

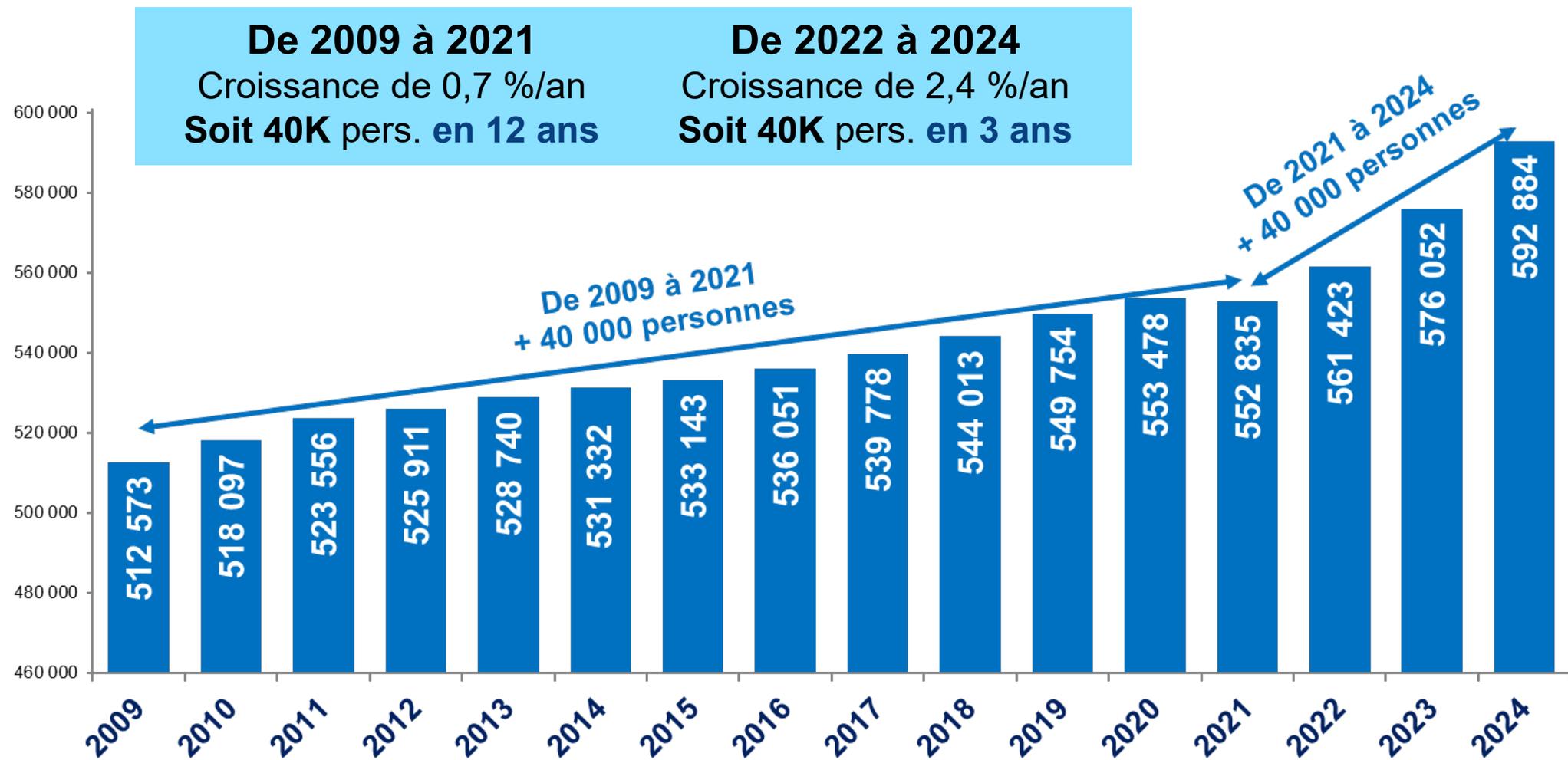


Réponse à un besoin de logements

Contexte et utilisation de la Loi 31

Printemps/été 2025

Importante croissance démographique à Québec



Source : Institut de la Statistique du Québec

Situation du logement à Québec



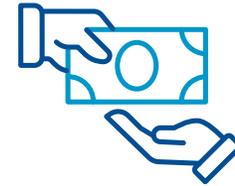
Taux d'inoccupation des logements locatifs de 0,8 %*, soit le taux le plus bas en 15 ans

