



## PROJET MISSION UNITAÎNÉS

Rencontre d'information publique

Centre communautaire de Duberger-Les Saules

Jeudi 30 mai 2024

Pour orientation  
Compétence Agglo (74.4 et financement  
de logements sociaux et abordables)



# Contexte économique – Marché de l’habitation



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



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le **paiement hypothécaire** moyen par rapport au revenu médian des ménages, est passé de 20,4% à 32,0%, entre 2021 et aujourd’hui



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

**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%)



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 les ménages à faibles revenus et à revenus modestes à se loger

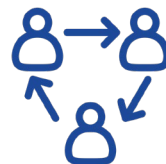


La Ville doit assurer l’équité et la mixité pour favoriser la cohésion sociale

# Importance du logement social, abordable et communautaire



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



La **Mixité** sociale favorise le vivre ensemble



Le logement est un des principaux déterminant de la **santé**



Assurer un **parcours** résidentiel



Sentiment de **sécurité** des locataires



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

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**.



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



## Notre ambition

La Ville entend répondre aux besoins variés des citoyens en misant sur le vivre-ensemble, l'abordabilité du logement, le soutien à la réalisation de résidences pour aînés et l'aménagement de lieux de rencontre.



## Notre cible

4 200 ménages n'éprouveront plus de besoins impérieux en matière de logement d'ici 2030, soit une réduction de 20 %<sup>18</sup>.



# Vision de l'Habitation : Plan de mise en oeuvre accélérée 2023-2026

**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

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



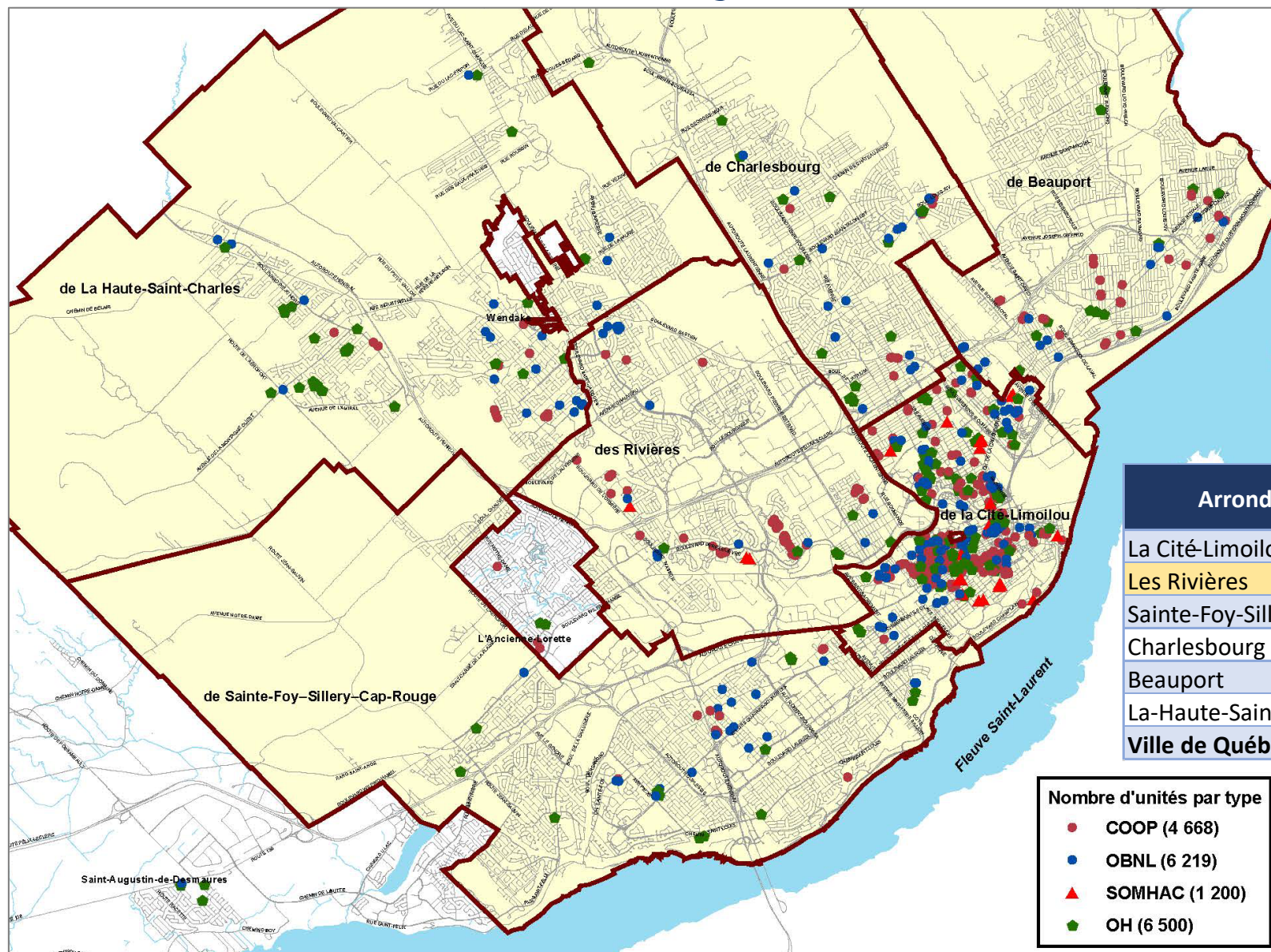
500 nouveaux logements sociaux et abordables par année



