



Le logement social, communautaire et abordable

Assemblée spéciale – 23 janvier 2024

Objectifs de la rencontre

- Discuter des enjeux d'habitation à Québec
- Préciser le rôle de la Ville dans la mise en œuvre des projets de logements sociaux, communautaires et abordables

Plan de présentation

- Contexte socioéconomique - Marché de l'habitation de la ville de Québec
- Logement social, abordable et communautaire - Définitions
- Nouveaux programmes de logement social, abordable et communautaire
- Processus de réalisation des projets de logement social, abordable et communautaire à la Ville de Québec
- Projet *Les Flots Tranquilles*



Contexte économique – Marché de l’habitation (ville de 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 \$.

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

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%)

Arrondissement Les Rivières



Taux d'inoccupation → 2,1 % (oct. 2022)

Diminution de 20% des mises en chantier → 979 unités en 2023 versus 1173 en 2022

Loyer moyen appartement 2cc → 1 074\$ (oct. 2022)

Ménages en attente d'un logement subventionné → ~200 (janv. 2024)

~4 500 ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logement.

Contexte économique – Marché de l’habitation (ville de Québec)



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 ces 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.



Créer des opportunités pour la construction de

80 000

nouveaux logements d’ici **2040**

Importance du logement social, abordable et communautaire pour favoriser la cohésion sociale



Réduire les effets de la **pauvreté** et prévenir l'instabilité résidentielle.



Favoriser l'**intégration socioprofessionnelle**.



Garantir la **sécurité**.



Assurer un **parcours** résidentiel.



Assurer une offre de services de proximité à **tous les citoyens**.



Faciliter le développement de logements répondant aux besoins **des familles** et **des personnes ayant des besoins particuliers**.

Logement social, abordable et communautaire – Définitions

Logement social*



Destiné aux ménages à **faible revenus** (≤ **34 500\$** pour un couple)



Le ménage locataire paie **25% de son revenu brut** (la balance est payée par l'état)



Subvention **au loyer**



Principalement **OBNL, OMH et Coop** mais aussi possible dans le marché privé (Programme de supplément au loyer)

Logement abordable*

Destiné aux ménages à **revenus modestes** (entre **34 500\$** et **76 461\$** pour un couple)

Le ménage locataire paie le plein loyer qui demeure **inférieur au loyer médian** du marché pour une unité semblable

Subvention à la **construction**

Principalement **OBNL, OMH et Coop** mais aussi possible dans le marché privé

* En vertu des programmes gouvernementaux actuellement en vigueur



Le terme « **logement communautaire** » fait référence aux logements administrés par des OBNL ou des Coops d'habitation. Il peut donc s'agir de **logement social et/ou abordable**

Les différents programmes pour la construction de logements sociaux, abordables et communautaires

Québec  VILLE DE QUÉBEC 

Programme
AccèsLogis (ACL)

Québec 

Programme
d'habitation
abordable Québec
(PHAQ)

Québec 

Programme de
Supplément au
Loyer (PSL)

Canada 

Initiative pour la
construction
rapide de
logements (ICRL)

 Desjardins  FONDS
de solidarité FTQ

Fonds fiscalisés







Québec 

- Plusieurs programmes en vigueur
 - Modalités différentes
 - Contributions variables
 - Intervenants diversifiés
- Même objectif: Favoriser la construction de logements sociaux et abordables

