



Vision de l'habitation – Plan de mise en œuvre accéléré 2023-2026
Webinaire ASDEQ - Logement

Contexte

Marché de l'habitation



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



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une hausse importante depuis 3 ans

2 000
ménages

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

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%)

Contexte économique – Marché de l’habitation



Marché locatif traditionnel		Marché des appartements en copropriété	
Taux d’innoculation	Loyer moyen des logements de 2 chambres	Taux d’innoculation	Loyer moyen des logements de 2 chambres
0,9%	1 040\$ Hausse 4,8%	0,9%	1 317\$

Taux d’innoculation des logements selon la fourchette de loyer

Fourchette de loyer mensuel	Taux d’innoculation
749 \$ et moins	1,1
750 à 1 249 \$	0,4
1 250 à 1 574 \$	1,2
1 575 à 2 224 \$	2,9
2 225 \$ et plus	4,9



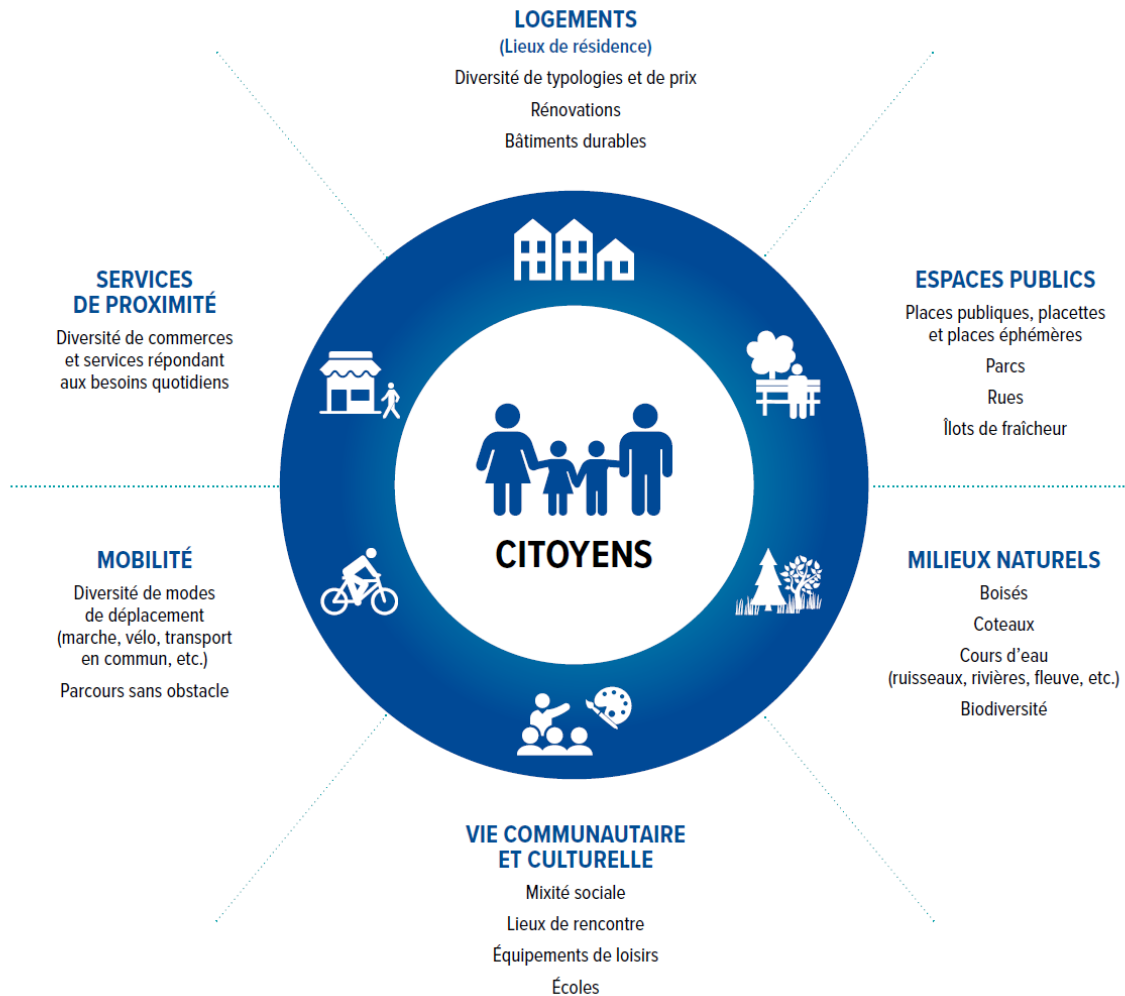
Créer des opportunités pour la construction de

80 000

nouveaux logements d’ici 2040

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.

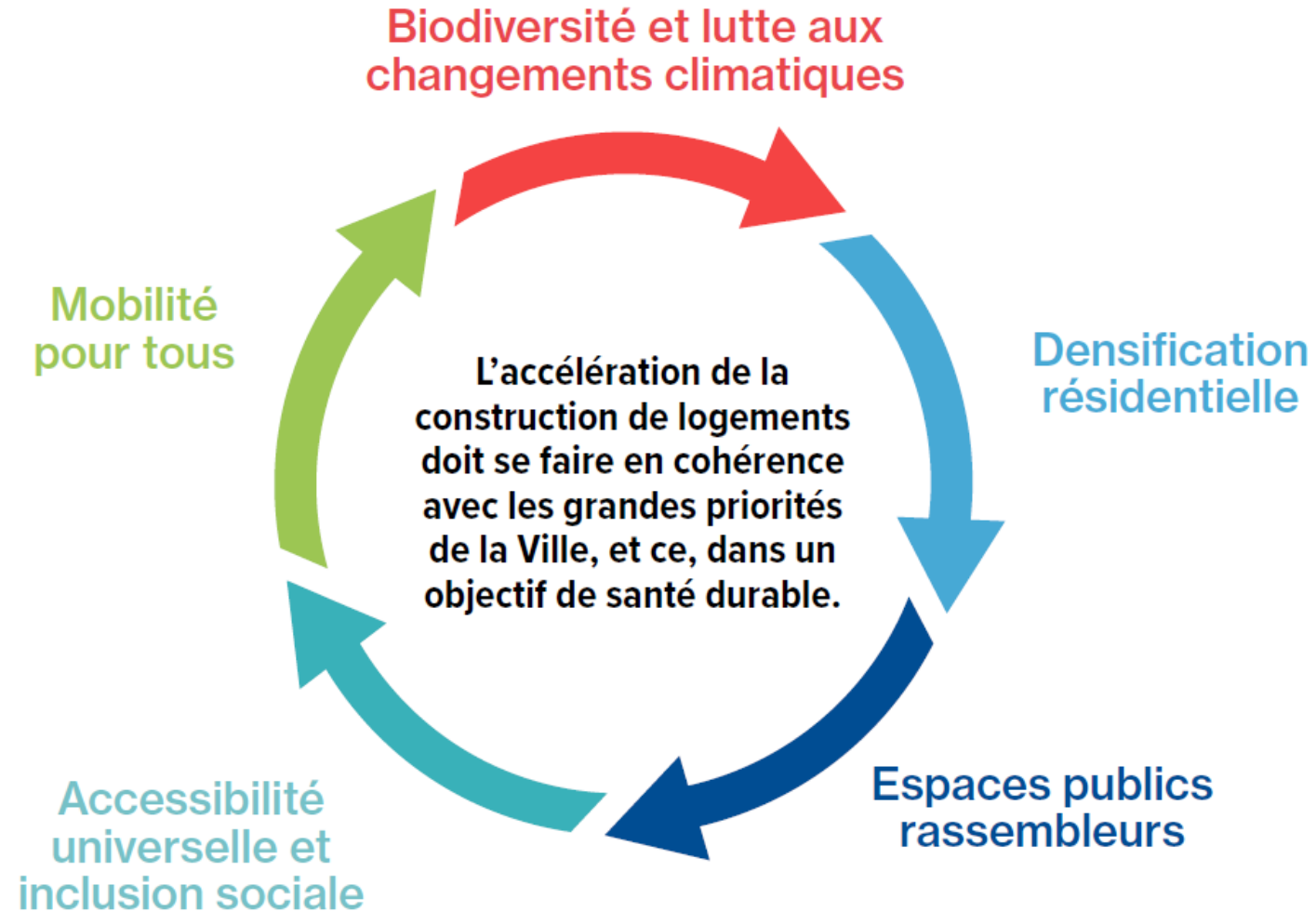
Vision de l'habitation : accélérer sa mise en œuvre



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
- Nécessité d'une vision globale

