



Le logement social - Séance d'information – 05 juin 2025
Projet pour les personnes âgées, boul Saint-Jacques

Contexte – Défis en habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **0,8 %** en octobre 2024, soit son plus bas en 15 ans



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 5 ans



Le **paiement hypothécaire** moyen par rapport au revenu médian des ménages, est passé de 20 % à 33 %, entre 2021 et aujourd'hui



Le nombre **d'unités mises en chantiers** a diminué après 2021, une année record. On note une lente reprise depuis 2024.

2 800

ménages

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

31 220

ménages locataires

Consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. 81% de ces ménages est d'une personne seule.



Il est de plus en plus difficile de se loger, particulièrement pour les personnes dont les revenus se situent dans le bas de l'échelle



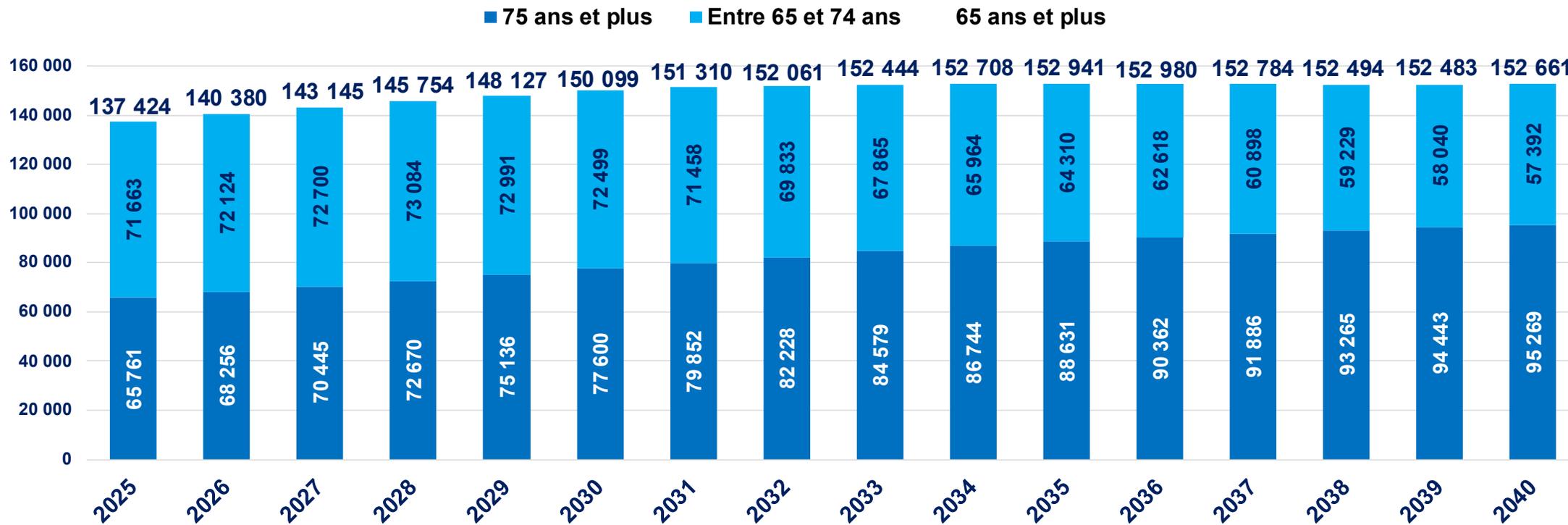
La Ville s'est engagée à aider les ménages à faibles revenus et à revenus modestes à se loger



