



# Orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation

**Assemblée de consultation publique**

28 août 2024

# Plan de présentation

- Objectifs de l'activité
- Mise en contexte
- Modification réglementaire
- Prochaines étapes

# Objectifs de l'activité

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications proposées
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



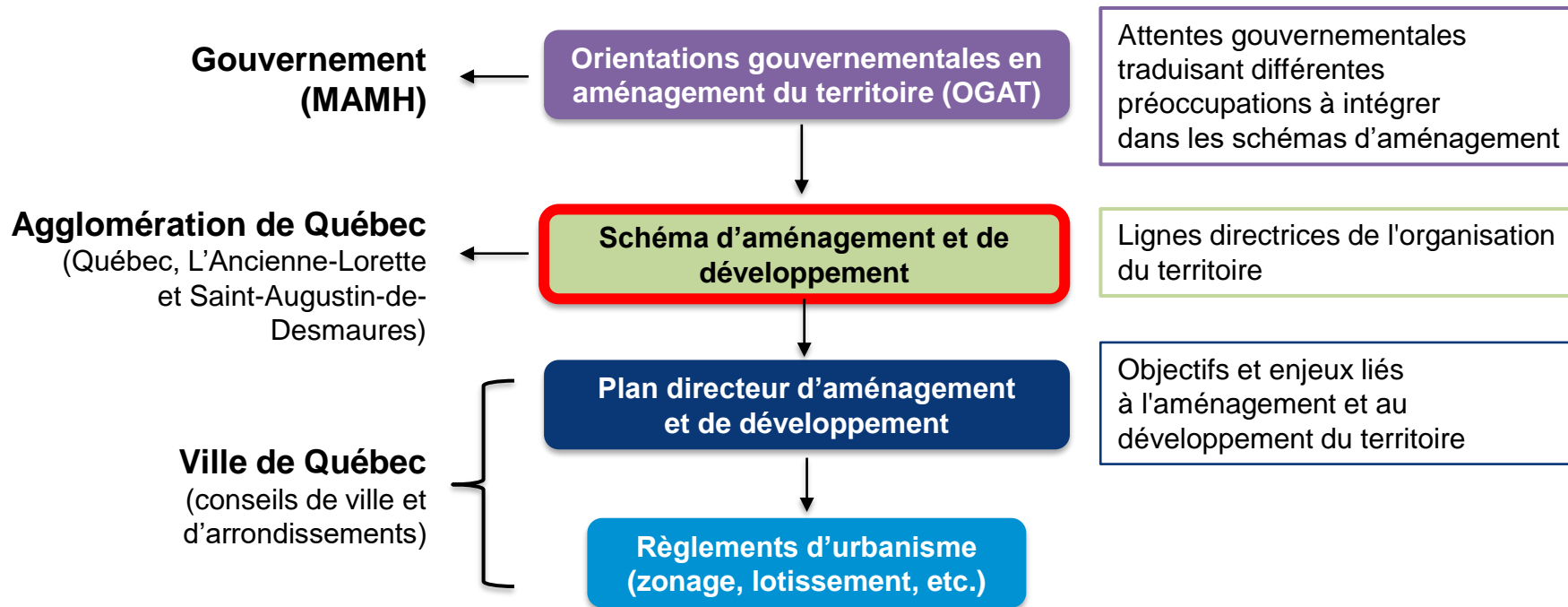
## Consultation publique - Processus de modification



