **(action 13)**

Représentations politiques **(actions 9 et 17)**

Soutien à des projets pour réfugiés et demandeurs d'asile **(action 19)**

## Chambres et pensions

Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**

Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**

Fonds de démarrage et de conversion **(action 12)**

Soutien au logement transitoire **(action 13)**

Soutien à l'acquisition de logements existants **(action 14)**

Aide à la rénovation **(action 16)**

## Logements sociaux (subventionnés)

Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**

Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**

Inclusion de logement social et abordable dans les projets privés **(action 11)**

Fonds de démarrage et de conversion **(action 12)**

Soutien au logement transitoire **(action 13)**

Soutien à l'acquisition de logements existants **(action 14)**

Représentations politiques **(actions 9 et 17)**

## Logements locatifs abordables

Nouveaux quartiers abordables et durables **(action 7)**

Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**

Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**

Inclusion de logement social et abordable dans les projets privés **(action 11)**

Fonds de démarrage et de conversion **(action 12)**

Projets-pilotes de nouveaux modèles de logements abordables **(action 18)**

Soutien à des projets aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux **(action 19)**

## Logements locatifs du marché

Modification au zonage pour augmenter le potentiel de logements **(action 1)**

Réglementation renforcée sur l'hébergement touristique **(action 15)**

Optimiser les programmes d'aide à la rénovation et à la construction **(action 16)**

Soutien à des projets aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux **(action 19)**

## Propriétés abordables

Nouveaux quartiers abordables et durables **(action 7)**

Programme Accès-Famille (habitations neuves) **(action 8)**

Soutien à l'acquisition d'une propriété existante **(action 8)**

## Propriétés du marché

Modification au zonage pour augmenter le potentiel de logements **(action 1)**

Soutien à l'ajout d'un logement supplémentaire **(action 4)**

Aide à la rénovation **(action 16)**

Aide à la restauration patrimoniale **(action 16)**

## Actions transversales

Rôle accru de la Ville en habitation **(action 17)**  
Entretenir un dialogue constructif **(action 20)**

Accélération du processus de délivrance des permis **(action 2)**  
Démarrage de nouveaux quartiers résidentiels **(action 3)**

Réduction des normes minimales de stationnement **(action 5)**  
Développer autrement en favorisant l'innovation **(action 6)**



[ville.quebec.qc.ca/visionhabitation](http://ville.quebec.qc.ca/visionhabitation)

