



Vision de l'habitation

Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026

Situation du logement à Québec

2^e

La RMR de Québec a le deuxième plus faible taux d'inoccupation des principales régions métropolitaines canadiennes.

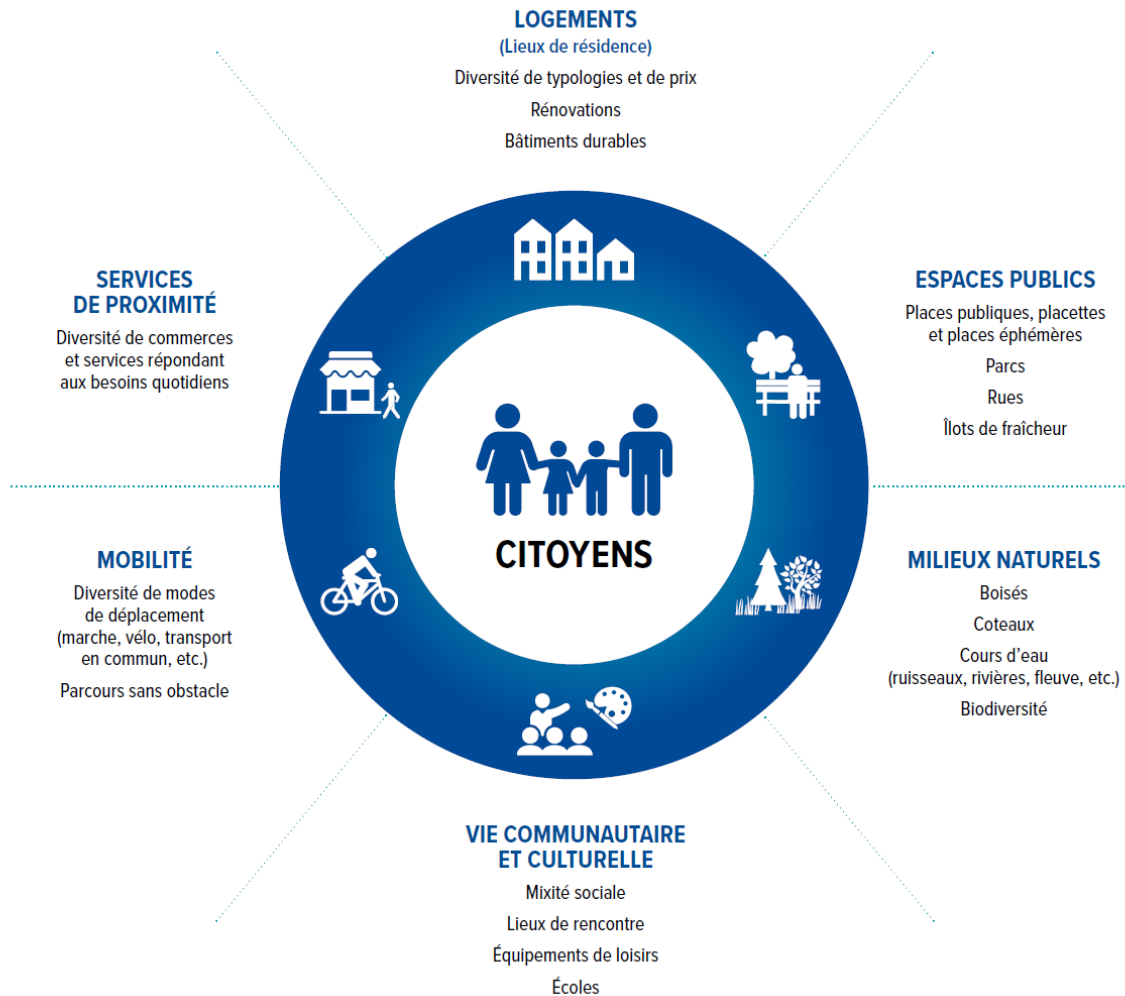
1,6 %

Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de **1,6%** en 2022, soit son plus bas depuis 2011.

