



# PROJET CARILLON

21 MAI 2025

Pour information  
(modification du zonage)

## Plan de la présentation

1. Le logement social (général)
2. Le projet Carillon (Stationnement-CPE-OMHQ)
3. Modification réglementaire

## Contexte – Défis en habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **0,8 %** en octobre 2024, soit son plus bas en 15 ans



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 5 ans



Le **paiement hypothécaire** moyen par rapport au revenu médian des ménages, est passé de 20 % à 33 %, entre 2021 et aujourd'hui

### 2 500

ménages

sont en attente d'un logement subventionné et ont fait les démarches requises pour valider leur admissibilité.



Le nombre **d'unités mises en chantiers** a diminué après 2021, une année record. On note une lente reprise depuis 2024.

### 31 220

ménages locataires

Consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. 81% de ces ménages est d'une personne seule.



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

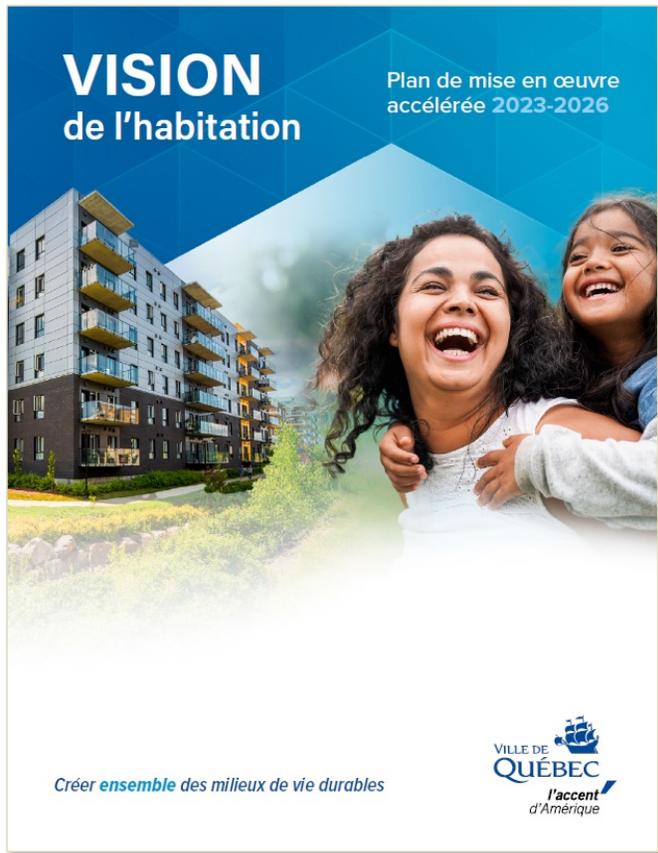


La Ville s'est engagée à aider les ménages à faibles revenus et à revenus modestes à se loger



La Ville doit assurer l'équité et la mixité pour favoriser la cohésion sociale

# Contexte – Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l’habitation



 D'ici 2040,  
**80 000**  
nouveaux logements



Dont **500 logements sociaux** par année

## Définition du logement social



### Logement

Lieu où l'on habite  
Mots de sens similaire:  
appartement, domicile,  
résidence



### Loyer

Montant mensuel payé  
par le locataire

## Définition du logement social

### Logements sociaux (à but non lucratif / hors marché)



- Propriété **publique** (OMHQ) ou **communautaire** (Coops et OBNL)
- **Finalité sociale** (surplus réinvestis dans la mission)
- Prise en charge **collective** et **implication** des locataires au milieu de vie

Environ 18 000 logements à Québec (12 % du parc locatif)

#### Loyers (\$) subventionnés (PSL)

- Ménages à faible revenu
- Loyer correspond à 25% du revenu du locataire
- Le Gouvernement et la Ville assume la différence

#### Loyers (\$) abordables



- Ménages à revenu modeste
- Loyer inférieur au loyer médian d'une unité comparable
- Intervention publique à la réalisation (subvention)
- **Contrôle des loyers** selon les paramètres d'un programme d'aide

