



Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation

Soirée d'échange sur l'habitation organisée par le Conseil de quartier de Saint-Sauveur

4 mars 2024

Situation du logement à Québec



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de 0,9 % en octobre 2023, soit le taux le plus bas en 15 ans.



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une hausse de 14% depuis 4 ans.



Le **paiement hypothécaire** moyen par rapport au revenu médian des ménages est passé de 20 % à 32 % entre 2021 et aujourd'hui.



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 (77 %).

2 000

ménages

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

Situation du logement à 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.



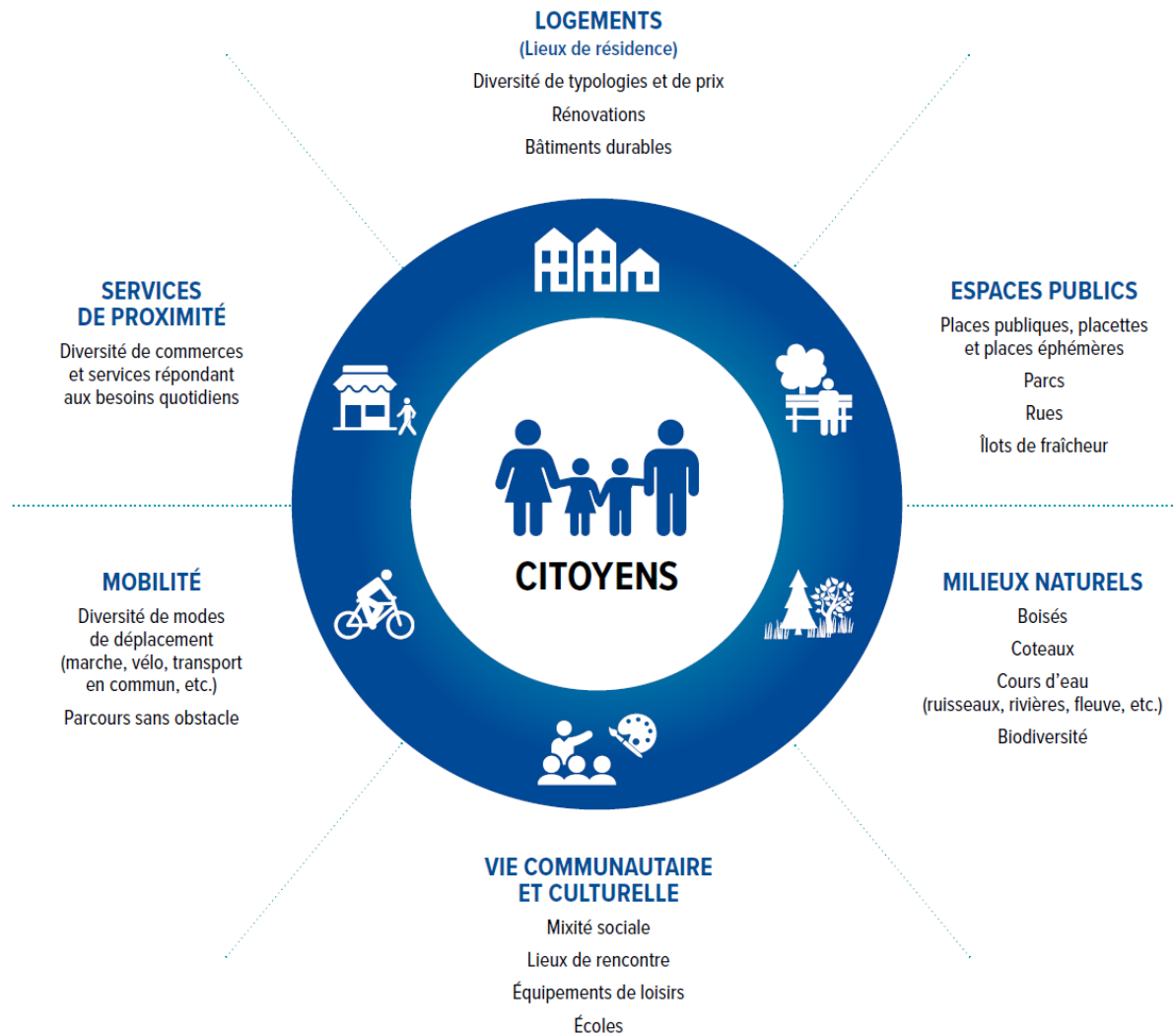
La Ville doit assurer l'équité et la mixité pour favoriser la cohésion sociale.



D'ici 2040,
80 000
nouveaux logements

Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026

Rappel de la Vision de l'habitation : créer ensemble des milieux de vie durables



En **2030**,
la ville de Québec sera une
référence grâce aux
projets résidentiels novateurs
développés aux endroits
stratégiques de son territoire
et à ses **milieux de vie**
durables répondant aux
aspirations et aux besoins
évolutifs des citoyens.

