



Projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

Consultation publique

Mercredi 16 septembre 2026

Objectifs de l'activité

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

- Présentation du contexte général
- Situation du logement social à Québec
- Présentation du projet immobilier
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet
- Prochaines étapes
- Questions et commentaires

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution



Objectifs de l'activité

Pourquoi consulter?

Les activités de participation publique permettent de **vous exprimer**, de **poser vos questions** et de partager **vos préoccupations**.

Les commentaires reçus sont notés dans un rapport et peuvent **servir à bonifier le projet**.

La résolution prévoit différentes **conditions de réalisation**, dont certaines peuvent découler de commentaires recueillis en consultation.

Situation des logements sociaux

Situation des logements sociaux



Taux d'inoccupation des logements
locatifs : 2,2 %

Ce taux est de 1,1 % pour les loyers de
moins de 1250 \$

2 900
ménages

sont en attente d'un logement
subventionné
Hausse de 50% entre 2021 et 2025



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



$\frac{1}{4}$ des locataires consacre plus de
30% de ses revenus au logement



Il est de plus en plus difficile de se
loger, particulièrement pour les
personnes ayant des revenus plus
modestes



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

Vision de l'habitation

Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation



Plan de mise en œuvre accélérée

- Plus d'opportunités de construction
- Moins de contraintes
- De nouveaux incitatifs
- Des objectifs d'abordabilité et de développement durable

5

objectifs

20

actions
structurantes

1. Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménage
2. Créer des milieux de vie inclusifs, durables et résilients face aux changements climatiques
3. Faciliter la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux et abordables
4. Consolider le parc de logements existants
5. Exercer un leadership mobilisateur en habitation



Définition du logement



Logement :
Lieu où l'on habite



Logements sociaux

(à but non lucratif / hors marché)

Plus de 18 000 logements, soit 12 % du parc locatif

Logements privés

(Propriété privée; à but lucratif)

Environ 134 000 logements, soit 88 % du parc locatif



Loyer :
Montant mensuel payé par le locataire



Loyers abordables

- Plafonné par la SHQ



Loyers abordables intermédiaires

- Correspond à 150 % du loyer abordable



Loyers subventionnés

- Établi à 25 % de son revenu brut (PSL)

Loyers au prix du marché

- Fixé selon l'offre et la demande

* SHQ : Société d'habitation du Québec

Importance du logement social



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



Favoriser la **mixité sociale**, le vivre-ensemble



Favoriser le logement comme déterminants de la **santé**



Assurer des **parcours** résidentiels adaptés



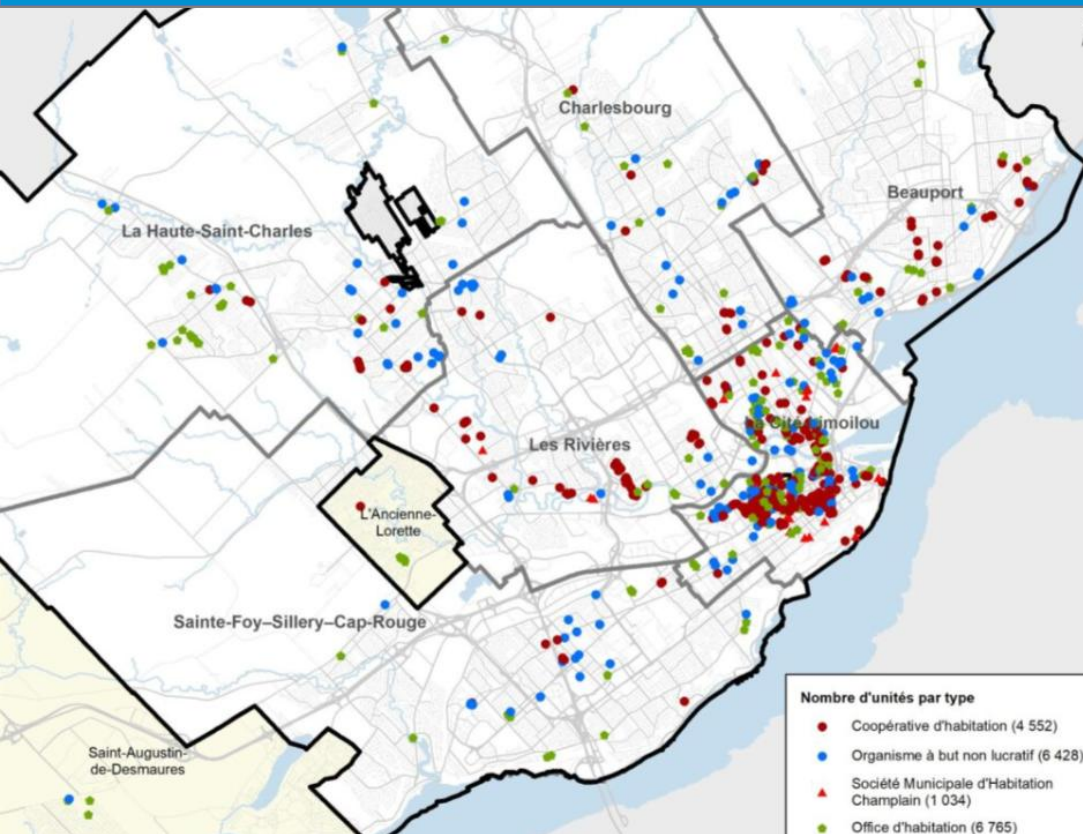
Renforcer le sentiment de **sécurité** des locataires