<1 %

Le taux d'inoccupation était inférieur à 1 % en 2022 pour les logements locatifs ayant un loyer moyen sous les **1 000 \$**.

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.

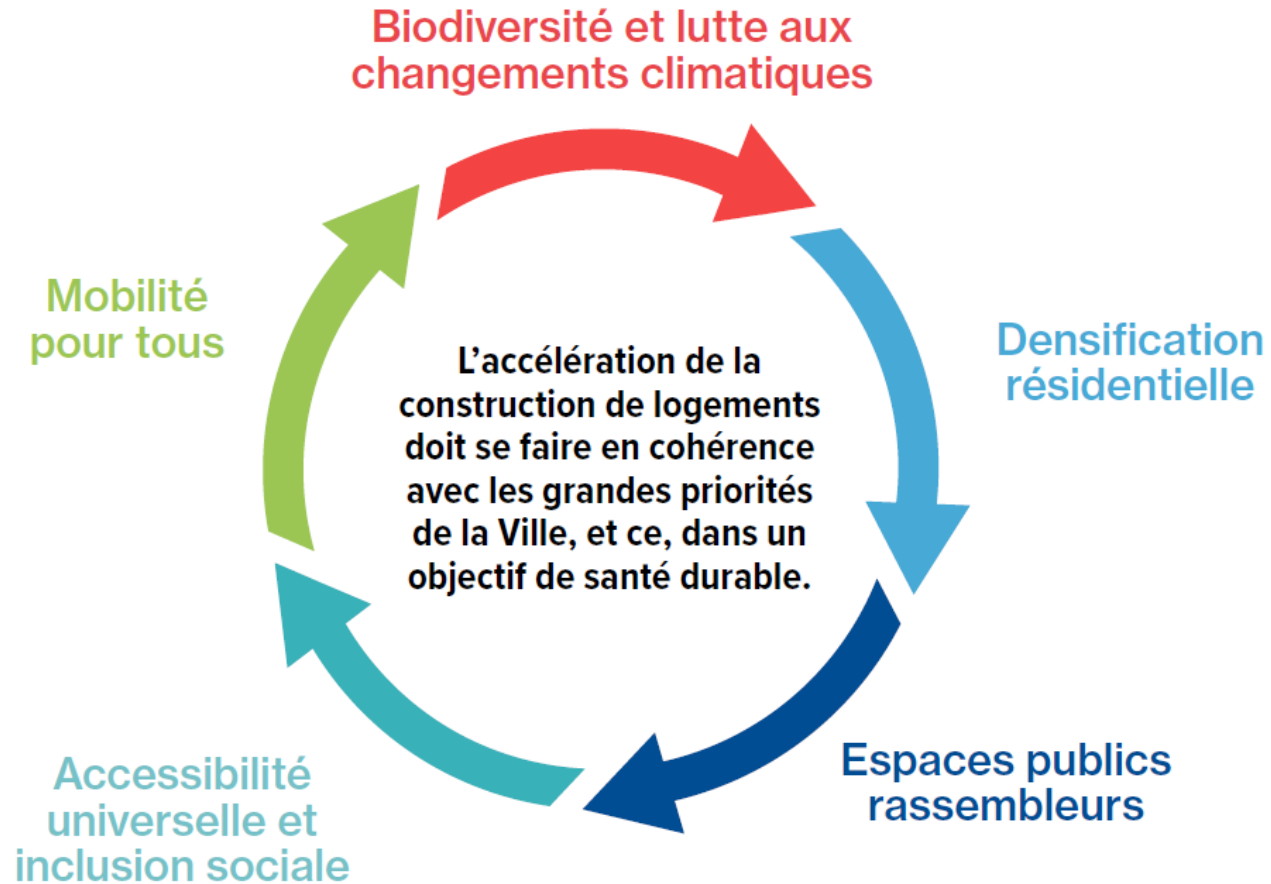
Vision de l'habitation : accélérer sa mise en œuvre



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
- Dossier de candidature au Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Exercer un leadership mobilisateur en habitation

Principe directeur



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.)