## Importance du logement social



Réduire les **inégalités sociales** et prévenir l'instabilité résidentielle



La **mixité sociale** et la participation favorisent le vivre-ensemble



Le logement est un des principaux déterminants de la **santé**



Assurer un **parcours** résidentiel



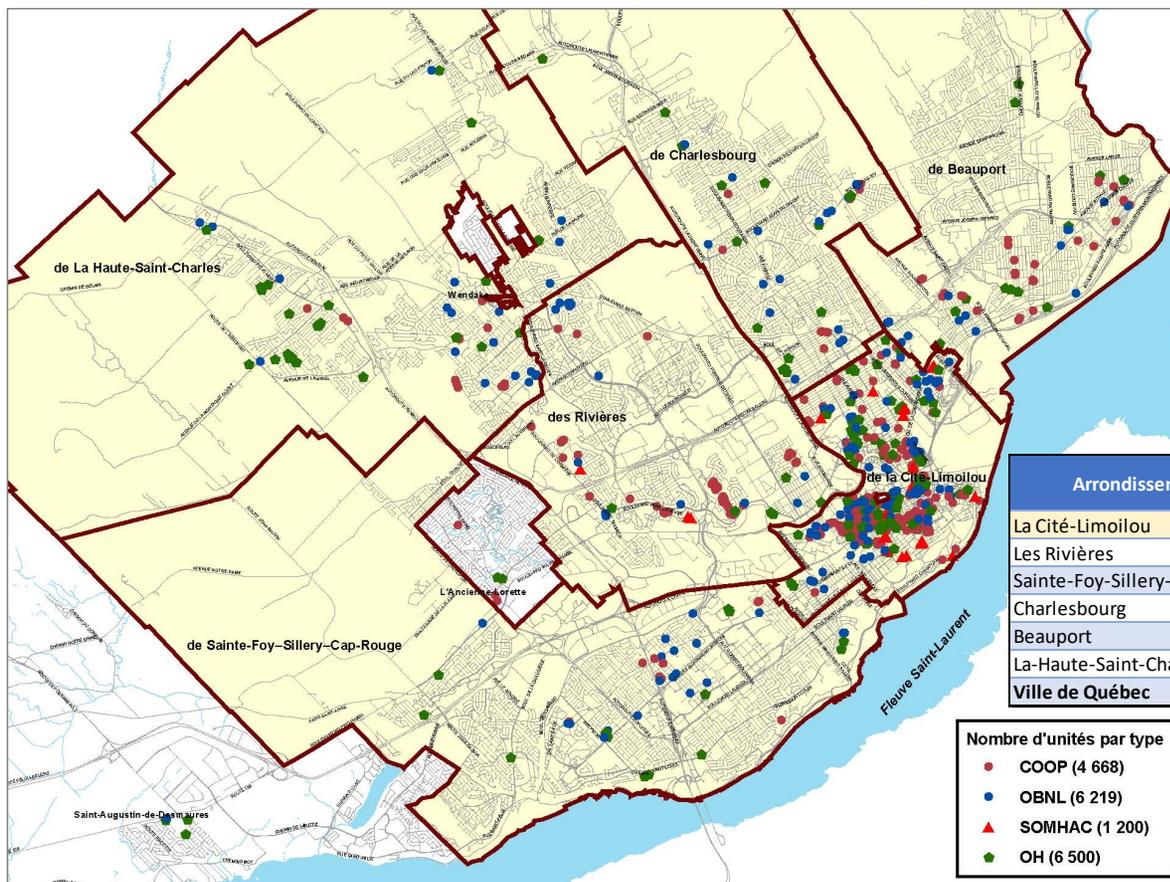
Sentiment de **sécurité** des locataires



Répondre aux besoins **des familles et des personnes ayant des besoins particuliers**

Source : Houle, J., Adam C., Carrier, E., Bélanger, H., Morin, P., Potvin, L., Bédard, E., Fontan, J.-M., Duguay, P., Scott, M., MacKenzie, S., Lefebvre, J., Mongeau, R., Ouellet, A., Goi, T. (2023). Logement social et ses effets : Rapport final de recherche. Montréal, Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé. (Université du Québec à Montréal), 33 pages. ISBN : 978-2-924971-08-6.

# Localisation des projets de logements sociaux à Québec



Plus de **18 000 unités** de logements sociaux sur le territoire de la Ville.