Le taux d'équilibre à atteindre est de 3 %

*Taux d'octobre 2024



Hausse de 34 % depuis 5 ans du loyer moyen des logements locatifs



1/4 ménage consacre plus de 30 % de ses revenus aux frais de logement



Nombre d'unités mises en chantiers accuse une tendance à la baisse depuis 2021

(légère reprise dans la dernière année)

En 2023, la Ville réagit

Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



D'ici 2040,
80 000
nouveaux logements



Objectif 1

Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménages



Objectif 2

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

Loi 31 : pouvoir d'autoriser un projet d'habitation

Le gouvernement du Québec adopte en 2024 la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

L'article 93 de la Loi permet à la Ville d'autoriser, avant le 21 février 2027, un **projet majoritairement résidentiel, de 3 logements et plus, qui déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur.**

* La Ville de Québec se qualifie puisque sa population est de plus de 10 000 habitants et que son taux d'inoccupation est inférieur à la cible de 3 %.

Loi 31 : admissibilité d'un projet

Pour qu'un projet immobilier soit admissible à l'utilisation de ce pouvoir, il doit répondre à certaines conditions :

1. Le projet doit être **situé dans le périmètre d'urbanisation et conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé**
2. Il doit être situé **dans une zone où l'usage résidentiel** est autorisé ou être conforme aux affectations du sol déterminées au plan d'urbanisme
3. Il ne doit pas être **situé dans un lieu où l'occupation du sol** est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général

Le projet se qualifie

Loi 31 : approche de la Ville

Pour qu'un projet bénéficie de la Loi 31, il doit favoriser de bonnes pratiques en matière de développement, comme :

1. Construire des **bâtiments distinctifs** et bien intégrés
2. Offrir des activités, services et espaces qui contribuent à la **qualité des milieux de vie**
3. Assurer une **offre résidentielle diversifiée**
4. Favoriser la **mobilité active et durable**
5. Intégrer des **équipements et infrastructures performantes**
6. Maximiser le **verdissement** et préserver les **milieux naturels**

Habitations variées



Crédit : Le Soleil



Crédit : GBL Architects

Bâtiments distinctifs, bien intégrés



Crédit : heritagemontreal.org



Crédit : Ville de Québec

Mobilité durable



Crédit : Communauto



Crédit : M. Fialko & J. Hampton

Services courants



Crédit : Educatout.com



Crédit : lespagesvertes.ca

Infrastructures et matériaux durables



Crédit : ZinCo



www.journaldufreunate.fr

Canopée, espaces verts et publics



Crédit : Design Collective/ J. Hughes



Crédit : Infopreneur.quebec

18 projets d'habitation autorisés avec la Loi 31

Dans ce contexte, la Ville a choisi **18 projets** afin d'accélérer la création de logements et de répondre à la crise.

Ce sont **plus de 2 850 logements** qui seront autorisés sous certaines conditions en vertu de la Loi 31. Les projets autorisés :

- Sont positionnés près :
 - D'un parcours de Métrobus
 - Du réseau cyclable
 - Du futur tramway
- Présentent des bonifications recherchées, comme des logements plus grands pour les familles, des placettes, des espaces verts, etc.
- Favorisent les bonnes pratiques en matière de développement et de mobilité durable



Des logements pour tous partout sur le territoire

La Ville de Québec s'apprête à autoriser 18 projets résidentiels en vertu de la Loi 31. Ces derniers permettront d'accélérer la création de logements, tout en offrant des milieux de vie complets et innovants.

Localisation	Nombre de logements visés par projet*	
1	7075-7081, boulevard Wilfrid-Hamel	175
2	1313-1323, avenue Maguire	27
3	3786, chemin Sainte-Foy	66
4	2510-2520, chemin Sainte-Foy	141
5	940, rue Samuel-King	58
6	6125, 1 ^{re} Avenue	203
7	11780, boulevard Saint-Claude	58
8	2814, rue de la Faune	30
9	600, 60 ^e Rue Est (projet 1)	127
10	600, 60 ^e Rue Est (projet 2)	308
11	530, Grande Allée Est	200
12	155, Grande Allée Est	74
13	100-124, rue de la Pointe-aux-Lièvres	285
14	1875-2005, boulevard Henri-Bourassa	156
15	1221, rue Charles-Albanel	221
16	875, rue Liénard	38
17	2940, boulevard Hochelaga	289
18	3155, chemin des Quatre-Bourgeois	401

* Le nombre de logements final qui sera construit peut varier légèrement par rapport aux nombres indiqués dans ce tableau.

- Projets
- Tramway
- Métrobus
- ZoneFlexibus
- Parcours métrobus à venir en 2026 (tracé approximatif)
- Réseau cyclable

D'ici 2040,
80 000
nouveaux logements