# Mise en contexte

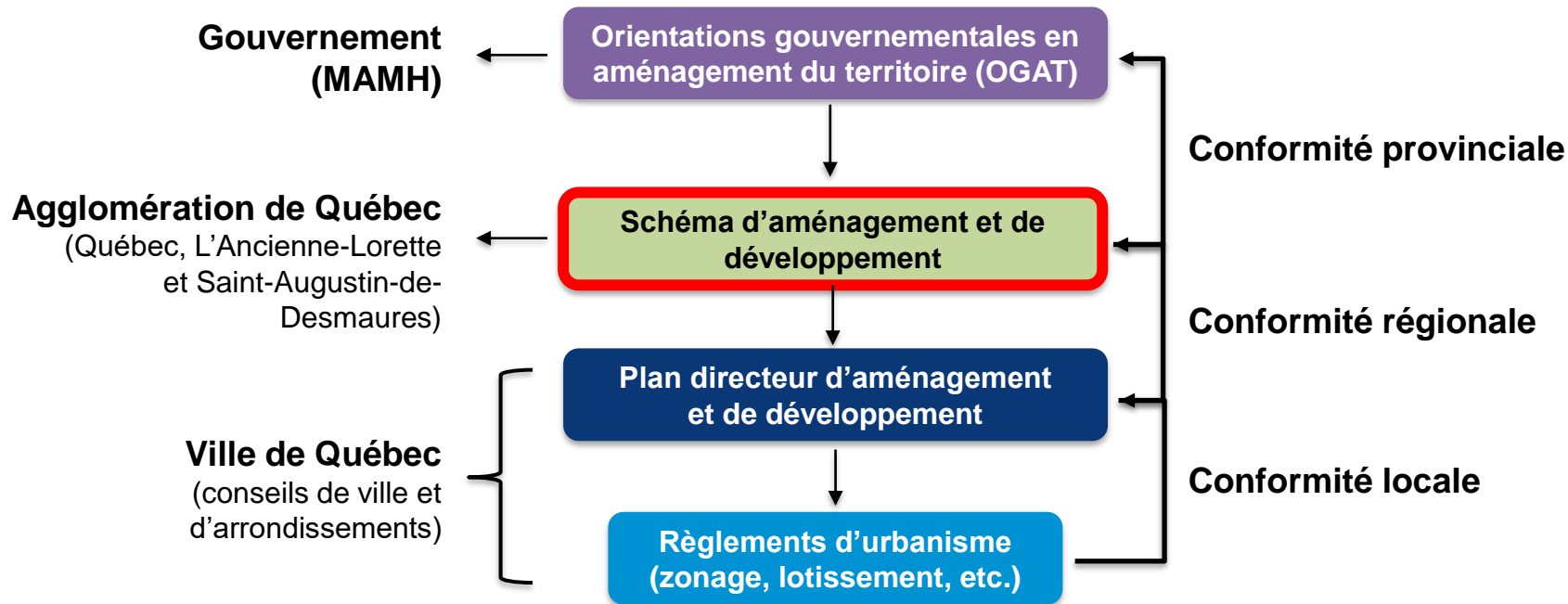
# Mise en contexte

## Cadre de planification



# Mise en contexte

## Cadre de planification





## OGAT en matière d'habitation

« Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages »

### Objectif

Évaluer les enjeux et les besoins en matière d'habitation en vue du développement d'une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages, sachant que :

- L'offre de logements demeure à **des niveaux bas** dans de nombreuses municipalités
- Particulièrement pour les logements **abordables**

# Mise en contexte

## OGAT en matière d'habitation

Adoptée en avril 2024 par le gouvernement du Québec, l'OGAT en matière d'habitation vise à prendre **en compte les besoins en habitation** dans les « schémas d'aménagement et de développement » des MRC et agglomérations.

### Attentes gouvernementales envers l'agglomération

- **Établir un diagnostic** en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins
- **Définir des cibles** portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle
- Effectuer la modification dans un **délai de 6 mois**

# Mise en contexte

## En cohérence avec les orientations actuelles

- Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation :  
Cible de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040, à l'échelle de la ville
- Schéma d'aménagement et de développement révisé :  
Cible de 81 700 nouveaux logements d'ici 2041, à l'échelle de l'agglomération

# Modifications réglementaires

# Modification réglementaire

Règlement modifiant le règlement de l'Agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à l'habitation - Règlement R.A.V.Q. 1689

# Modifications proposées au Schéma

**Remplacement de la sous-section « 4.1 Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité » du Schéma** afin d'y inclure un portrait des besoins actuels et à venir en termes de logements :

- ✓ Portrait de la population et des ménages
- ✓ Portrait du parc immobilier
- ✓ Évaluation des besoins existants en habitation
- ✓ Projections démographiques horizon 2041
- ✓ Besoins futurs en habitation
- ✓ Cibles de construction de logement
- ✓ Estimation de la capacité d'accueil de logement sur le territoire

# Modifications proposées au Schéma

**Ajout d'une annexe** regroupant les variables considérées dans l'élaboration de la nouvelle sous-section 4.1. Par exemple :

- ✓ Nombre de ménages
- ✓ Ménages propriétaires vs locataires
- ✓ Situation financière des ménages
- ✓ Composition des ménages (personnes seules, couples, ménages avec enfants, etc.)
- ✓ Mises en chantier
- ✓ Coût des logements
- ✓ Taux d'inoccupation
- ✓ Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement
- ✓ Etc.

# Quelques constats

## Portrait de la population et des ménages

- Population de l'agglomération de Québec : 611 054 individus en 2024. Augmentation de 3,3 % depuis 2016.
- La portion des ménages propriétaires est légèrement supérieure à celle des locataires, mais en baisse par rapport à la proportion des propriétaires du recensement de 2016.
- Les ménages propriétaires sont plus susceptibles d'être des couples avec ou sans enfants, alors qu'une portion beaucoup plus élevée de ménages locataires demeurent seuls.
- On constate une corrélation quasi directe entre le revenu et la propriété (le revenu des ménages propriétaires est en moyenne deux fois plus élevé que le revenu des ménages locataires).