Arrondissement	Nb de logements sociaux*	Nb de logements total	Proportion de logements sociaux
La Cité-Limoilou	9 667	72 763	13%
Les Rivières	2 402	43 046	6%
Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge	1 650	61 286	3%
Charlesbourg	1 320	41 586	3%
Beauport	1 563	40 562	4%
La-Haute-Saint-Charles	1 514	39 466	4%
<b>Ville de Québec</b>	<b>18 116</b>	<b>298 709</b>	<b>6%</b>

- Nombre d'unités par type
- COOP (4 668)
  - OBNL (6 219)
  - ▲ SOMHAC (1 200)
  - OH (6 500)

# LE PROJET CARILLON - LOCALISATION

## Arrondissement de La Cité-Limoilou

### Quartier Saint-Sauveur (Saint-Sauveur – Saint-Roch)

- Adresse : rue Saint-Vallier, angle rue Carillon
- Propriété : Ville de Québec
- Usage actuel : stationnement public
- Nombre de cases actuelles : 72 cases



# LE PROJET CARILLON - LOCALISATION

## Mobilité (rayon de 500 m)



Transport en commun

Tramway



Autobus régulier



Métrobus



Lien piétonnier

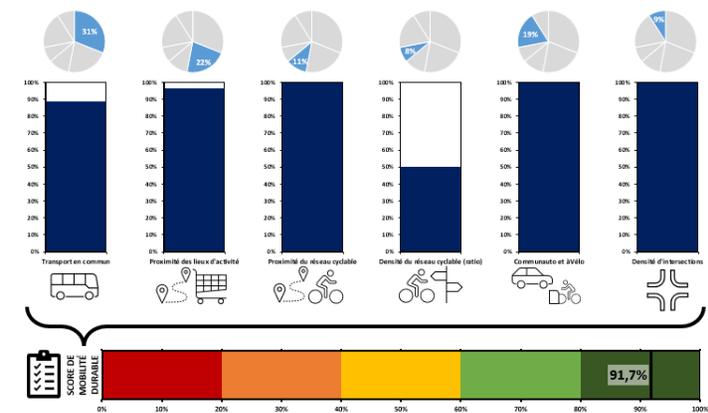
Réseau cyclable

Actuel

Projeté



TABLEAU DE BORD – SCORE DE MOBILITÉ DURABLE



# LE PROJET CARILLON - DESCRIPTION DU PROJET



- **Promoteur** : V.Q. - CPE - OMHQ
- **Propriétaire** : V.Q. - CPE - OMHQ
- **Projet Mixte**
  - 61 stationnements publics V.Q. (36 cases int. + 25 ext.)
  - CPE Butte à moineau : 84 places
  - 30 logements pour personnes âgées autonomes (27 x 3 ½ + 3 x 4 ½)
  - Nombre d'étages : 5
  - Stationnement à usage public, intégrant un pôle de mobilité durable (autopartage, bornes de recharge, stationnement pour vélos, espaces pour personnes à mobilité réduite, espaces de stationnement de courte durée)
  - 28 % aire verte projetée (norme minimale 10 %)
  - Arbres conservés (20)
  - Arbres coupés (5)
- **Cible de réalisation** : été 2025
- **CUCQ** : oui **PPU** : non **PIIA** : non