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



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	9 778	73 542	13%
Les Rivières	2 468	44 641	6%
Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge	1 778	62 643	3%
Charlesbourg	1 483	42 275	4%
Beauport	1 563	41 447	4%
La-Haute-Saint-Charles	1 526	40 014	4%
Ville de Québec	18 596	304 562	6%

Exemples de réalisation – quartier Saint-Sacrement

La Champenoise



990 rue Gérard-Morissette

Utile Saint-Sacrement

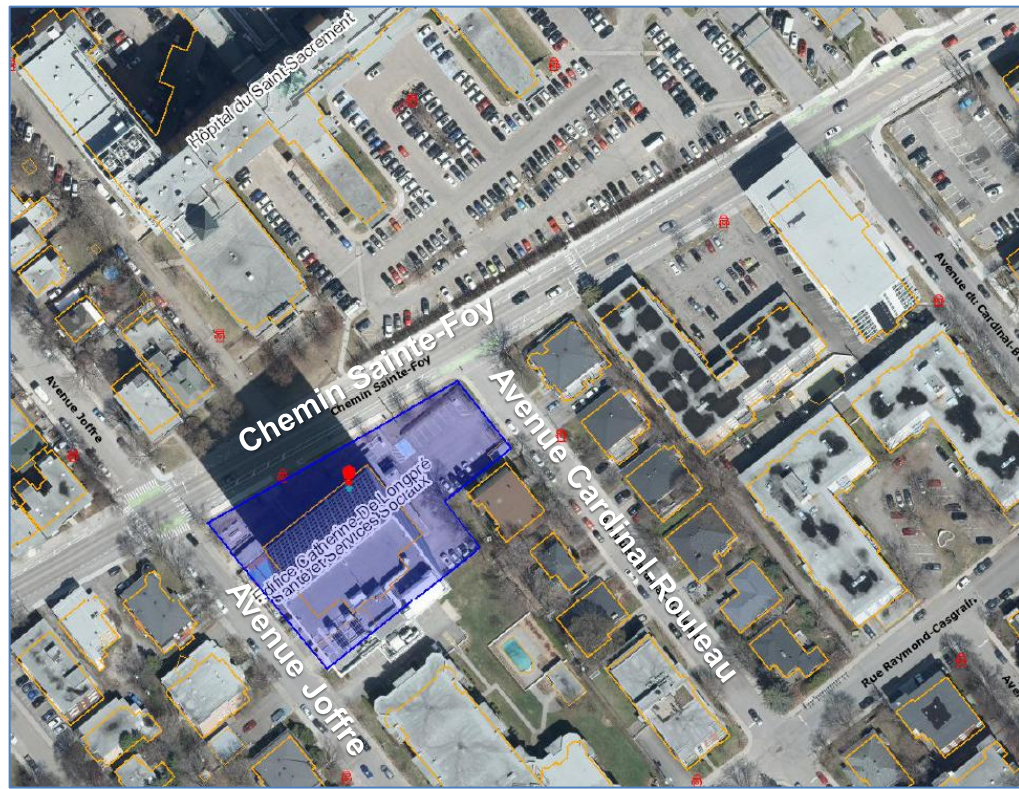


1248 chemin Sainte-Foy

Localisation du projet

Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- District de Montcalm – Saint-Sacrement
- Quartier Saint-Sacrement
- Édifice *Catherine-De Longpré*
- Localisé au 1075 chemin Sainte-Foy, entre les avenues Joffre et Cardinal-Rouleau



Contexte d'insertion

- Bâtiment est actuellement vacant, autrefois occupé par des bureaux et un CPE (relocalisé)
- Projet prévoit la transformation du bâtiment existant et un agrandissement pour y aménager des logements sociaux
- Site localisé en face à l'hôpital du Saint-Sacrement
- Secteur comprend des immeubles de bureaux et des bâtiments résidentiels de moyenne densité
- Artère principale : chemin Sainte-Foy



Contexte d'insertion

Ce projet favorise de bonnes pratiques en matière de développement, comme :

1. Requalification d'un immeuble institutionnel existant
2. Efforts de conservation des caractéristiques du bâtiment existant
3. Agrandissement réalisé sur un espace minéralisé
4. Réponse à un grand besoin de logements sociaux
5. Favorise la mobilité active et durable



Autorisations spéciales

Autorisations spéciales

Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation

L'**article 145.45** de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* permet d'**autoriser un projet qui déroge à sa réglementation** d'urbanisme par l'entremise d'une **résolution du conseil municipal**, uniquement si le projet :

- Est **majoritairement résidentiel**
- Comprend **au moins trois logements**

* Auparavant article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q 2024, chapitre 2) – anciennement Loi 31

