

Projet mixte au 100-124, rue de la Pointe-aux-Lièvres (février 2026)

Modification à la résolution autorisant un projet immobilier sur les lots numéros 3 177 499 et 6 665 145 du cadastre du Québec (100-124, rue de la Pointe-aux-Lièvres, quartier de Saint-Roch, district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur)

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

26 février 2026, à 19 h

Lieu

YMCA Saint-Roch, 500 rue du Pont, Québec, salle RC-14

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel que le projet a été présenté en juin 2025 et du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Lots numéros 3 177 499 et 6 665 145 du cadastre du Québec, correspondant au 100-124, rue de la Pointe-aux-Lièvres, dans le quartier Saint-Roch, arrondissement de La Cité-Limoilou

Description du projet et principales modifications

La résolution adoptée en 2025 indiquait que le chantier devait commencer à l'intérieur d'un délai de 12 mois. Afin de permettre à l'organisme d'obtenir son financement pour les logements sociaux, il est souhaité d'adopter une nouvelle résolution afin de prolonger le délai pour la mise en chantier.

La consultation publique de juin portait sur la réalisation d'un immeuble mixte d'environ 285 logements abordables pour les étudiants à l'entrée de l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres. Il serait composé de deux tours réunies par un basilaire de quatre étages : 13 étages du côté de la rue de la Croix-Rouge et 11 étages du côté de la piste cyclable. Le stationnement et le rangement seraient intérieurs. On ou des espaces commerciaux seraient également prévus du côté est. Au total, la résolution prévoit 25 conditions à respecter.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.

Afin de permettre la construction de ce projet principalement résidentiel, le conseil municipal souhaite utiliser son pouvoir d'autoriser des projets d'habitation, comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31).

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec :

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=930

Participation

Membre du conseil municipal :

Elainie Lepage, conseillère municipale, district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

Personnes-ressources de la Ville :

Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Animation de la consultation :

Rayane Baitiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personnes-ressources pour le projet

Guillaume Faucher, directeur adjoint aux affaires publiques, Utile

Sarah Castoriana, directrice de projets immobiliers sénior, Utile

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 20 personnes assistent à la rencontre.

Commentaires et questions du public

Intervention 1 : Des citoyens et des membres du conseil d'administration soulignent que les étudiants qui quittent durant l'été n'ont généralement pas le droit de sous-louer leur logement. Ils se questionnent sur la notion de logement de courte durée au projet.

Réponse de la Ville : *Le 19 juin dernier, les citoyens ont exprimé des préoccupations sur la conversion des logements en logements touristiques et le conseil de quartier de Saint-Roch a recommandé que la location à des fins d'hébergement touristique soit interdite dans l'immeuble du projet. La recommandation a été intégrée et il y a ainsi eu l'ajout de la condition suivante « un usage de la classe Commerce d'hébergement touristique ne peut être exercé dans le bâtiment ».*

Intervention 2 : Un administrateur demande quelles sont les conditions pour bénéficier des logements du projet.

Réponse de l'entreprise Utile : *Le projet est financé par l'Association des étudiantes et des étudiants de Laval inscrits aux études supérieures (AELIÉS). Les logements seront réservés en priorité aux étudiants de l'Université Laval, puis aux autres étudiants universitaires.*

Intervention 3 : Un administrateur demande ce qui se passe lorsqu'un étudiant termine ses études.

Réponse de l'entreprise Utile: *La personne doit démontrer son statut étudiant au moment de la signature du bail. Si elle termine ses études pendant la durée du bail, elle peut le compléter jusqu'à son échéance. Toutefois, pour renouveler le bail, elle devra démontrer qu'elle sera toujours aux études.*

Intervention 4 : Une citoyenne demande une précision concernant le financement provenant de l'AELIÉS et se questionne à savoir si les logements seront réservés uniquement aux étudiants de deuxième cycle.

Réponse de la Ville : *Le projet est ouvert à l'ensemble des étudiants, et non seulement à ceux du deuxième cycle. L'idée est également que des étudiants bien logés durant leur premier cycle puissent être encouragés à poursuivre leurs études aux cycles supérieurs.*

Intervention 5 : Une citoyenne souligne que le parcours étudiant n'est pas toujours linéaire et demande ce qui arrive si un étudiant abandonne une session ou décide de changer de programme.

Réponse de l'entreprise Utile: *Les gestionnaires de l'immeuble porteront une attention particulière à ces situations. Dans le cas d'un changement de parcours, des mesures d'accommodement pourront être envisagées. Toutefois, la personne devra démontrer qu'elle demeure aux études pour continuer à bénéficier du logement. Ces logements ne sont pas destinés aux personnes qui ont terminé leurs études et qui entrent sur le marché du travail.*

Intervention 6 : Un administrateur soulève des questions concernant le caractère d'écoquartier du projet. Il estime que le projet ne semble pas aller suffisamment loin sur le plan environnemental et demande notamment :

- pourquoi le projet semble se limiter au minimum des exigences,
- combien de cases de stationnement sont prévues,
- combien de cases seront réservées à l'auto-partage.

Réponse de la Ville : Le projet prévoit un maximum de 101 cases de stationnement qui peuvent être aménagées à l'intérieur, au moins 8 cases de stationnement doivent être réservées et munies d'une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides, au moins 75 espaces pour bicyclettes situés à l'intérieur sont requis et au moins 2 cases réservées pour un véhicule d'autopartage situés à l'intérieur sont requises. Le site bénéficie également de plusieurs options de transport intermodal. Dans un secteur où la pression automobile est importante, ces mesures permettent de réduire la pression sur le stationnement dans le quartier. La Ville exige par ailleurs des conditions de développement durable afin que les projets s'inscrivent dans les objectifs de l'écoquartier.

Réponse de l'entreprise Utile: À ce stade du projet, le nombre exact de cases de stationnement n'est pas encore déterminé, plusieurs éléments restent à finaliser. Le projet prévoit toutefois un grand nombre de stationnements pour vélos et sera situé à proximité du tramway. L'objectif d'Utile est d'encourager les étudiants à privilégier le transport collectif et les déplacements actifs.

Nombre d'interventions

6 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

5 mars 2026

Réalisé par

Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications