

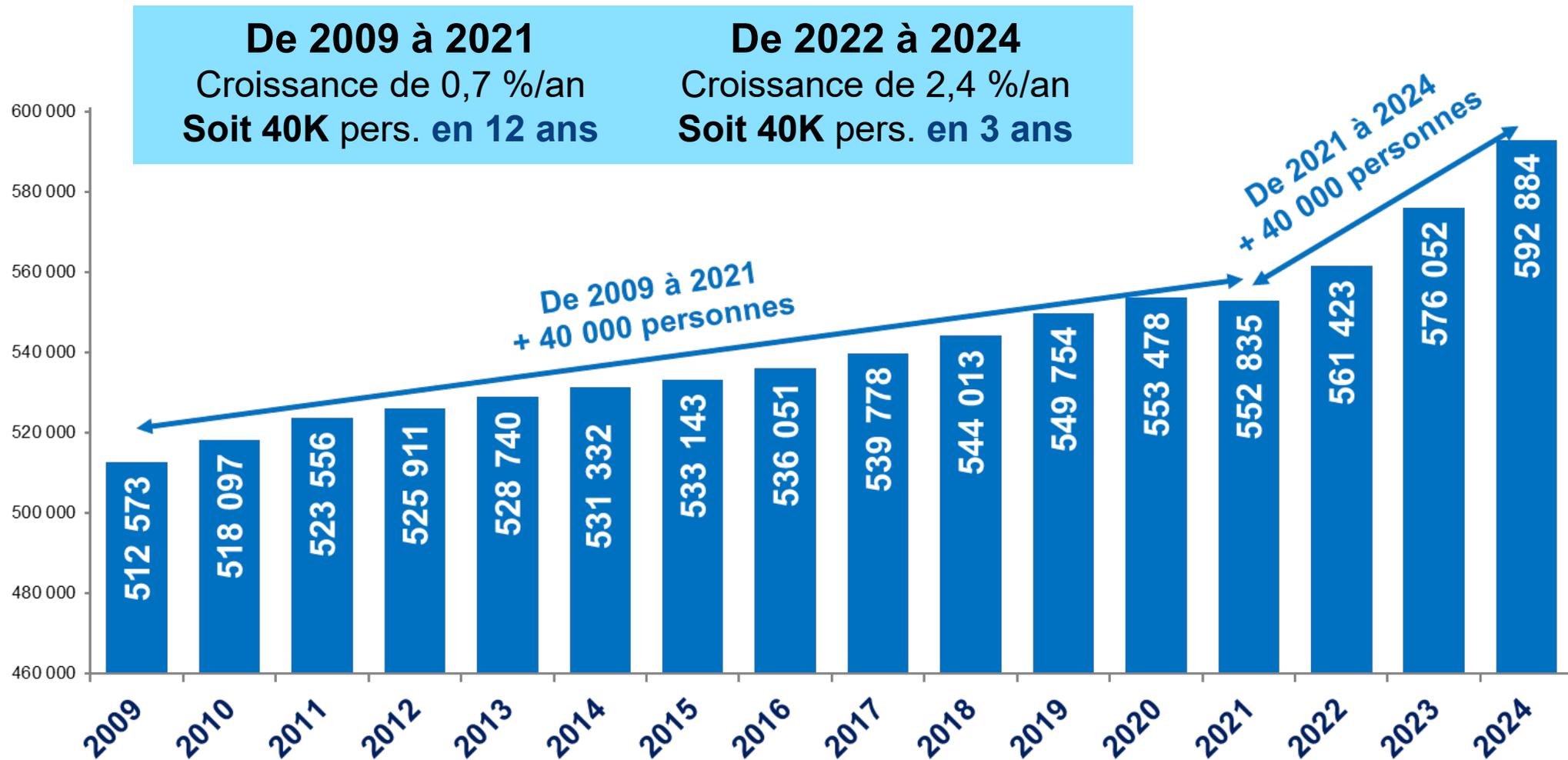


Réponse à un besoin de logements

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



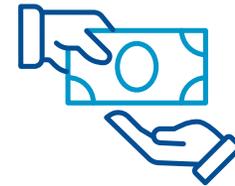
Taux d'inoccupation des logements locatifs de 0,8 %*, soit le taux le plus bas en 15 ans

Le taux d'équilibre à atteindre est de 3 %

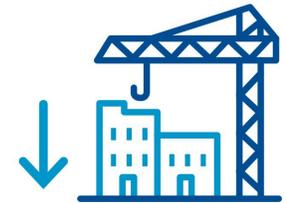
*Taux d'octobre 2024



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

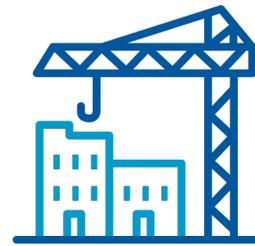
(légère reprise dans la dernière année)

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 photo : City of Toronto



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.journaldufreenaute.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