Vision de l'habitation

Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026

# Localisation des projets sur le territoire de la Ville



Au 28 mars 2024 dans le secteur Les Rivières, **42% des 471 ménages en attente d'un logement social** étaient constitués de **personnes âgées** (source OMHQ)

Arrondissement	Nb de logements sociaux	Nb de logements total	Proportion
La Cité-Limoilou	9 667	72 763	13%
Les Rivières	2 402	43 046	6%
Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge	1 650	61 286	3%
Charlesbourg	1 320	41 586	3%
Beauport	1 563	40 562	4%
La-Haute-Saint-Charles	1 514	39 466	4%
<b>Ville de Québec</b>	<b>18 116</b>	<b>298 709</b>	<b>6%</b>

- Nombre d'unités par type
- COOP (4 668)
  - OBNL (6 219)
  - ▲ SOMHAC (1 200)
  - OH (6 500)



# Projet de logements sociaux pour personnes âgées à faible revenu

---

***Séance d'information publique  
à Québec - 30 mai 19h00***

*Par Caroline Sauriol, ing.*

*info@missionunitaines.ca*





Mise sur pied par Luc Maurice,




- construira, au cours des deux prochaines années, 1 000 logements sociaux destinés aux personnes âgées moins bien nanties.
- est une OBNL indépendante, en processus d'obtention de son enregistrement comme Fondation

Luc Maurice possède une compréhension profonde des besoins des personnes âgées. Elles sont une importante raison d'être de son existence. Il s'est toujours porté à la défense de leur droit au bonheur.

À la tête du Groupe Maurice, il a conçu et construit en 25 ans plus de 13 000 logements considérés comme la référence en matière de résidence pour personnes âgées (RPA).

Il choisit aujourd'hui de redonner à la société québécoise en mettant cette expertise d'une vie au service des personnes âgées moins bien nanties afin de combler le besoin fondamental de se loger décemment, à coût abordable.