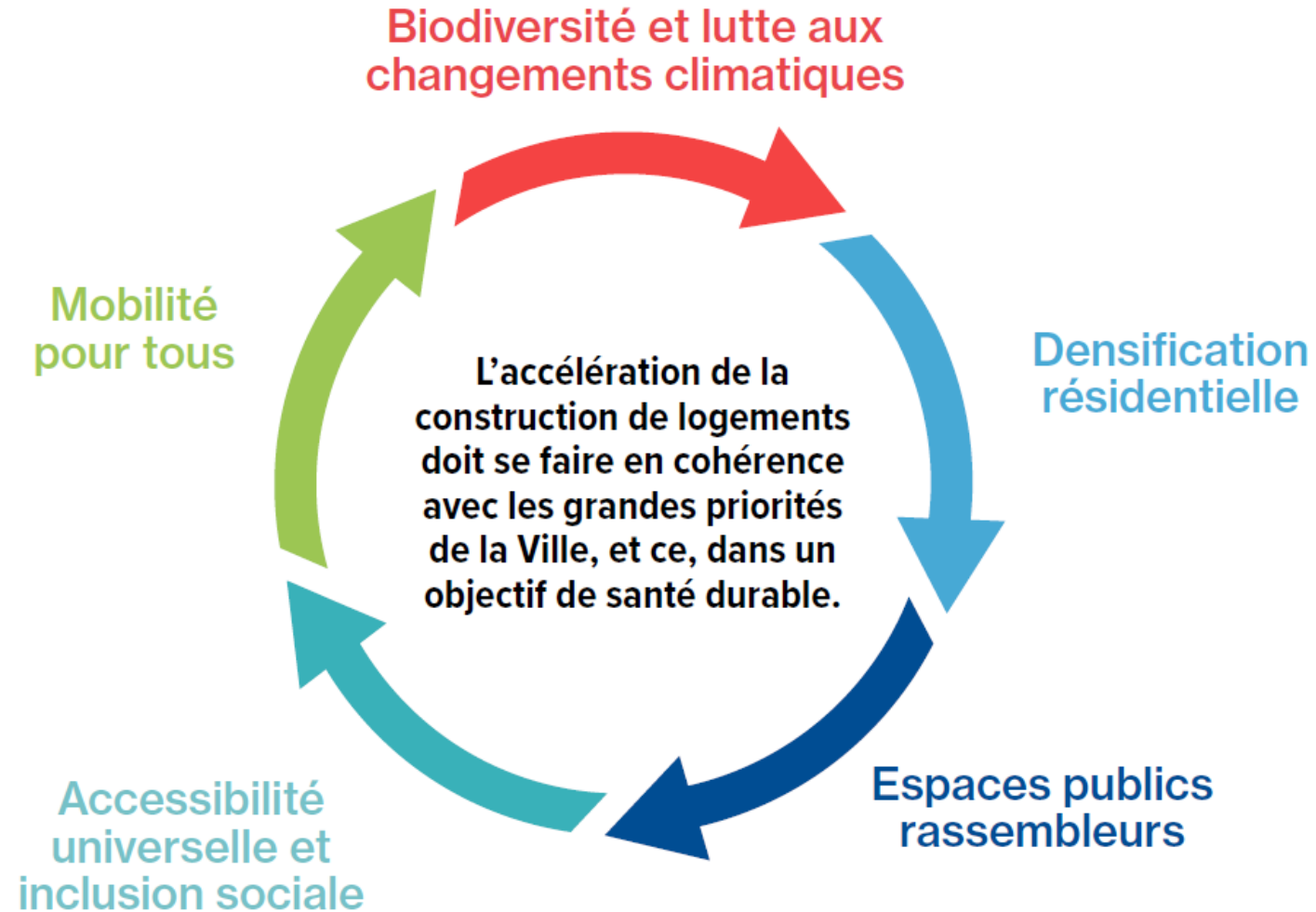
Vision de l'habitation : accélérer sa mise en œuvre



Pourquoi actualiser le plan d'action?

- Pénurie de logements
- Chute des mises en chantier
- Augmentation des loyers et enjeux d'abordabilité
- Nécessité de faire face aux changements climatiques et de réduire notre empreinte écologique
- Changement de paradigme dans les programmes provinciaux
- Exercer un leadership mobilisateur en habitation

Principes directeurs



Un plan ambitieux

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



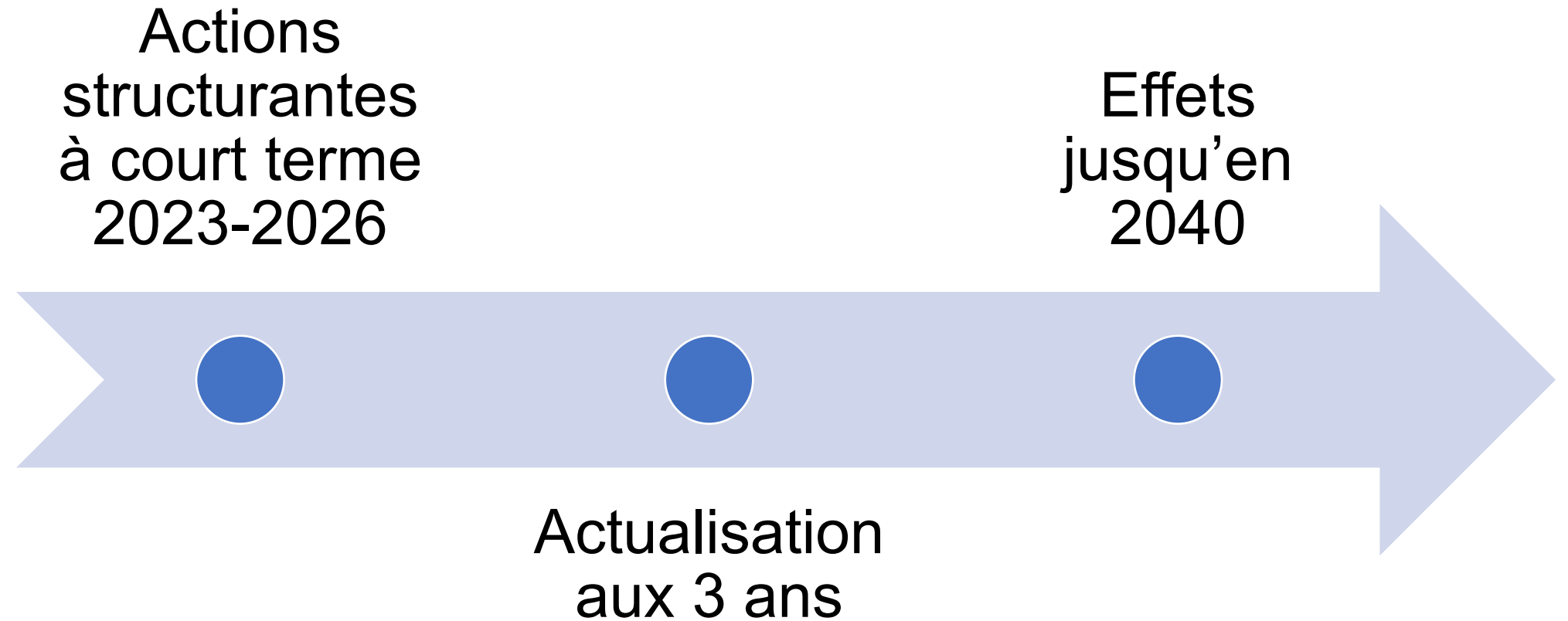
Créer des opportunités pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040

- Une croissance démographique selon un scénario de **migration forte**
- Un taux d'inoccupation ramené au **seuil d'équilibre de 3%**
- L'accueil des travailleurs temporaires, des réfugiés et demandeurs d'asile et des étudiants internationaux
- La **fin de l'itinérance**
- Le maintien de l'**effet d'attraction** de la ville (milieux de vie attrayants, abordabilité, pôles d'emplois, etc.)

Temporalité



Objectifs

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



**Accélération de la
délivrance des permis**

**Augmentation du
potentiel de
logements**

- PPU Plateau centre de Sainte-Foy
- PPU Belvédère
- PPU Colline Parlementaire
- Vision des quartiers de la Canardière
- Vision de la 1re Avenue
- Vision Chaudière
- Autres secteurs de développement



**Objectif 1 : Accélérer la
construction de logements pour
tous les types de ménages**

**Soutien à l'ajout d'un
logement
supplémentaire**

**Abolition des normes
minimales de
stationnement**

**Taxation des terrains
sous-développés**

Incitatifs pour des projets innovants et durables



- Fonds pour soutenir **les projets durables en habitation** (aide au démarrage et aide à la réalisation)
- **Surhauteur** pour les projets qui offrent des bonifications pour les milieux de vie (conditionnelle à l'approbation d'un plan de construction)



Objectif 2 : Créer des milieux de vie inclusifs, durables et résilients face aux changements climatiques

Nouveaux quartiers abordables et durables

Soutien à l'accès à la propriété

**500 logements
sociaux et abordables
par année**

**Inclusion de
logements
subventionnés dans
les projets privés**



**Objectif 3 : Faciliter la réalisation
de nouveaux projets de
logements sociaux et abordables**

**Aide au démarrage de
projets de logements
sociaux et abordables**

**Soutien aux projets
visant la stabilité
résidentielle**

**Bonification de la
réserve foncière**

14,6 millions \$ investis en 2024

8 terrains acquis depuis la création du fonds

- Superficie 33 597 m²
- Potentiel de 533 logements

5 terrains en cours d'acquisition

- Superficie 17 401 m²
- Potentiel de 225 logements

Optimiser les programmes d'aide à la rénovation



Objectif 4 : Consolider le parc de logements existants

Certificat d'autorisation pour l'hébergement touristique collaboratif (permet d'exercer un meilleur contrôle)