La Ville doit assurer l'équité et la mixité pour favoriser la cohésion sociale

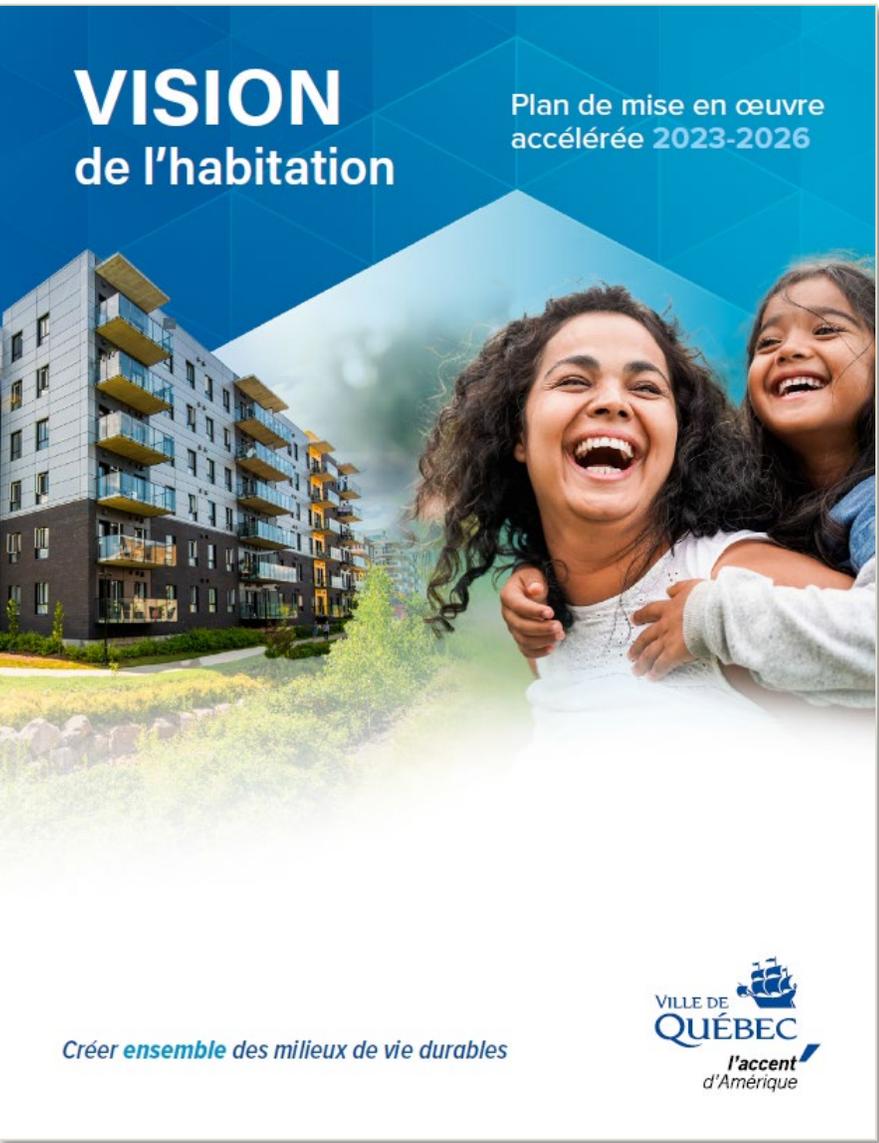
Le besoin de logements pour aînés augmente jusqu'en 2040

Population de 65 ans et plus : Perspectives 2024-2041 Ville de Québec



- La croissance (en nombre) de la population de 65 ans se poursuit d'ici 2040.
- Cette croissance est encore plus importante pour la population de 75 ans et plus.

Contexte – Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l’habitation



D'ici 2040,
80 000
nouveaux logements



Dont **500 logements sociaux** par année

Définition du logement social



Logement

Lieu où l'on habite
Mots de sens similaire:
appartement, domicile,
résidence



Loyer

Montant mensuel payé
par le locataire



Définition du logement social

Logements sociaux (à but non lucratif / hors marché)



- Propriété **publique** (OMHQ) ou **communautaire** (Coops et OBNL)
- **Finalité sociale** (surplus réinvestis dans la mission)
- Prise en charge **collective** et **implication** des locataires au milieu de vie

Environ 18 000 logements à Québec (12 % du parc locatif)

Loyers subventionnés

- Ménages à faible revenu
- Loyer correspond à 25% du revenu du locataire
- Le Gouvernement et la Ville assume la différence

Loyers abordables



- Ménages à revenu modeste
- Loyer inférieur au loyer médian d'une unité comparable
- Intervention publique à la réalisation (subvention)
- **Contrôle des loyers** selon les paramètres d'un programme d'aide

