

Vision de l'habitation

Orientée autour du concept de milieu de vie durable, la Vision de l'habitation 2020-2030 vise à faire de Québec une ville encore plus attractive, inclusive et innovante. La Ville de Québec souhaite ainsi offrir une diversité de logements, répondant aux besoins variés des citoyens, dans des milieux de qualité, sécuritaires et durables, pensés en fonction du transport en commun, des services de proximité et des équipements collectifs.

Principaux enjeux

Accès au logement

L'accès au logement représente un défi pour un grand nombre de ménages. Pour la majorité d'entre eux, le choix d'une habitation est un compromis entre localisation optimale, type d'habitation souhaité et capacité de payer. D'où l'importance d'assurer une offre de logements adéquate, diversifiée et abordable dans tous les secteurs de la ville.

- Dans la ville de Québec, selon les données du recensement de 2021, près de 43 000 ménages (16,1 %) avaient un **taux d'effort** trop important et consacraient plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement.
- Parmi eux, 14 230 ménages avaient des **besoins impérieux** en matière de logement (c'est-à-dire que 30 % des revenus bruts du ménage étaient insuffisants pour se payer un logement de taille et de qualité convenable dans sa localité). De plus, un nombre important de personnes ont **des besoins particuliers non comblés**, notamment les personnes en situation de handicap physique ou en en grande perte d'autonomie qui ont besoin de logements adaptés.
- Le **financement** actuel des gouvernements provincial et fédéral est actuellement largement **insuffisant** pour répondre adéquatement aux besoins de la population à Québec. Le gouvernement du Québec n'a annoncé aucune nouvelle unité de logement social (subventionné) depuis 2020 dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.
- Au cours des dernières années, un **effritement du parc de maisons de chambres** et de pensions a été constaté, principalement en raison de changements d'usage et de fermeture. Ce constat a mené la Ville à adopter, en 2020, un moratoire sur le changement d'usage d'une maison de chambres. En 2021, la Ville a également élaboré la Stratégie concertée pour le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pension.
- Le soutien à la réalisation de logements sociaux et abordables constitue le principal outil à la disposition de la Ville pour contrer le plus possible l'embourgeoisement dans les secteurs traversés par le tramway, et ainsi y maintenir et y développer une **mixité sociale**.

Adaptation, transition et actions climatiques

Outre la **décarbonisation des bâtiments**, le choix de la **localisation** résidentielle a un impact majeur sur les émissions de gaz à effet de serre de la collectivité. Les **îlots de chaleur** sont aussi particulièrement néfastes pour les plus vulnérables comme les personnes défavorisées, peu mobiles ou âgées.

Patrimoine bâti

Le parc de logements existant mérite également une attention soutenue en termes de **rénovation et de consolidation**. Dans la ville de Québec, plus de 50 % des logements privés occupés ont été construits avant 1980. Si les données du recensement 2021 démontrent l'état relativement bon des logements, près de 13 500 logements (5,4 %) nécessitent tout de même des réparations majeures.

Accueil et rétention des ménages (jeunes familles, nouveaux arrivants, etc.)

La croissance importante du nombre de ménages dans les municipalités voisines de la ville de Québec témoigne d'un phénomène d'étalement urbain. Ce phénomène se manifeste entre autres par des **soldes migratoires négatifs**¹ pour les jeunes familles qui sont nombreuses à quitter la ville de Québec pour les municipalités régionales de comté (MRC) limitrophes.

Plan d'action

La Vision de l'habitation met de l'avant des objectifs ambitieux en habitation. Son plan d'action 2020-2025 prévoit notamment :

- De mettre en chantier **2 600 nouveaux logements sociaux et abordables**, soit plus de 500 par année (dans les 10 dernières années, environ 350 logements sociaux ont été livrés en moyenne annuellement)²;
- D'encourager la réalisation de **2 000 nouvelles places en résidence pour personnes âgées**;
- De permettre la réalisation de **400 nouveaux logements accessoires** (incluant des mini-maisons);
- D'aménager des **lieux de rencontre** dans tous les quartiers;
- De mettre en place les conditions favorables pour des **habitations novatrices, denses et durables**.

Principales stratégies d'intervention

- Intensifier la réalisation de logements sociaux et abordables;
- Préserver le parc de logements locatifs;
- Diriger le développement résidentiel dans les secteurs les mieux desservis par le tramway, les services de proximité et les équipements collectifs;
- Exploiter le potentiel résidentiel de centres commerciaux situés dans l'aire d'influence du tramway;
- Guider l'insertion de nouvelles habitations dans les quartiers existants;
- Encourager le développement de nouvelles formes d'habitation denses (maisons de ville, logements accessoires, mini-maisons);
- Initier et soutenir la réalisation de projets-pilotes et de nouveaux modèles de logements abordables et durables;
- Soutenir les initiatives privées de verdissement, de déminéralisation et d'agriculture urbaine.

¹Les soldes migratoires sont la différence entre le nombre de personnes venant résider dans la ville et le nombre de personnes la quittant pour s'établir ailleurs. Pour plus de détails : *Démographie et potentiels de logements – Schéma d'aménagement et de développement révisé, juillet 2019*.