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



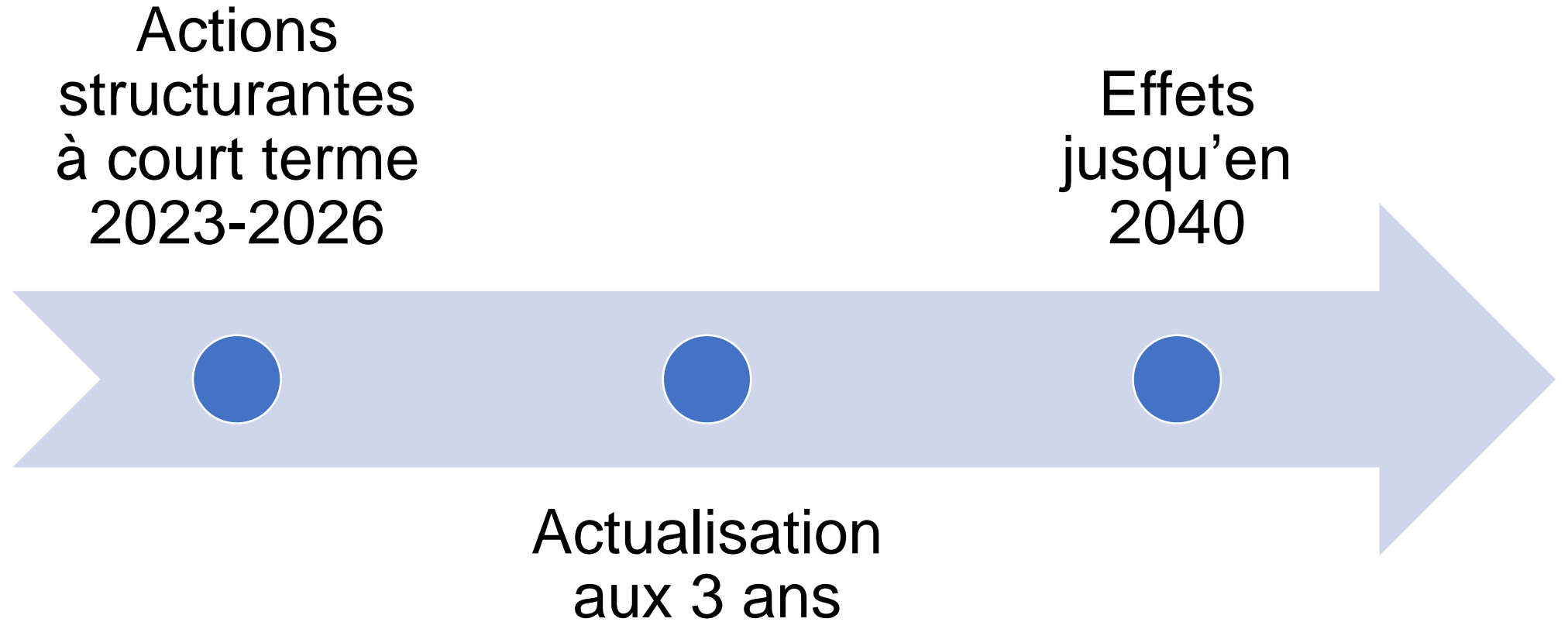
Créer des opportunités pour la construction de

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, tramway, 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





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

- 1. Augmenter le nombre de logements permis sur des sites présentant un fort potentiel et favorisant l'atteinte des objectifs de développement durable**
- 2. Accélérer le processus de délivrance des permis**
- 3. Autoriser le démarrage de nouveaux quartiers résidentiels pour 5 500 ménages**
- 4. Faciliter l'ajout de logements supplémentaires sur un même lot et autoriser les logements accessoires détachés (mini-maisons)**
- 5. Abolir les normes minimales de stationnement et taxer les terrains sous-développés (grands espaces de stationnement et terrains vacants desservis)**



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

- 6. Mettre en place des incitatifs encourageant l'innovation et développer la ville de façon à faire face aux changements climatiques**
7. Réaliser un premier projet de quartier abordable et durable
8. Soutenir les ménages souhaitant faire l'acquisition d'une propriété neuve ou existante



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

- 9. Obtenir le financement nécessaire à la réalisation de 500 logements sociaux et abordables par année**
- 10. Bonifier la réserve foncière et assujettir au droit de préemption des immeubles à des fins de logement social et abordable**
- 11. Mettre en place des mesures concertées afin d'inclure davantage de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels privés**
- 12. Soutenir financièrement le démarrage de projets et la conversion d'immeubles (bureaux, églises, etc.) en logements**
- 13. Soutenir la réalisation de projets d'hébergement et de logements transitoires pour les personnes en situation d'itinérance ou d'instabilité résidentielle**