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires

1. Une **hauteur maximale** de 45 m au lieu de 16 m pour la partie agrandie.
2. L'aménagement de **2 cases de stationnement en façade**, actuellement interdit, pour des personnes en situation de handicap.
3. L'implantation d'une **aire de stationnement souterraine à 0 m** de la ligne avant de lot.

Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

1. Aménager et maintenir **au moins 200 logements sociaux**.
2. Aménager une **toiture verte ou de couleur pâle** pour les portions qui ne sont pas végétalisées.
3. Au moins **25 % de la façade du rez-de-chaussée** donnant sur le chemin Sainte-Foy doit être **vitré**.
4. Sur le **bâtiment existant**, revêtement de **coloration semblable** au revêtement actuel. Sur l'**agrandissement**, revêtement comprenant au moins **70 % de brique d'argile** de teinte rougeâtre.

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

5. Les **équipements mécaniques** installés au sol ou sur la toiture : dissimuler **derrière un écran**.
6. Équipements mécaniques **installés sur un balcon de l'agrandissement** donnant sur le chemin Sainte-Foy : **garde-corps givré ou opaque** sur au moins 80 % de sa surface, pour les quatre premiers étages.
7. Garde-corps **transparents ou translucides** :
 - Sur le bâtiment existant;
 - Au-dessus du 4^e étage de l'agrandissement.

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

8. Au moins **60 espaces de stationnement pour les vélos** sur le site.
9. Une **haie dense** à la limite du lot voisin (lot 1 304 159).
10. Le **projet d'agrandissement ne peut débuter avant** la délivrance des permis requis.
11. L'autorisation cesse si le projet n'est pas commencé **dans un délai de 24 mois** suivant l'adoption de la résolution.

Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique	16 septembre
Consultation écrite de trois jours, inclusivement	17, 18, 19 septembre
Adoption de la résolution au CM (avec ou sans modification)	6 ou 20 octobre
Approbation de la résolution au conseil d'agglomération	7 ou 21 octobre

Merci!