Des investissements à la hauteur des ambitions

»» Des **investissements totaux** d'environ **605 M\$** pour la mise en œuvre des actions 2023-2026.

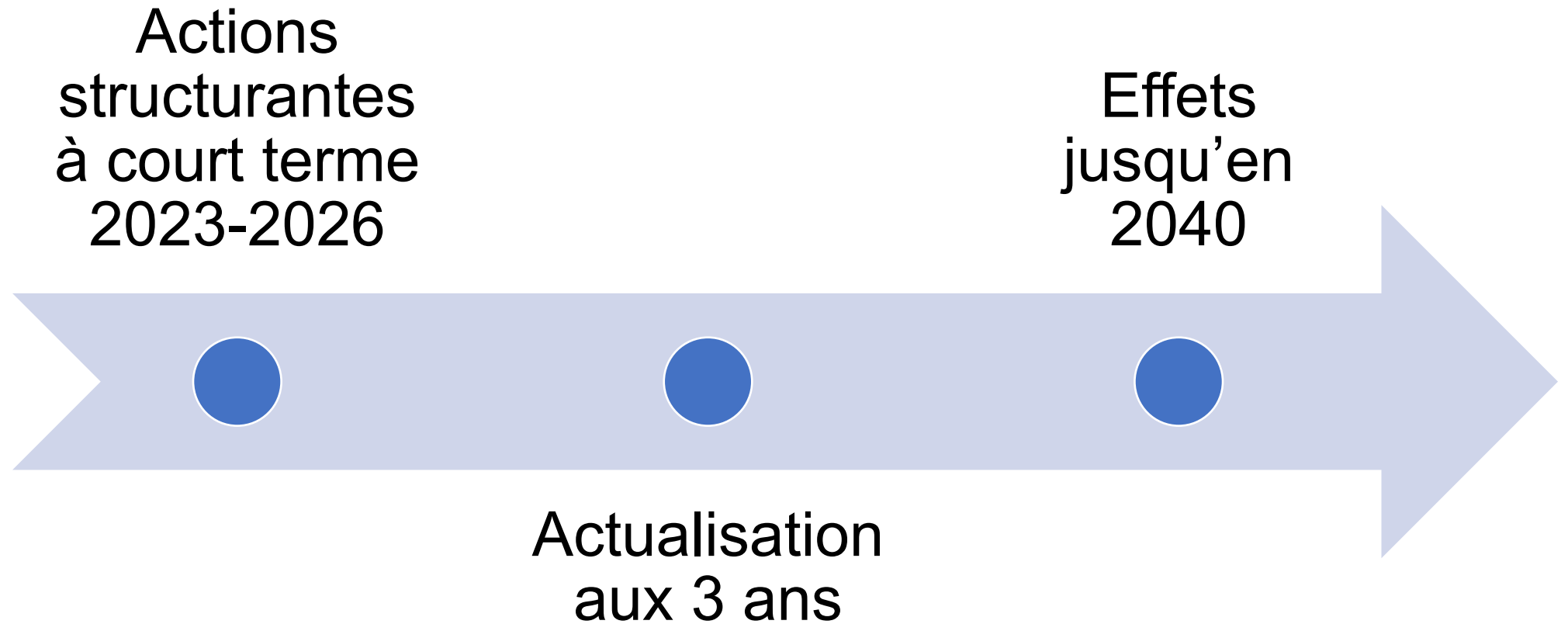
»» Des contributions de tous les paliers de gouvernement :

- **147 M\$** de la part de la Ville de Québec
- **348 M\$** en négociation avec le gouvernement du Québec
- **110 M\$** dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

»» Une injection immédiate de **20 M\$** pour lancer certaines actions sans attendre l'aide gouvernementale et ainsi obtenir des résultats rapidement

- Combler les **manques à gagner** dans le montage financier de projets de logement social
- Accélérer l'**acquisition de terrains** à des fins de logement social et abordable, notamment en exerçant le **droit de préemption**
- Accompagner les projets privés pour **faire face aux changements climatiques** et intégrer la **biodiversité**