Renforcer la réglementation concernant l'hébergement touristique

Soutenir l'acquisition d'immeubles pour en préserver l'abordabilité

**Rôle accru de la Ville
en habitation**

- Forum **Développer la ville autrement**
- Représentations politiques

**Soutien à des projets
résidentiels
transitoires**



**Objectif 5 : Exercer un
leadership mobilisateur en
habitation**

**Projets pilotes de
nouveaux modèles de
logements
abordables**

**Dialogue
constructif à propos
des grands enjeux en
matière d'habitation**

Des interventions sur l'ensemble du continuum du logement



Hébergement d'urgence / Logements transitoires

Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**
 Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**
 Soutien aux projets visant la stabilité résidentielle **(action 13)**
 Représentations politiques **(actions 9 et 17)**
 Soutien à des projets pour réfugiés et demandeurs d'asile **(action 19)**

Chambres et pensions

Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**
 Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**
 Fonds de démarrage et de conversion **(action 12)**
 Soutien au logement transitoire **(action 13)**
 Soutien à l'acquisition de logements existants **(action 14)**
 Aide à la rénovation **(action 16)**

Logements sociaux (subventionnés)

Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**
 Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**
 Inclusion de logement social et abordable dans les projets privés **(action 11)**
 Fonds de démarrage et de conversion **(action 12)**
 Soutien au logement transitoire **(action 13)**
 Soutien à l'acquisition de logements existants **(action 14)**
 Représentations politiques **(actions 9 et 17)**

Logements locatifs abordables

Nouveaux quartiers abordables et durables **(action 7)**
 Obtenir le financement pour 500 logements par année **(action 9)**
 Réserve foncière et droit de préemption **(action 10)**
 Inclusion de logement social et abordable dans les projets privés **(action 11)**
 Fonds de démarrage et de conversion **(action 12)**
 Projets-pilotes de nouveaux modèles de logements abordables **(action 18)**
 Soutien à des projets aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux **(action 19)**

Logements locatifs du marché

Modification au zonage pour augmenter le potentiel de logements **(action 1)**
 Réglementation renforcée sur l'hébergement touristique **(action 15)**
 Optimiser les programmes d'aide à la rénovation et à la construction **(action 16)**
 Soutien à des projets aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux **(action 19)**

Propriétés abordables

Nouveaux quartiers abordables et durables **(action 7)**
 Programme Accès-Famille (habitations neuves) **(action 8)**
 Soutien à l'acquisition d'une propriété existante **(action 8)**

Propriétés du marché

Modification au zonage pour augmenter le potentiel de logements **(action 1)**
 Soutien à l'ajout d'un logement supplémentaire **(action 4)**
 Aide à la rénovation **(action 16)**
 Aide à la restauration patrimoniale **(action 16)**

Actions transversales

Rôle accru de la Ville en habitation **(action 17)**
 Entretenir un dialogue constructif **(action 20)**

Accélération du processus de délivrance des permis **(action 2)** Démarrage de nouveaux quartiers résidentiels **(action 3)**

Réduction des normes minimales de stationnement **(action 5)**
 Développer autrement en favorisant l'innovation **(action 6)**

Logement social, abordable et communautaire

Importance du logement social, abordable et communautaire



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



Déterminant de la **santé**



Sentiment de **sécurité** des locataires



Contribuer à l'offre de **services de proximité** à tous les citoyens



Mixité et participation



Favoriser l'**intégration socioprofessionnelle**



Assurer un **parcours** résidentiel



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

Logement social, abordable et communautaire – Définitions

Logement social*



Destiné aux ménages à **faible revenu** ($\leq 34\,500\$$ pour un couple)



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



Subvention à la **construction** et au **loyer**



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

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**

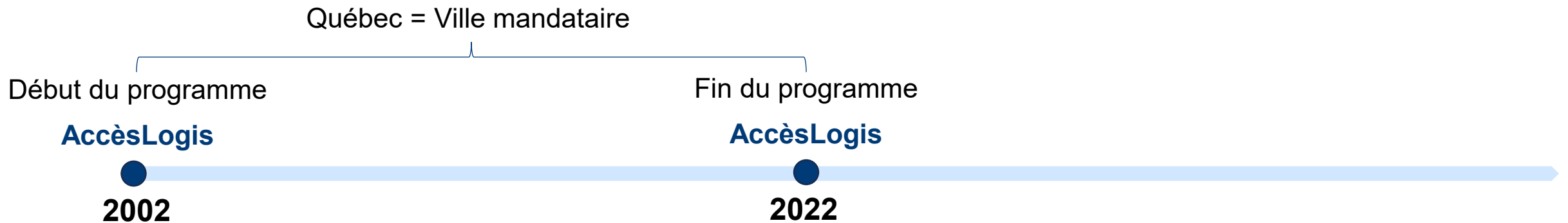
Principalement **OBNL, OMH et Coop** mais aussi possible dans le marché privé