²Les logements sociaux (subventionnés) sont des logements locatifs destinés à des ménages à faible revenu, dont le loyer payé correspond à environ 25 % de leurs revenus. Cette catégorie inclut des logements de type HLM et les logements subventionnés réalisés au moyen du programme AccèsLogis Québec, qui permet une plus grande mixité sociale. Leur mode de gestion est de type public (OMHQ) ou communautaire (COOPS et OBNL).

L'expression « logement abordable » englobe quant à elle, pour le marché locatif, les logements dont le loyer est inférieur au loyer médian du marché pour la même catégorie de logements. L'abordabilité demeure toutefois relative au revenu du ménage. La SCHL considère qu'un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

Programmes

Programmes de la Ville de Québec

Programme Accès Famille

Le [Programme Accès Famille](#) est un programme d'aide financière favorisant l'achat d'une propriété. L'aide financière est offerte à des familles admissibles sous forme de prêt sans intérêt ni versement équivalent à 5,5 % (crédit d'accès) de la valeur de l'habitation pour la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation admissible dans le cadre du programme.

Programme d'intervention et de revitalisation des ruelles de Limoilou

Le [Programme d'intervention et de revitalisation des ruelles de Limoilou](#) contribue à l'implantation de solutions durables pour que les usagers profitent pleinement de cet espace unique. Entre autres, il permet de choisir un revêtement de sol durable, de planter des végétaux, de créer des zones de fraîcheurs et de réduire la circulation automobile.

Programmes conjoints Ville de Québec / Gouvernement du Québec

Programme AccèsLogis Québec

[AccèsLogis Québec](#) est un programme d'habitation sociale et communautaire qui a pour but de favoriser la création de logements de qualité à un coût abordable adaptés aux besoins variés des ménages à revenu faible ou modeste ou à des clientèles ayant des besoins particuliers.

Programme d'habitation abordable Québec

Le [Programme d'habitation abordable Québec](#) s'inscrit dans la mission de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ce programme appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Programme Rénovation Québec – Remise en état et stabilisation

Le [Programme Rénovation Québec \(Remise en état et stabilisation\)](#), financé par la Ville de Québec, la SHQ et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), permet d'aider financièrement les propriétaires d'immeubles résidentiels dont les bâtiments présentent des défauts majeurs dans la zone prioritaire de revitalisation (qui inclut le territoire des quartiers de la Canardière). Il permet notamment l'amélioration de la qualité des logements afin qu'ils correspondent davantage aux besoins de leurs occupants et du marché – par exemple par la modernisation des cuisines et des salles de bains ou l'amélioration de l'isolation (remise en état).

Programme Rénovation Québec – Construction neuve et recyclage à des fins résidentielles

Le [Programme Rénovation Québec \(Construction neuve et recyclage à des fins résidentielles\)](#) vise à soutenir la construction et le recyclage résidentiels à l'intérieur de la zone de revitalisation reconnue par la SHQ. Il est financé par la Ville de Québec, la SHQ et la SCHL.

Programme d'adaptation de domicile

Le [Programme d'adaptation de domicile \(PAD\)](#) a pour objectif de permettre aux personnes vivant avec un handicap d'entrer et de sortir de leur domicile, d'accéder aux pièces essentielles de celui-ci et de réaliser leurs activités de la vie quotidienne de façon sécuritaire.

Documentation

- [Vision de l'habitation](#)
- [Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec, 2021-2025](#)
- [Schéma d'aménagement et de développement révisé – Démographie et potentiels de logements](#)

Secteur des quartiers de la Canardière | Besoins et attentes spécifiques

Les quartiers de Maizerets et du Vieux-Moulin sont des quartiers prioritaires d'intervention en matière de logements sociaux et abordables en raison de leurs caractéristiques socio-économiques.

Selon les données du recensement de 2016 (les données du recensement de 2021 déclinées par territoire seront disponibles au début de l'année 2023) :

- 53 % des ménages étaient composés d'une personne seule (39 % pour l'ensemble de la ville);
- 13 % des résidents étaient des personnes immigrantes (7 % dans l'ensemble de la ville);
- Le revenu annuel moyen brut des ménages était de 46 086 \$ (ville de Québec : 75 724 \$);
- 79 % des ménages étaient locataires (ville de Québec : 47 %);
- 33 % des ménages locataires consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement (ville de Québec : 31 %);
- 7,0 % des logements nécessitaient des rénovations majeures (ville de Québec : 5 %).

Les besoins et attentes spécifiques aux quartiers de la Canardière, en termes d'habitation, consistent notamment à :

- Accroître le nombre de logements sociaux (subventionnés) pour les personnes à faible revenu et/ou ayant des besoins particuliers en matière d'habitation;
- Préserver le parc de logements locatifs abordables;
- Consolider et développer le parc de maisons de chambres;
- Consolider et développer l'offre de logements pour les familles;
- Contribuer au développement d'une offre diversifiée d'habitation, notamment en ajoutant des logements dans les secteurs de faible densité (densification par insertion), en exploitant davantage le potentiel résidentiel de certains sites et en rénovant les logements existants;
- Poursuivre le soutien à la réalisation de nouveaux projets d'habitation novateurs, abordables et durables.