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 ménage



Créer des opportunités pour la construction de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040



1. Augmenter le nombre de logements permis sur des sites présentant un fort potentiel et favorisant l'atteinte des objectifs de développement durable

- »» Mettre à jour le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD)
- »» Modifier les grilles de zonage dans les quartiers centraux et aux abords des corridors de transport en commun

2. Accélérer le processus de délivrance des permis

- »» Implanter un nouveau logiciel de gestion des demandes de permis
- »» Instaurer une voie rapide pour les grands projets structurants
- »» Optimiser les processus et éliminer certaines décisions discrétionnaires (ex. abrogation et modification de Plans d'implantation et d'intégration architecturale)



3. Autoriser le démarrage de nouveaux projets résidentiels pour 5 500 ménages

- » Stratégie de développement de nouveaux projets visant à offrir des opportunités d'habitations familiales plus denses et à favoriser la biodiversité
- » Accompagnement professionnel pour intégrer des initiatives innovantes aux projets

4. Faciliter l'ajout de logements supplémentaires sur un même lot et autoriser les logements accessoires détachés (mini-maisons)

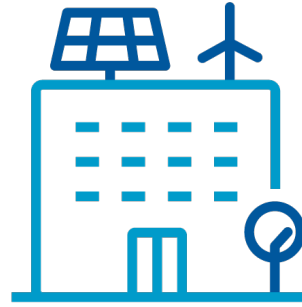
- » Établir le cadre réglementaire
- » Modifier les règlements et consulter la population
- » Adopter les règlements modifiés

5. Abolir les exigences minimales de stationnement et taxer les terrains sous-développés (grands espaces de stationnement et terrains vacants desservis)

- »» Poursuivre l'analyse et établir le cadre réglementaire
 - »» Modifier ou rédiger les règlements et consulter les citoyens
 - »» Adopter les règlements modifiés ou rédigés
-

Objectif 1 :
Accélérer la construction
de logements





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



Aménagement d'un nouveau quartier abordable et durable



6. Mettre en place des incitatifs encourageant l'innovation et développer la ville de façon à faire face aux changements climatiques

- » Concevoir et mettre en application une grille d'évaluation des projets immobiliers récompensant les initiatives d'adaptation aux changements climatiques et de mobilité
- » Organiser un forum avec les acteurs du milieu de l'habitation
- » Subventionner des projets pilotes et mettre en place des mesures de soutien pour les projets les plus innovants et sobres en carbone

7. Réaliser un premier projet de quartier abordable et durable

- » Analyse et sélection des secteurs potentiels
- » Acquisition de terrains et de bâtiments en partenariat avec des organismes à but non lucratif (OBNL)
- » Créer des milieux de vie sains et inclusifs tout en protégeant les logements de la spéculation



8. Soutenir les ménages souhaitant faire l'acquisition d'une propriété neuve ou existante

- » Ajuster en continu le programme Accès-Famille en fonction des besoins, du marché de la construction neuve et de la lutte aux changements climatiques (attestation écoénergétique)
- » Examiner de nouvelles mesures de soutien à l'acquisition d'une propriété existante



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



500 nouveaux logements sociaux et abordables par année



9. Obtenir le financement nécessaire à la réalisation de 500 logements sociaux et abordables par année

- »» Poursuivre les démarches politiques et administratives auprès du gouvernement du Québec
- »» Obtenir le budget répondant aux besoins de la ville

10. Bonifier la réserve foncière et assujettir au droit de préemption des immeubles à des fins de logement social et abordable

- »» Bonifier le fonds et le pérenniser
- »» Soutenir la réalisation de projets par la mise à disposition des terrains de la Ville
- »» Établir une liste de secteurs et d'immeubles stratégiques pour l'assujettissement d'immeuble au droit de préemption



11. Mettre en place des mesures concertées afin d'inclure davantage de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels privés