Importance du logement social



Réduire les **inégalités sociales** et prévenir l'instabilité résidentielle



La **mixité sociale** et la participation favorisent le vivre-ensemble



Le logement est un des principaux déterminants de la **santé**



Assurer un **parcours** résidentiel



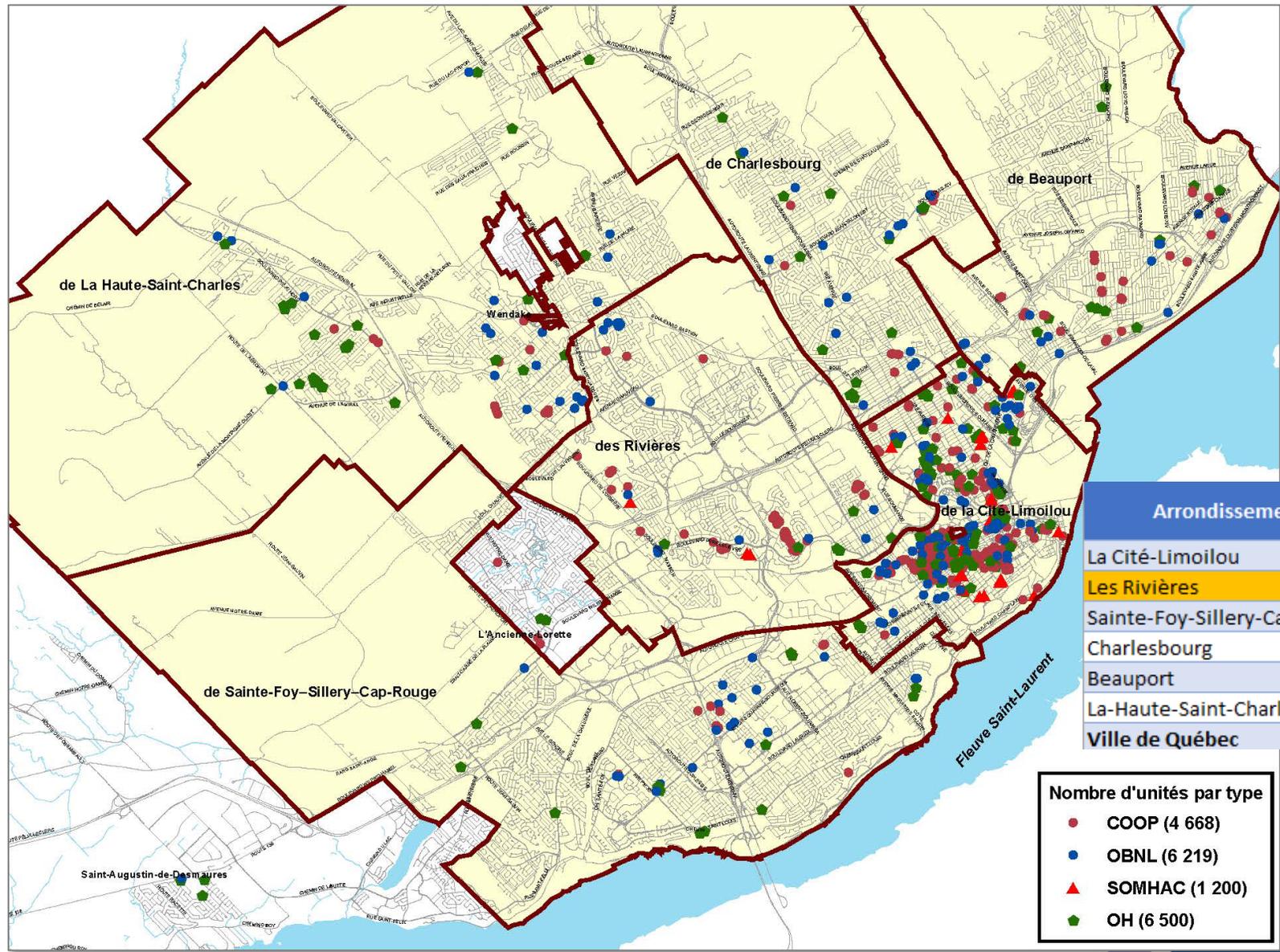
Sentiment de **sécurité** des locataires



Répondre aux besoins **des familles et des personnes ayant des besoins particuliers**

Source : Houle, J., Adam C., Carrier, E., Bélanger, H., Morin, P., Potvin, L., Bédard, E., Fontan, J.-M., Duguay, P., Scott, M., MacKenzie, S., Lefebvre, J., Mongeau, R., Ouellet, A., Goi, T. (2023). Logement social et ses effets : Rapport final de recherche. Montréal, Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé. (Université du Québec à Montréal), 33 pages. ISBN : 978-2-924971-08-6.