Objectif 4 : Consolider le parc de logements existants

- 14. Soutenir l'acquisition d'immeubles de logements locatifs et de maisons de chambres pour en préserver l'abordabilité**
- 15. Renforcer la réglementation municipale concernant l'hébergement touristique**
16. Optimiser les programmes de rénovation, de restauration patrimoniale, de recyclage et de construction de nouveaux logements



Objectif 5 : Exercer un leadership mobilisateur en habitation

- 17. Exercer un rôle de premier plan en habitation et négocier un rôle de mandataire dans la gestion des programmes**
18. Initier et soutenir des projets pilotes mettant de l'avant de nouvelles formules pour pérenniser l'abordabilité
19. Contribuer à la réalisation de projets résidentiels transitoires dédiés aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux
- 20. Entretenir un dialogue constructif à propos des grands enjeux en matière d'habitation et d'aménagement comme la densification, le logement social, le vivre-ensemble et la lutte aux changements climatiques**

Le 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



Assurer une offre de proximité de services 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 revenus** ($\leq 34\ 500\$$ 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 **OMH, OBNL 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



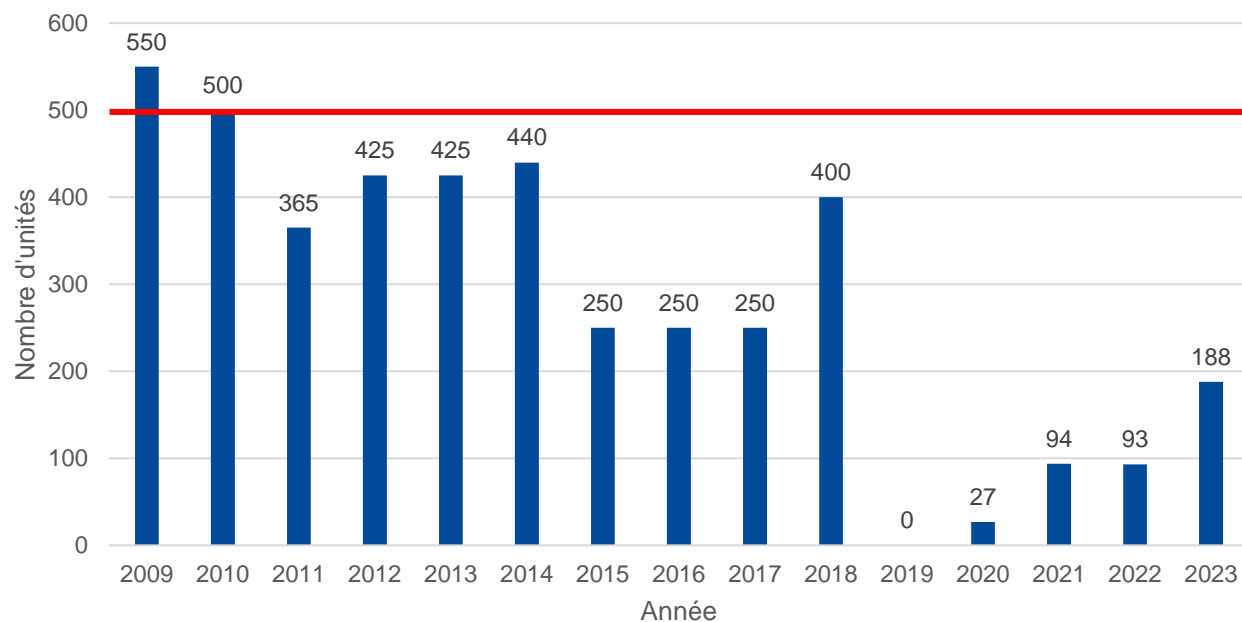
Le terme « **logement communautaire** » fait référence aux logements administrés par des OBNL ou des Coop d'habitation. Il peut donc s'agir de **logement social et/ou abordable**

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 des ff)</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

Unités allouées par programme

Programme	2020	2021	2022	2023	Total par programme
ACL	0	60	0	0	60
FFD 1	0	0	0	48	48
ICRL 1	27	0	0	0	27
ICRL 2	0	34	0	0	34
ICRL 3	0	0	27	0	27
PHAQ 1	0	0	66	0	66
PHAQ 2	0	0	0	140	140
Total par année	27	94	93	188	402

Merci