# Quelques constats

## Portrait du parc immobilier

- Le nombre d'unités de logement mises en chantier accuse une tendance à la baisse depuis 2021.
- La construction de maisons individuelles détachées a progressivement diminué, représentant 4,2 % des mises en chantier en 2023.
- La construction de logements locatifs a connu une importante augmentation à partir de 2019 jusqu'à représenter 80 % des mises en chantier.
- Le loyer moyen des logements locatifs a connu une hausse de 14 % depuis 4 ans.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 0,9 % en 2024, soit le taux le plus bas en 15 ans.

# Quelques constats

## Portrait du parc immobilier

En date de 2021, le parc immobilier de l'agglomération de Québec comptait près de 300 000 habitations



**31 %**

**maisons  
individuelles  
détachées**



**8 %**

**maisons jumelées,  
en rangées  
ou des duplex**



**61 %**

habitations comprises  
dans un **immeuble de plus  
de 2 logements**

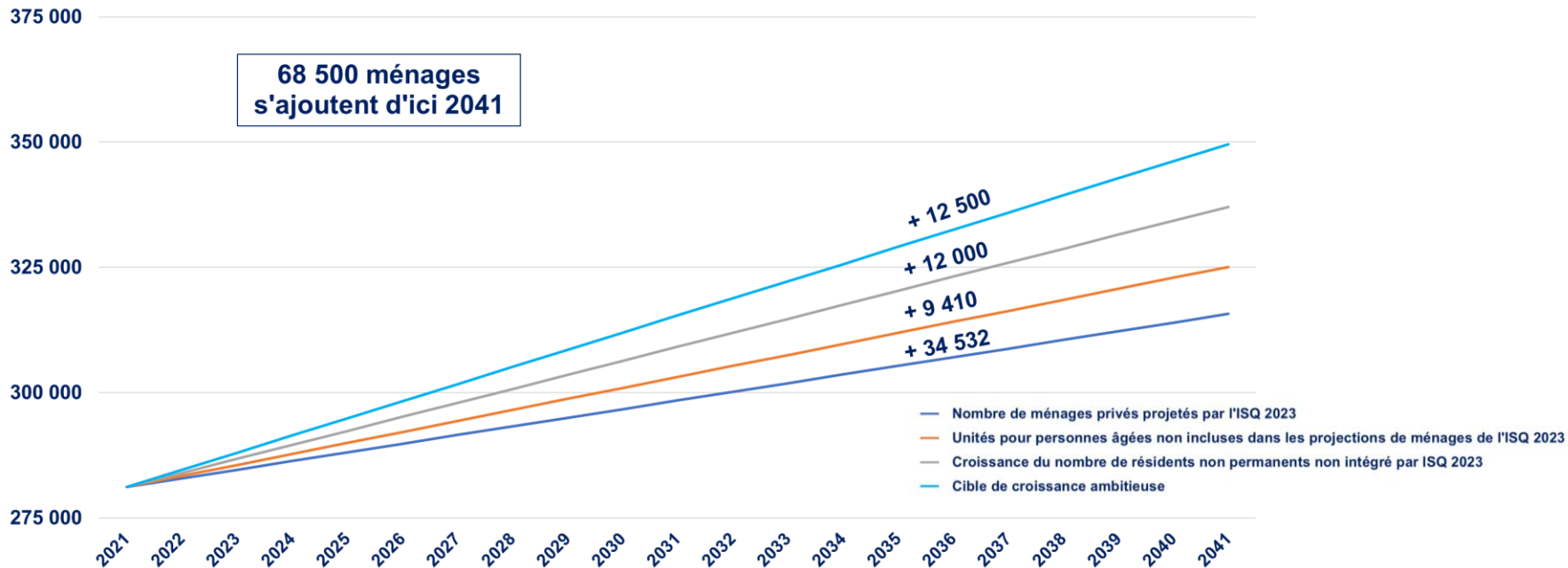
# Quelques constats

## Évaluation des besoins existants

- 5,74 % des ménages se trouvent sous le seuil de la mesure de faible revenu, affectant particulièrement les personnes âgées, les autochtones et les immigrants permanents
- Environ 2 000 ménages sont en attente d'un logement subventionné (20 % sont des personnes âgées)
- Plus de 15 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu avant impôt aux frais de logement

# Évaluation des besoins projetés

Perspectives de croissance du nombre de ménages  
Agglomération de Québec (2021-2041)



Source : ISQ, 2023 et Ville de Québec, 2024

# Établissement des cibles

## D'ici 2041, 81 700 nouveaux logements

- Une croissance démographique selon un scénario de migration forte
- Une croissance économique soutenue
- Un taux d'inoccupation ramené au seuil d'équilibre de 3 %, visant même 6 %
- L'accueil des travailleurs temporaires, des réfugiés, des demandeurs d'asile et des étudiants internationaux
- Le maintien de l'effet d'attraction de la ville (milieux de vie attrayants, abordabilité, pôles d'emplois, etc.)