Localisation des projets de logements sociaux à Québec



Plus de **18 000** unités de logements sociaux sur le territoire de la Ville.

Arrondissement	Nb de logements sociaux*	Nb de logements total	Proportion de logements sociaux
La Cité-Limoilou	9 667	72 763	13%
Les Rivières	2 402	43 046	6%
Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge	1 650	61 286	3%
Charlesbourg	1 320	41 586	3%
Beauport	1 563	40 562	4%
La-Haute-Saint-Charles	1 514	39 466	4%
Ville de Québec	18 116	298 709	6%

Nombre d'unités par type

- COOP (4 668)
- OBNL (6 219)
- ▲ SOMHAC (1 200)
- OH (6 500)

Exemples de réalisations

Groupe O'Drey



1465, Rue Monseigneur-Plessis
80 logements

Habitations Marie-Clarisse



1130, 18^e Rue
106 logements

Les Roses



4235, Rue des Roses
54 logements



Le projet potentiel

1. DESCRIPTION DU PROJET POTENTIEL

Concept Mission Unitainés (OBNL) :



Développer le projet tel que présenté à la Ville **libre d'hypothèque**



Transfert de la propriété construite à un OBNL, désignées par la Ville (SOMHAC), qui en assurera la gestion



Accompagner le produit d'un **fonds de réserve de 500 000 \$** pour assurer l'entretien du bâtiment



Assumer tous les **dépassements de coût** lors des travaux



Réaliser le projet dans un délai maximal de **24 mois** suivant la signature de la lettre d'offre

- **Mission Unitainés a approché la Ville pour une phase II**
- **Aucun financement n'est confirmé par la SHQ**
- **La Ville met en place des conditions optimales pour la réalisation d'un projet de logements sociaux sur le terrain**

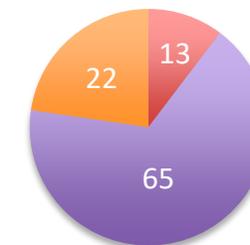
1. DESCRIPTION DU PROJET POTENTIEL



- **Promoteur** : Mission Unitaînés (MU)
- **Financement** : À confirmer
- **Organisme porteur** : SOMHAC
- **Valeur du projet** : approx. 35 millions \$

- **Projet résidentiel :**

- 100 logements sociaux
- Du studio à deux chambres à coucher
- Loyers de départ entre 650\$ et 950\$ selon typologie
- 6 étages
- 30 cases de stationnement
- Aire verte projetée à définir (norme minimale de 20 % sera respecté)
- Plantation minimum 22 arbres



■ Studio ■ 3 1/2 ■ 4 1/2

- **Clientèle cible**: Personnes âgées autonomes de 65 ans et plus
- **Cible de mise en chantier** : Sept 2025 (Durée du chantier : 12 mois)

2. LOCALISATION

Utilisation actuelle du site – Terrain appartenant à la Ville

- Terrain non aménagé et non exploité
- Réaménagement de la piste cyclable effectué à l'été 2024