* En vertu des programmes gouvernementaux actuellement en vigueur



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

Changement dans les programmes



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'appel de proposition.
- ✓ C'est la SHQ qui 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 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 

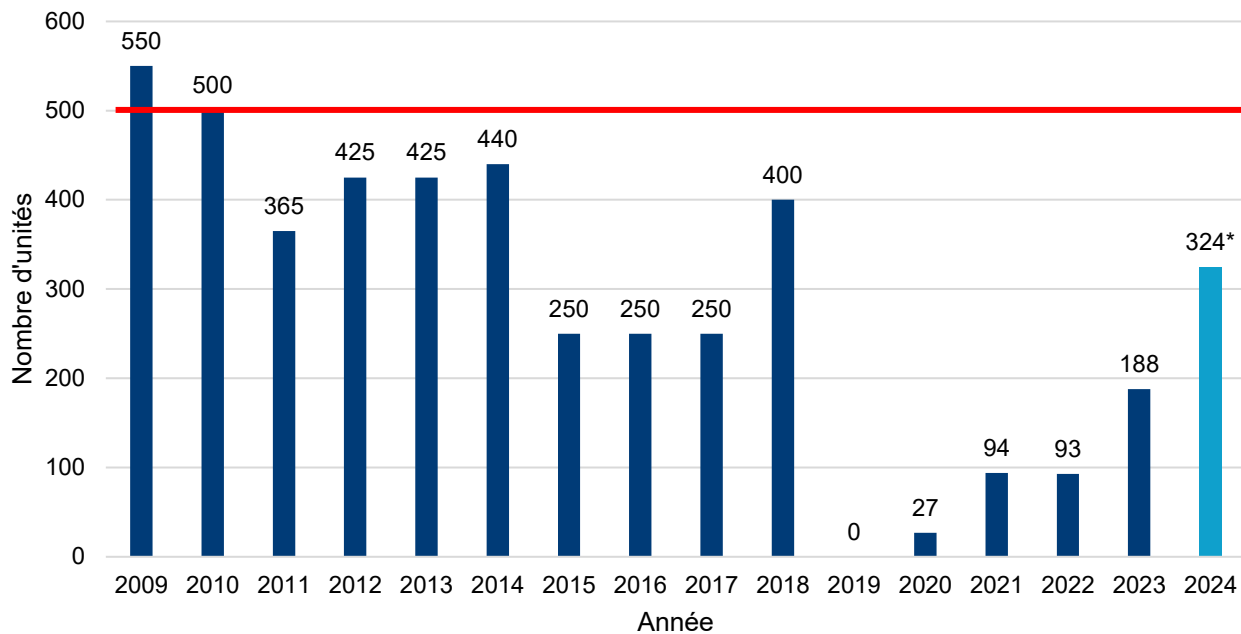
- Plusieurs programmes en vigueur
 - Modalités différentes
 - Contributions variables
 - Intervenants diversifiés
- Même objectif: Favoriser la construction de logements sociaux et abordables

Les programmes en vigueur (logements sociaux et abordables)

	<p style="text-align: center;">  Québec Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) </p>	<p style="text-align: center;">   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 du fonds)</p>																				
	<p style="text-align: center;">Loyers maximaux</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <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>	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...	690 \$	875 \$	1 014 \$	1 272 \$...	<p style="text-align: center;">Loyers maximaux</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <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>	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...	800 \$	1 015 \$	1 176 \$	1 476 \$...
Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...																		
690 \$	875 \$	1 014 \$	1 272 \$...																		
Studio	1 CC	2 CC	3 CC	...																		
800 \$	1 015 \$	1 176 \$	1 476 \$...																		
	<p style="text-align: center;">Revenus maximaux</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <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>		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	...	54 066 \$	76 461 \$	93 645 \$	108 132 \$...										
1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	...																		
54 066 \$	76 461 \$	93 645 \$	108 132 \$...																		