Changement dans les programmes de logement social et abordable

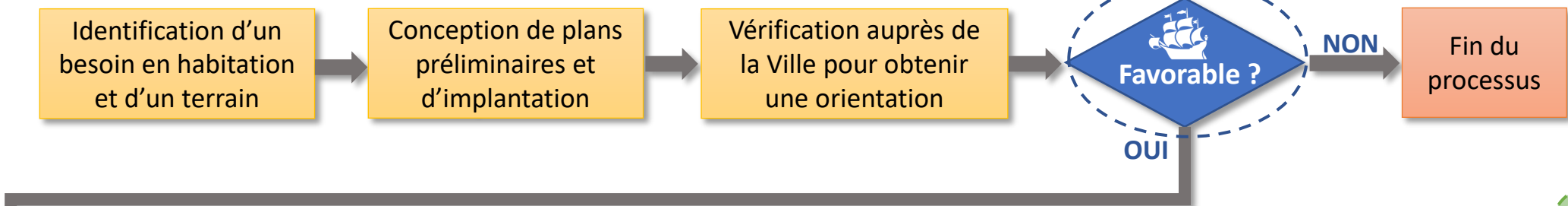
- De 2002 à 2022: Programme AccèsLogis (Québec = ville mandataire)
- 2022: Fin du programme AccèsLogis
- 2022: Lancement du Programme d'Habitation Abordable Québec (PHAQ) et des Fonds fiscalisés
 - Avec les nouveaux programmes, le rôle de ville mandataire n'existe plus (tout comme les autres villes mandataires).
 - Les projets doivent être soumis lors d'appels de proposition.
 - C'est la SHQ évalue les besoins, fixe les critères d'admissibilité, analyse et approuve les projets (PHAQ). Ce rôle est délégué à Desjardins et à la FTQ pour les fonds fiscalisés.
- Malgré un rôle diminué pour la Ville, la part de financement exigé de la part des municipalités a augmenté.

Les programmes en vigueur (logements sociaux et abordables)

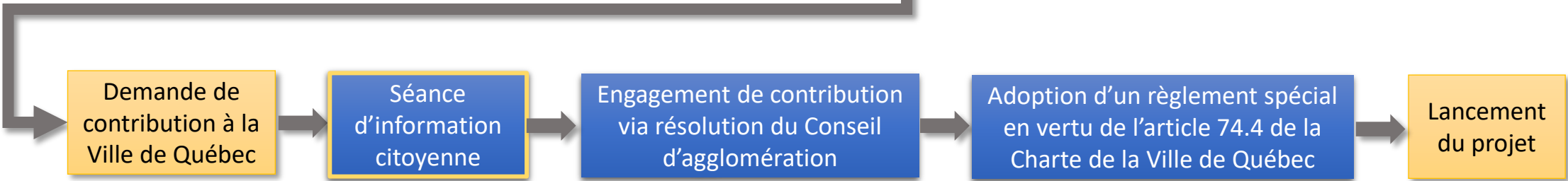
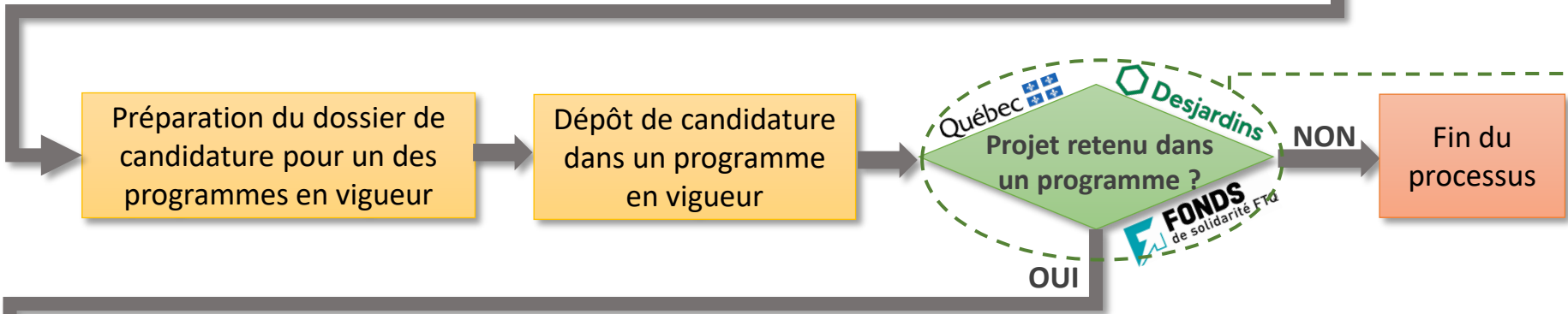
	 <p>Québec Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)</p>	 <p>Fonds fiscalisés</p>																														
	<ul style="list-style-type: none"> - Familles, personnes seules, aînés - Personnes avec des besoins particuliers 	<ul style="list-style-type: none"> - Familles, personnes seules, aînés - Personnes avec des besoins particuliers 																														
	<p>Subvention de 10% à 60% du coût de construction (SHQ) selon la durée de l'abordabilité + Subvention Ville de 40% de la subvention de la SHQ</p>	<p>Subvention de 50 % du coût de projet (max. 175 000 \$/unité) pour une abordabilité de 35 ans + Subvention Ville de 20 % du coût de projet (correspond à ~40% de la subvention des institutions).</p>																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Loyers maximaux</th> </tr> <tr> <th>Studio</th> <th>1 CC</th> <th>2 CC</th> <th>3 CC</th> <th>...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>690 \$</td> <td>875 \$</td> <td>1 014 \$</td> <td>1 272 \$</td> <td>...</td> </tr> </tbody> </table>	Loyers maximaux					Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...	690 \$	875 \$	1 014 \$	1 272 \$...	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Loyers maximaux</th> </tr> <tr> <th>Studio</th> <th>1 CC</th> <th>2 CC</th> <th>3 CC</th> <th>...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>800 \$</td> <td>1 015 \$</td> <td>1 176 \$</td> <td>1 476 \$</td> <td>...</td> </tr> </tbody> </table>	Loyers maximaux					Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...	800 \$	1 015 \$	1 176 \$	1 476 \$...
Loyers maximaux																																
Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...																												
690 \$	875 \$	1 014 \$	1 272 \$...																												
Loyers maximaux																																
Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...																												
800 \$	1 015 \$	1 176 \$	1 476 \$...																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Revenus maximaux</th> </tr> <tr> <th>1 pers.</th> <th>2 pers.</th> <th>3 pers.</th> <th>4 pers.</th> <th>...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>54 066 \$</td> <td>76 461 \$</td> <td>93 645 \$</td> <td>108 132 \$</td> <td>...</td> </tr> </tbody> </table>		Revenus maximaux					1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	...	54 066 \$	76 461 \$	93 645 \$	108 132 \$...															
Revenus maximaux																																
1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	...																												
54 066 \$	76 461 \$	93 645 \$	108 132 \$...																												