Projet



2. LOCALISATION

Hypothèse d'implantation

La réglementation prévoit la plantation de 22 nouveaux arbres

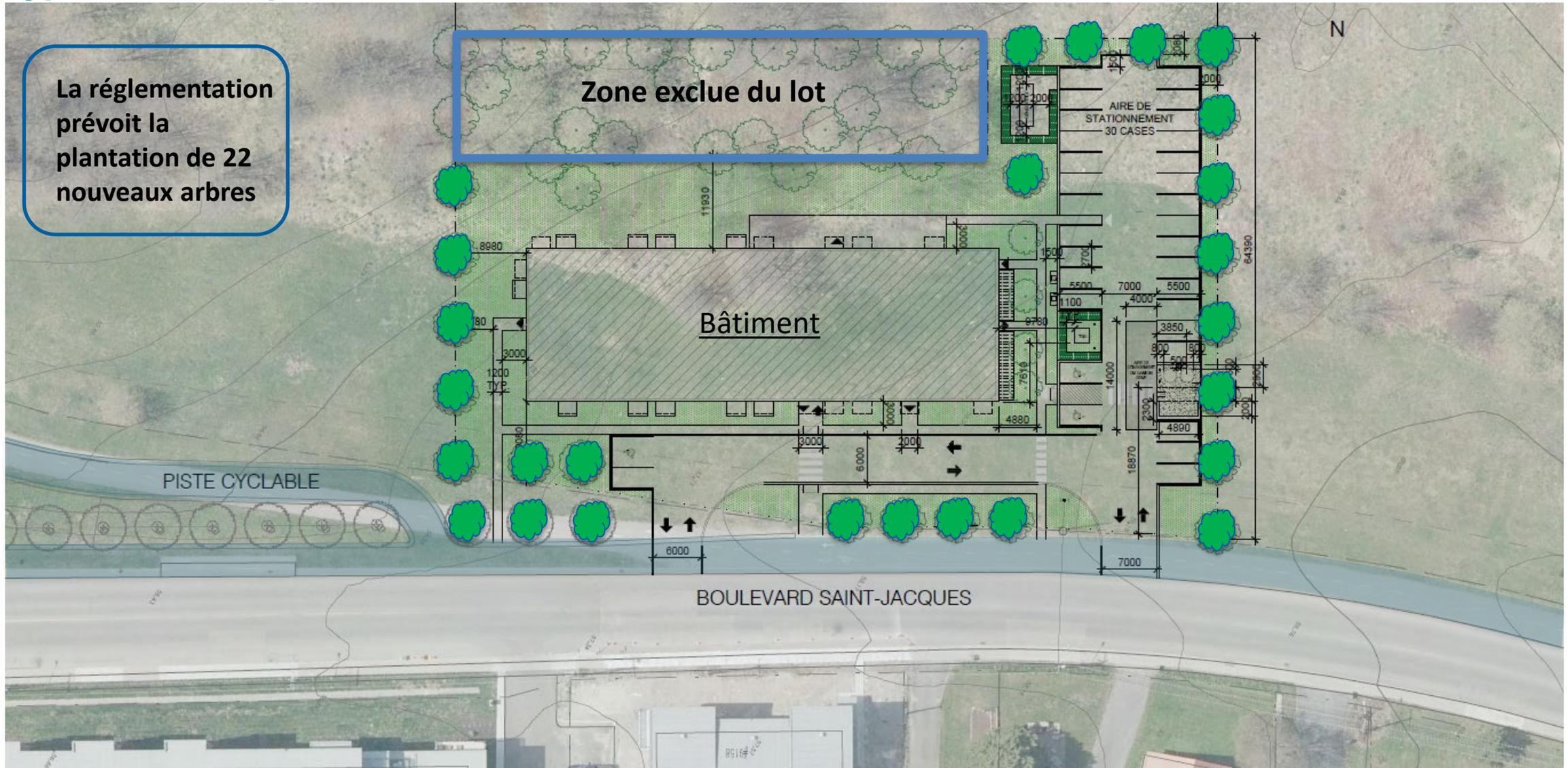
Zone exclue du lot

Bâtiment

AIRE DE STATIONNEMENT
30 CASES

PISTE CYCLABLE

BOULEVARD SAINT-JACQUES



Modification réglementaire

Objectif de l'activité



Séance d'information



Modification réglementaire

Mise en contexte

- Le gouvernement du Québec a octroyé aux villes des pouvoirs spéciaux concernant le logement social
- Article 74.4 de la Charte : Habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social
- Tous les projets de logements sociaux à la ville de Québec sont adoptés via l'article 74.4
- Le recours à cet article permet à la Ville de Québec de remplir sa mission sociale

Modification réglementaire

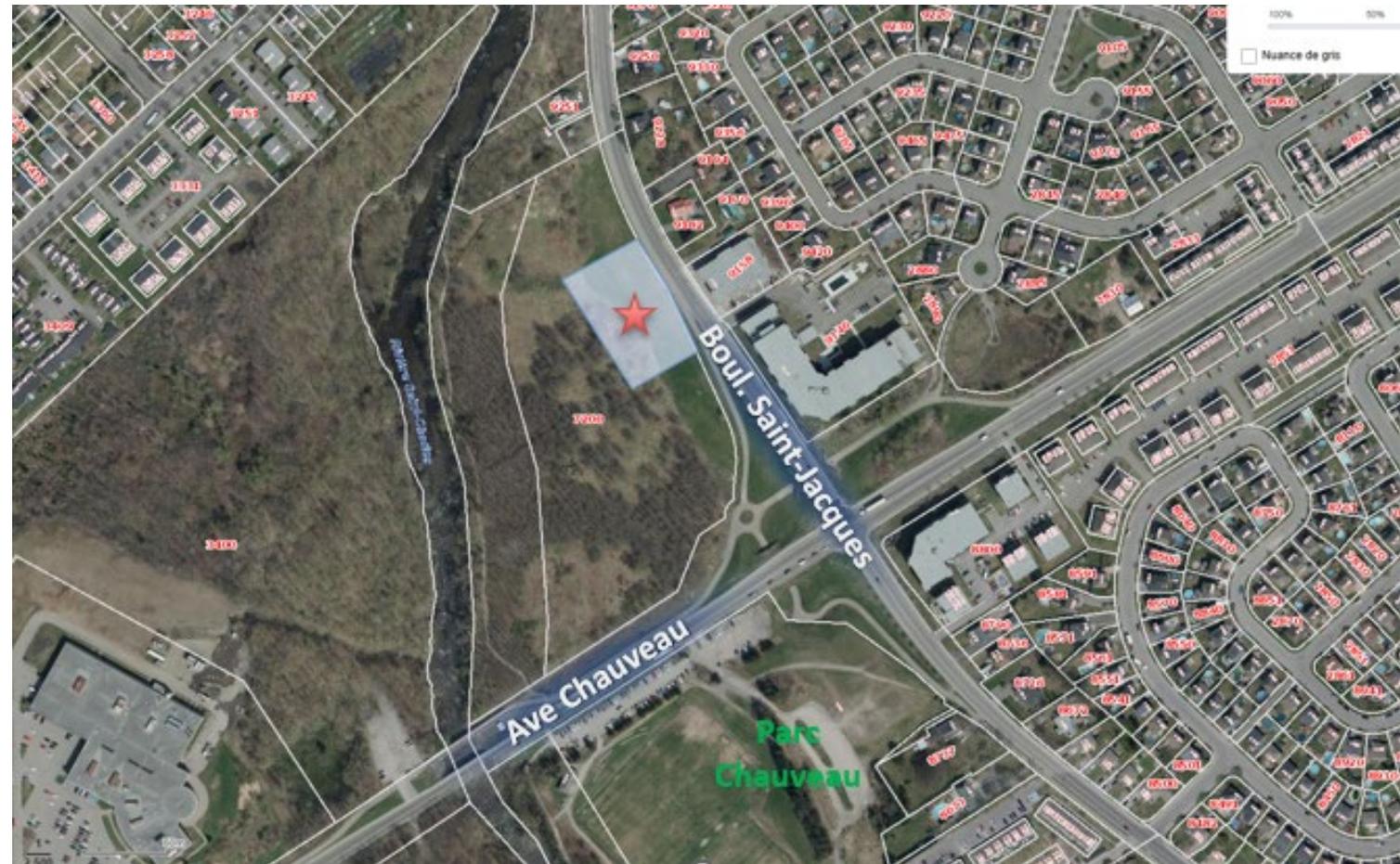
Règlement de l'agglomération autorisant la réalisation d'un projet de logement social sur une partie du lot 1 528 712 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1797

- Règlement spécial (Charte de la Ville de Québec)
- Règlement relevant du conseil d'agglomération
- Sans approbation référendaire

Modification réglementaire

Zone 21024Ra

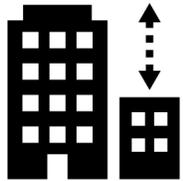
- Le règlement s'applique uniquement sur le lot visé (1 528 712)



Modification réglementaire

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• <i>C3 Lieux de rassemblement</i>• <i>C14 Parc de véhicules récréatifs</i>• <i>R1 Parc</i>• <i>R2 Équipement récréatif extérieur de proximité</i>• <i>R4 Espace de conservation naturelle</i>	<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement• H2 Habitation avec services communautaires

Modification réglementaire



Autres normes

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• Hauteur maximale : 12 m• Marge avant 11 m• Marge arrière 11 m• Superficie maximale de lot 2 400 m²	<ul style="list-style-type: none">• Hauteur peut excéder 12 m sans toutefois dépasser 6 étages• Marge avant 10 m• Marge arrière 10 m• Superficie de lot : pas de max <p>NB La réglementation actuelle prévoit que le site accueille un minimum de 22 arbres.</p>

Merci!