Évolution du nombre d'unités allouées par la SHQ

Nombre d'unités allouées par la SHQ à des projets de la Ville de Québec



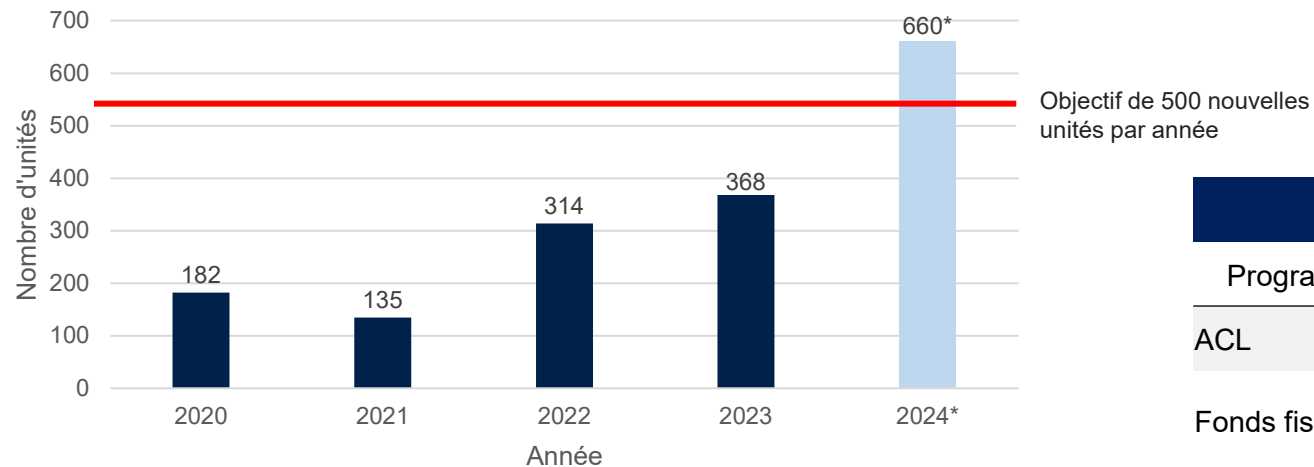
Objectif de 500 nouvelles unités par année

* 2024 : nombre d'unités attribuées en date du 1^{er} mars 2024.

Unités allouées par programme						Total par programme
Programme	2020	2021	2022	2023	2024	
ACL	0	60	0	0	0	60
FFD 1	0	0	0	48	0	48
ICRL 1	27	0	0	0	0	27
ICRL 2	0	34	0	0	0	34
ICRL 3	0	0	27	0	0	27
PHAQ 1	0	0	66	0	0	66
PHAQ 2	0	0	0	140	324	464
Total par année	27	94	93	188	324	726

Évolution du nombre d'unités mises en chantier, logement social, communautaire et abordable

Nombre d'unités mises en chantier -
Logements sociaux, communautaires et
abordables