Processus de réalisation de projets

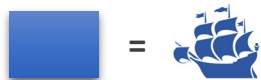
Comme la Ville contribue financièrement aux projets, elle doit se positionner sur le concept préliminaire du projet



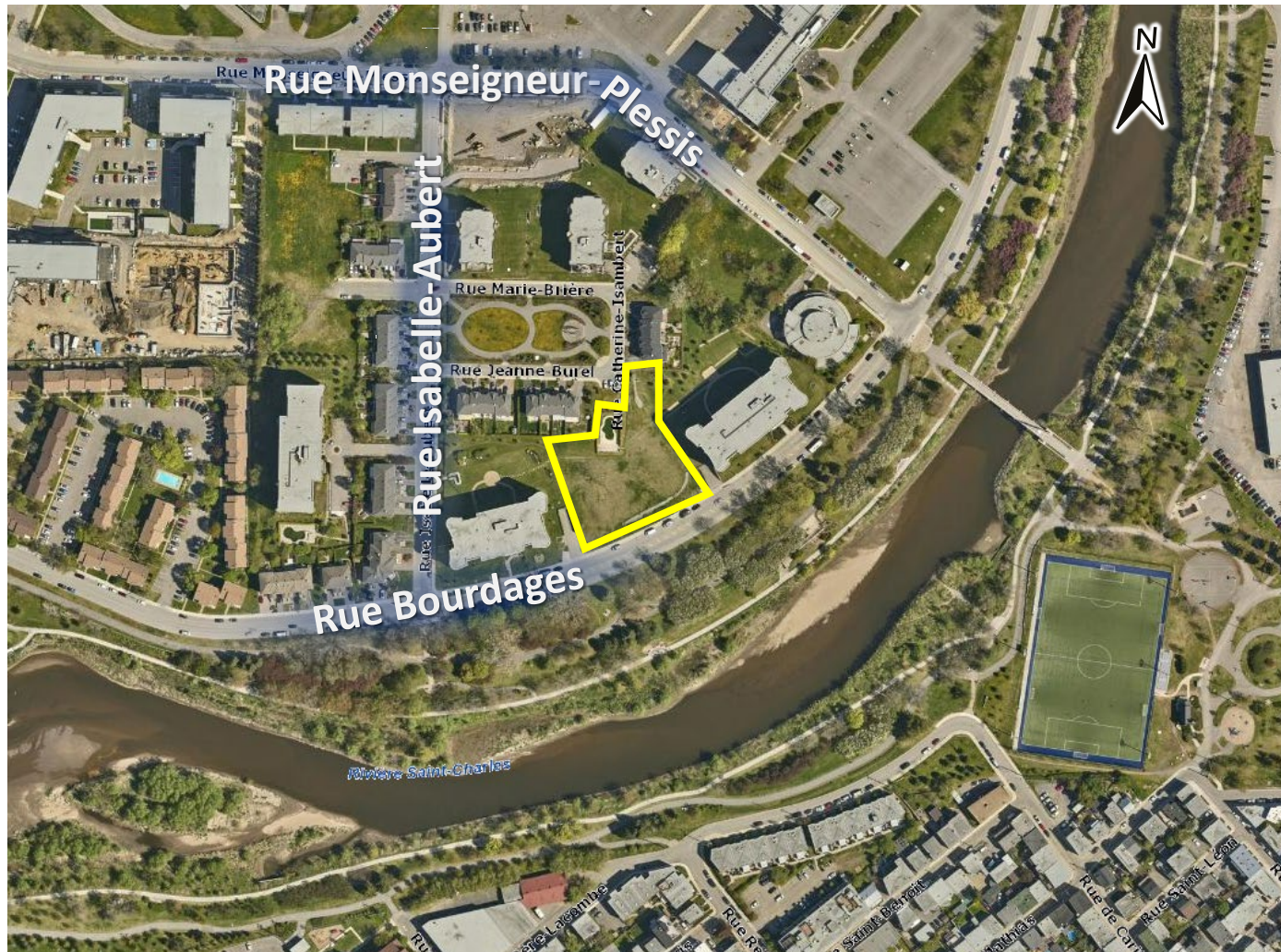
Comparativement à l'ancien programme AccèsLogis, la Ville ne sélectionne pas les projets.