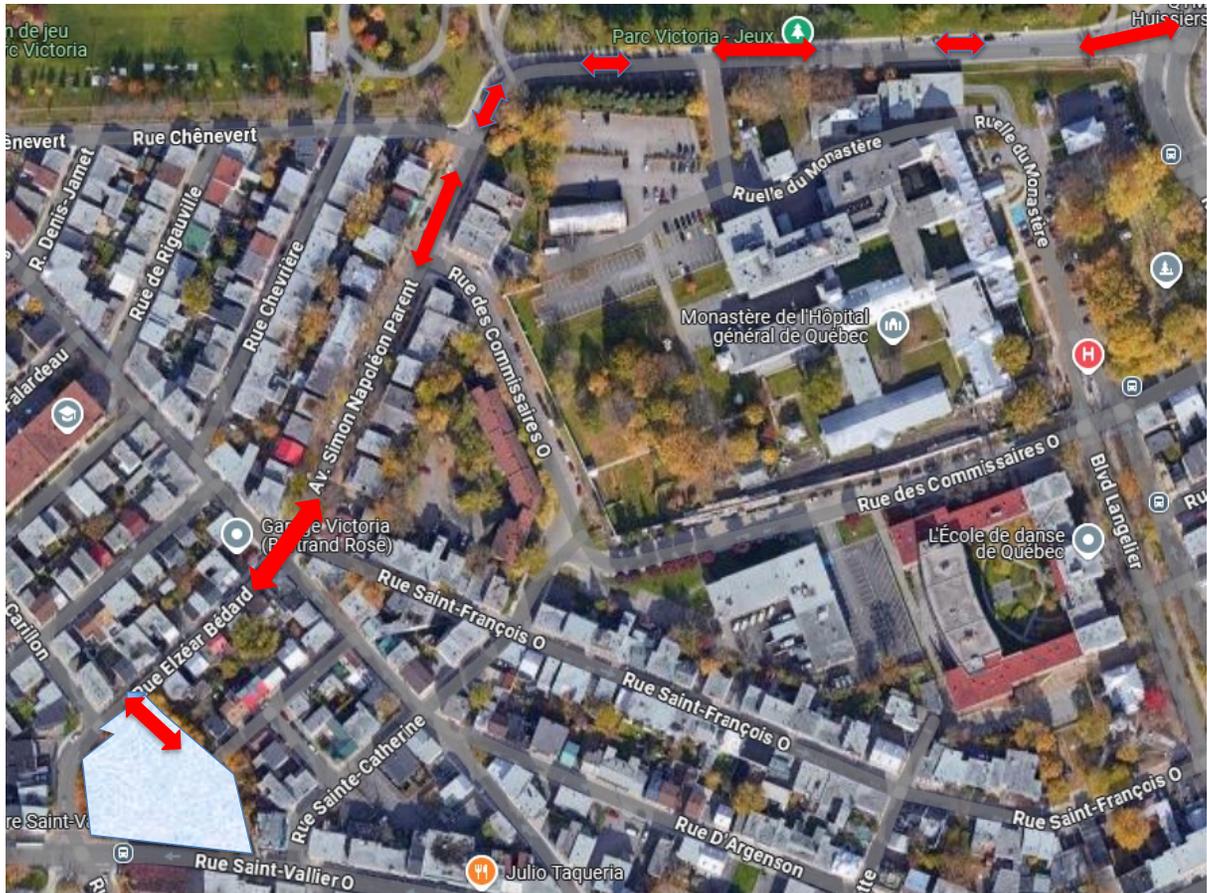
# LE PROJET CARILLON - IMPLANTATION



# LE PROJET CARILLON - ÉLÉVATIONS



# LE PROJET CARILLON – TRANSPORT CAMIONS



### Prochaines étapes

- Lancer le processus de modification réglementaire (74.4)
- Lancer l'appel d'offres pour construction : **mi-mai 2025**
- Travaux Rue St-Vallier : **mars à juillet 2025**
- Mise en chantier projet Carillon : **août/septembre 2025**
- Fin du chantier projet Carillon : **septembre 2026**

# Modification réglementaire

# Objectif de l'activité

## Séance d'information



# Modification réglementaire

## Mise en contexte

- Le gouvernement du Québec a octroyé aux villes des pouvoirs spéciaux concernant le logement social
- Article 74.4 de la Charte : Habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social
- But : Sécuriser ces projets qui répondent à un besoin réel
- Tous les projets de logements sociaux à la ville de Québec sont adoptés via l'article 74.4
- Le recours à cet article permet à la Ville de Québec de remplir sa mission sociale

# Modification réglementaire

## Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur le lot 5 343 416, R.A.V.Q. 1720

- Règlement spécial (Charte de la Ville de Québec)
- Règlement relevant du conseil d'agglomération
- Sans approbation référendaire



# Modification réglementaire

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>H1 Logement</i></li><li>• <i>H3 Maison de chambres et pension</i></li><li>• <i>C1 Services administratifs</i></li><li>• <i>C2 Vente au détail et services</i></li><li>• <i>C3 Lieux de rassemblement</i></li><li>• <i>C20 restaurant</i></li><li>• <i>C30 stationnement et poste de taxi</i></li><li>• <i>P1 Équipement culturel et patrimonial</i></li><li>• <i>P2 Équipement religieux</i></li><li>• <i>P3 Établissement d'éducation et de formation</i></li><li>• <i>P5 Établissement de santé sans hébergement</i></li><li>• <i>I1 industrie de haute technologie , I2 industrie artisanale, R1 Parc</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• sauf H1 logement à tous les étages</li></ul>

# Modification réglementaire



## Autres normes

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur maximale : 13 m</li><li>• Pourcentage d'occupation au sol min. 40 %</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 17 m</li><li>• Pourcentage d'occupation au sol min 20 %</li></ul>

# Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Adoption du règlement (conseil d'agglomération)	7 mai
Entrée en vigueur du règlement	début juin

**Merci!**