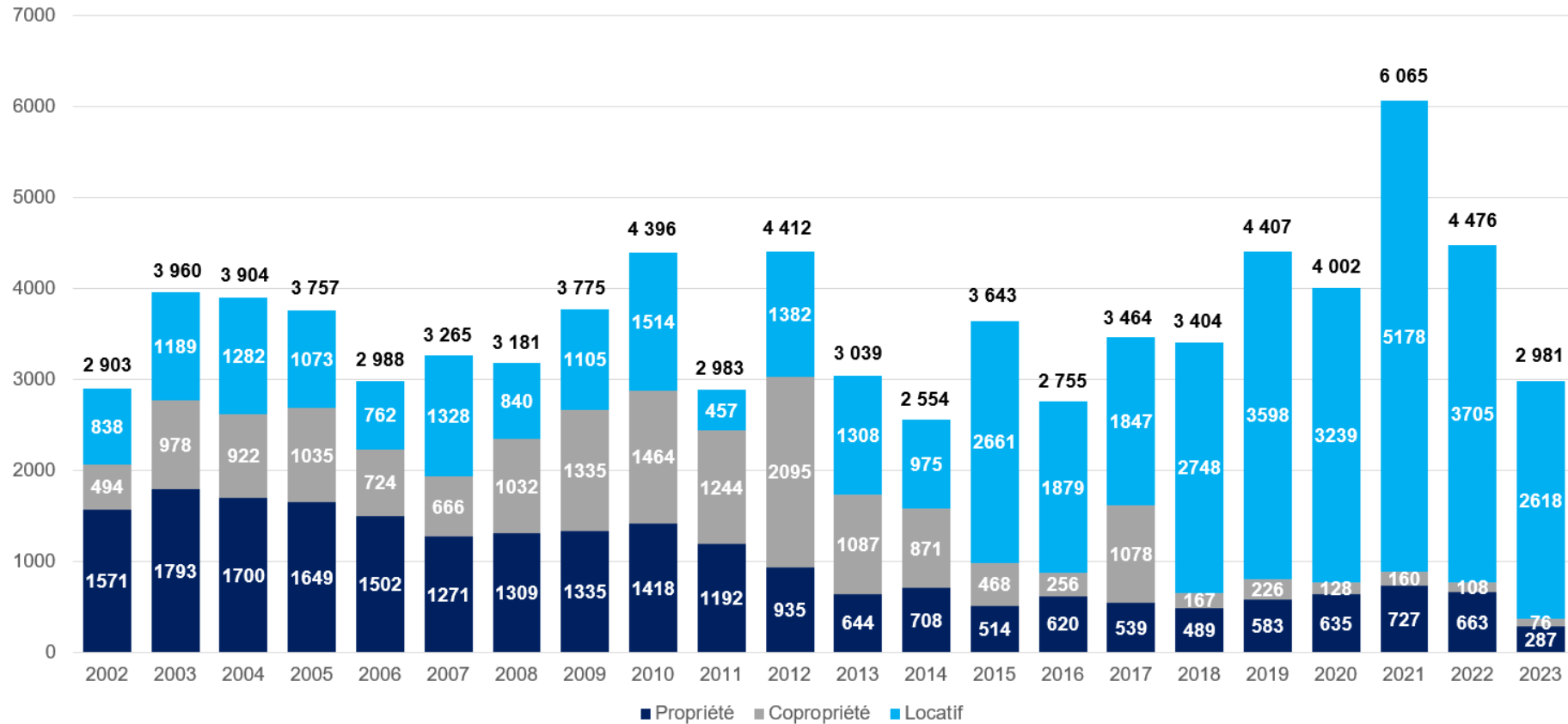


Unités mises en chantier par programme						
Programme	2020	2021	2022	2023	2024*	Total
ACL	182	126	300	348	379	1335
Fonds fiscalisés					48	48
ICRL		9	14	20	27	70
PHAQ					206	206
Total	182	135	314	368	660	1659

*2024 : projection

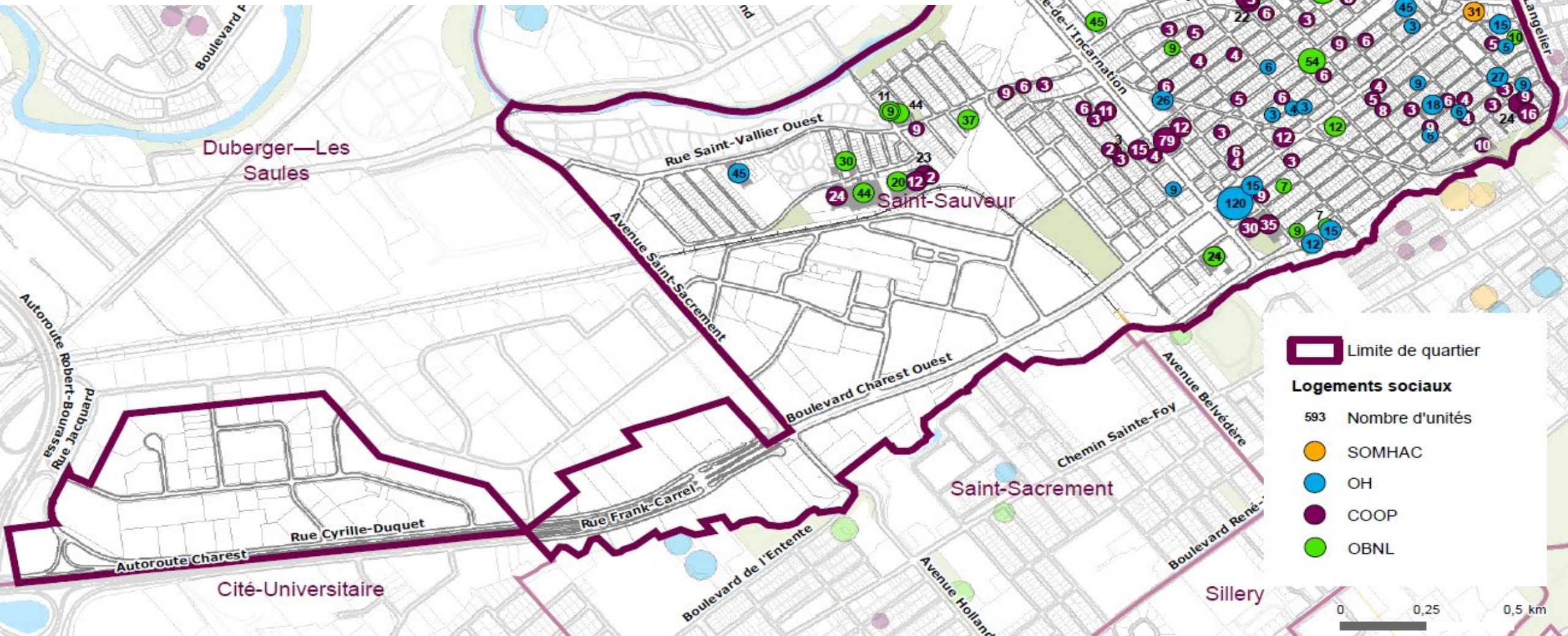
Évolution du nombre d'unités mises en chantier, toutes catégories