Légende



Projet de Coopérative d'habitation *Les Flots Tranquilles**



Promoteur : Coopérative d'habitation Les Flots Tranquilles

Propriétaire du terrain : Propriétaire privé

Projet Mixte

72 logements locatifs

CPE de 80 places au RdC

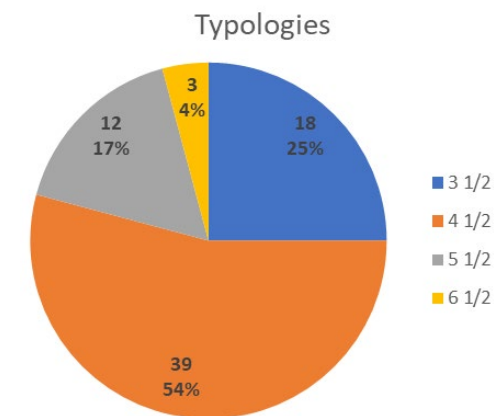
7 étages

Stationnement :

55 cases intérieures (ratio = 0,76 case/log) et
12 cases extérieures

norme minimale = 0,25 case/log (habitation
subventionnée)

55 % aire verte projetée (norme minimale 20 %)



* Projet tel que soumis dans l'appel de proposition du PHAQ - En attente d'une réponse

Projet de Coopérative d'Habitation *Les Flots Tranquilles*

Pourquoi le projet de coopérative Les Flots Tranquilles a-t-il reçu une orientation favorable des instances de la Ville ?



- Le projet répond à un besoin du secteur.
- Le projet s'inscrit dans la vision de mixité socioéconomique de la Ville.
- Le site est bien desservi tous modes de transport confondus ainsi qu'en infrastructures publiques.
- Le projet, par sa localisation, s'inscrit dans la vision de développement durable de la Ville.



Pourquoi le zonage du terrain ciblé n'a pas été modifié pour permettre 7 étages lors de l'entrée en vigueur du PPU Hamel-Laurentien ?



- La coopérative d'habitation n'étant pas propriétaire du terrain, la Ville ne souhaitait pas donner un zonage de 7 étages au propriétaire privé.
- La Ville préférerait attendre que le projet de la coopérative d'habitation soit davantage prêt et ensuite utiliser l'article 74.4 de la Charte de la Ville pour permettre les 7 étages désirés.