# Cibles de construction de logement d'ici 2041

Périodes visées	Cibles globales			
2028	19 224 nouveaux logements			
2032	38 447 nouveaux logements			
2036	57 670 nouveaux logements			
2041	81 700 nouveaux logements			
Périodes visées	Cibles spécifiques par type de construction résidentielle			
	Maison individuelle détachée	Maison jumelée ou en rangée	Logement dans un immeuble de plus de 2 logements	Logements sociaux
2028	5 %	20 %	75 %	2 000 nouveaux logements
2032	4 %	21 %	75 %	500 nouveaux logements par année jusqu'au retour à l'équilibre
2036	3 %	22 %	75 %	

# Estimation de la capacité d'accueil

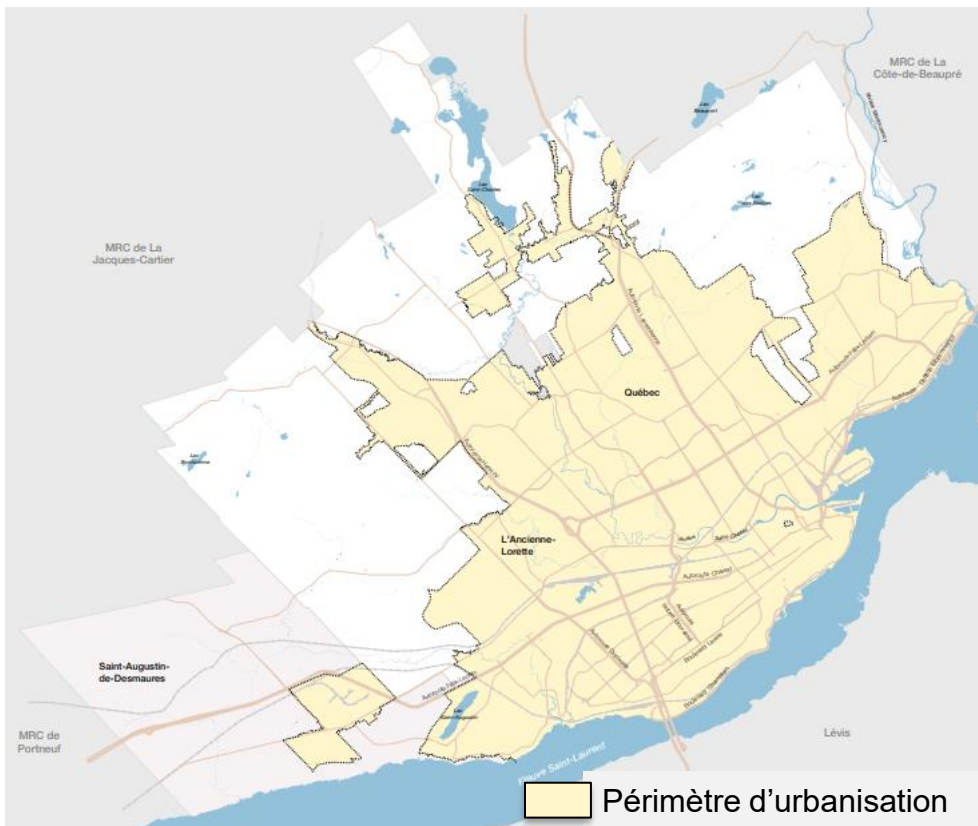


Demande estimée :  
81 700 logements

-

Potentiel d'accueil  
**actuel** :  
62 850 logements

Total :  
**- 18 850 logements**



## Constats :

- Espace insuffisant pour accueillir la croissance projetée
- Possibilités limitées d'agrandissement du périmètre d'urbanisation
- Choix à venir pour développer aux bons endroits
- Nécessité de reconstruire la ville sur la ville

# Objectifs spécifiques de l'orientation 4.1

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération
- Protéger les prises d'eau potable et préserver les caractéristiques de la couronne verte de l'agglomération de Québec
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages



# Résumé de la modification réglementaire

## **Globalement, la modification au Schéma permet de :**

- Répondre aux exigences de la nouvelle orientation gouvernementale en matière d'habitation
- Introduire au Schéma un portrait de la population et du parc immobilier
- Réaliser un diagnostic des besoins en logements pour un horizon 2041
- Prévoir des cibles de construction de logements d'ici 2041 pour répondre aux besoins, y compris d'abordabilité

# Prochaines étapes

Étapes	Dates
Consultation publique	28 août 2024
Adoption par le conseil d'agglomération du R.A.V.Q. 1689	2 octobre 2024
Entrée en vigueur du règlement R.A.V.Q. 1689	Décembre 2024

Merci