Mises en chantier selon le marché
Ville de Québec

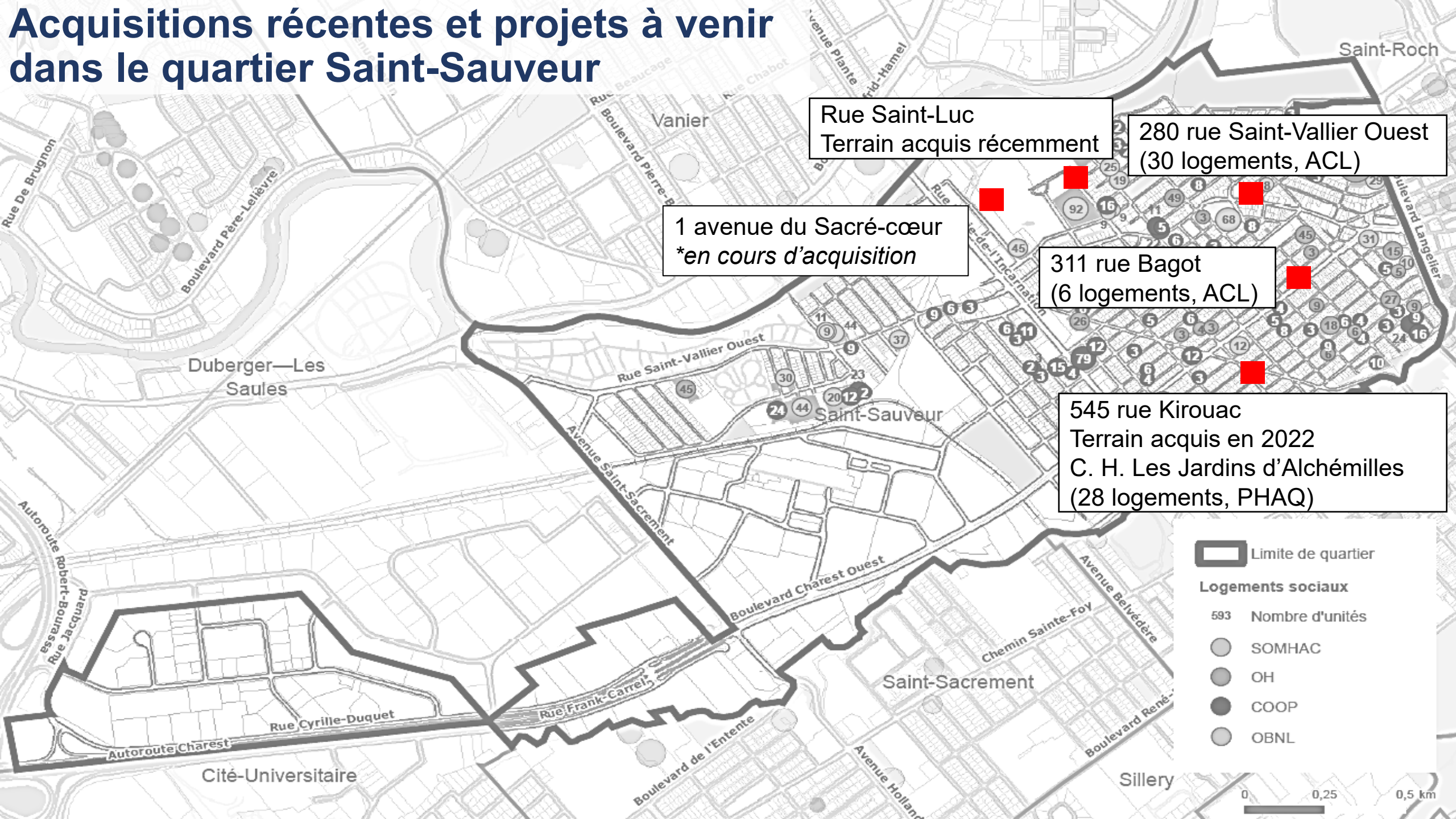


Logements sociaux, abordables et communautaires (hors-marché) dans le quartier Saint-Sauveur

- 128 projets
- 1 993 unités
- 20 % du nombre total de logements
- Modes de tenure variés



Acquisitions récentes et projets à venir dans le quartier Saint-Sauveur



Rue Saint-Luc
Terrain acquis récemment

280 rue Saint-Vallier Ouest
(30 logements, ACL)

1 avenue du Sacré-cœur
**en cours d'acquisition*

311 rue Bagot
(6 logements, ACL)

545 rue Kirouac
Terrain acquis en 2022
C. H. Les Jardins d'Alchémilles
(28 logements, PHAQ)

Merci