- » Évaluer les options possibles (ex. zonage d'inclusion, incitatifs financiers, zonage incitatif)
- » Consulter les développeurs et gestionnaires de logements des milieux privé, social et communautaire

12. Soutenir financièrement le démarrage de projets et la conversion d'immeubles (bureaux, églises, etc.) en logements

- » Établir le cadre réglementaire et les modalités des nouveaux fonds
- » Mettre en place des incitatifs supplémentaires propre aux logements sociaux et abordables
- » Rédiger les projets de règlements, les adopter et lancer les nouveaux fonds

13. Soutenir la réalisation de projets d'hébergement et de logements transitoires pour les personnes en situation d'itinérance ou d'instabilité résidentielle

Objectif 3 :
Encourager le logement
social et abordable



- »» Demander au gouvernement du Québec une bonification du financement destiné aux services d'accompagnement et de maintien en logement
- »» Poursuivre la collaboration avec le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale (CIUSSS-CN) et les organismes du milieu
- »» Attribuer au moins 20 % des unités de logement social et abordable pour des besoins particuliers (correspondant à 100 unités par année)
- »» Soutenir le maintien et le développement des maisons de chambres en tenant compte des enjeux spécifiques à ce type d'hébergement



Objectif 4 : Consolider le parc de logements existants



50 logements retirés du marché spéculatif par année



14. Soutenir l'acquisition d'immeubles de logements locatifs et de maisons de chambres pour en préserver l'abordabilité

- » Mettre en place une stratégie en partenariat avec les organismes du logement social et abordable
- » Solliciter la participation financière de la SHQ
- » Identifier les opportunités d'acquisition

15. Renforcer la réglementation municipale concernant l'hébergement touristique

- » Protéger l'usage résidentiel dans les secteurs concernés
- » Réviser les normes actuelles (p. ex. nombre de zones permises, nombre de jours maximal)
- » Accroître les contrôles quant à l'hébergement touristique illégal

16. Optimiser les programmes de rénovation, de restauration patrimoniale, de recyclage et de construction de nouveaux logements

Objectif 4 :
Consolider le parc de
logements existants



- » Analyser et proposer une révision du règlement sur le programme Rénovation Québec
 - » Appuyer davantage les projets d'insertion de nouveaux logements dans les milieux existants
 - » Améliorer les programmes existants en continu en fonction des nouveaux besoins
-



Objectif 5 : Exercer un leadership mobilisateur en habitation



Une nouvelle entente avec la Société d'habitation du Québec pour un rôle de mandataire en habitation

17. Exercer un rôle de premier plan en habitation et négocier un rôle de mandataire dans la gestion des programmes

- »» Faire valoir le statut de capitale nationale, la réalité spécifique de Québec et l'expertise de ses partenaires
- »» Poursuivre les rencontres administratives et politiques avec la SHQ et la ministre de l'Habitation
- »» Signer une nouvelle entente avec la SHQ pour retrouver son rôle de mandataire en habitation

18. Initier et appuyer des projets pilotes mettant de l'avant de nouvelles formules pour pérenniser l'abordabilité

- »» Analyser des modes de tenure et de financement alternatifs (ex. emphytéose, fiducie foncière, propriétés à capitalisation partagée, etc.).
- »» Évaluer des opportunités du marché
- »» Démarrer un premier projet pilote

19. Contribuer à la réalisation de projets résidentiels transitoires dédiés aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux

Objectif 5 :
Exercer un leadership
mobilisateur en habitation



- » Développer des partenariats avec des employeurs, des établissements d'enseignement supérieur ou des organismes communautaires
- » Appuyer les initiatives visant la réalisation de projets résidentiels transitoires
- » Augmenter la capacité d'accueil et répondre aux besoins actuels et futurs

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

- » Établir la stratégie de communication
- » Encourager la participation citoyenne en amont et pendant la réalisation des projets résidentiels
- » Accompagner les promoteurs dans la tenue d'activités de consultation et de cocréation



Cap sur l'action **DURABLE**

Pour une ville
+ juste
+ écologique
+ prospère