# La vision: Pour que chaque personne âgée ait accès à un logement de qualité

## Clientèle visée

- Personnes âgées moins nanties

## Objectifs

- Offrir un logement en moyenne au Québec

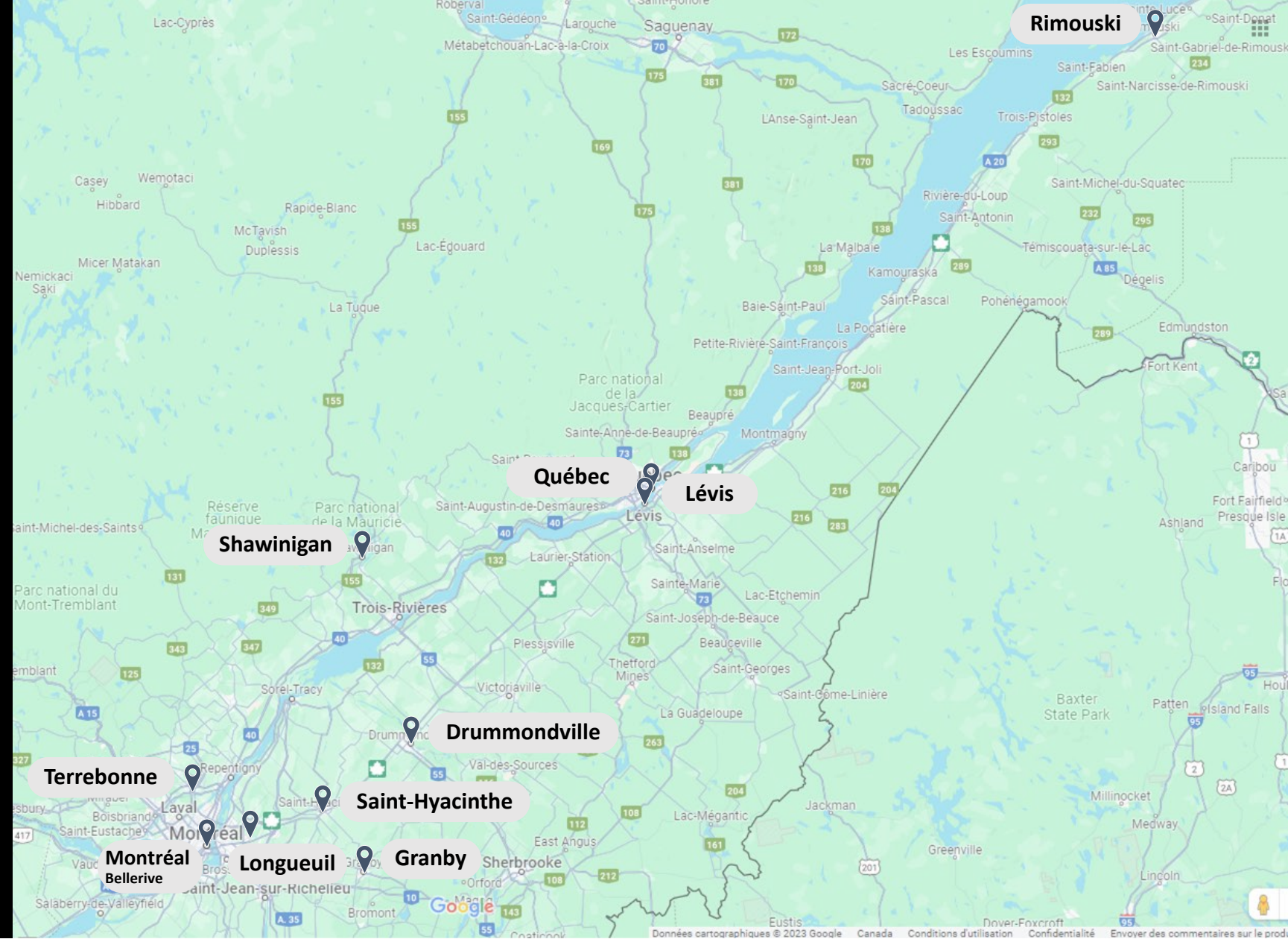
**595 \$/mois**

**toutes charges incluses**

Ce qui représente 30 % du revenu minimal  
garanti de 23 800\$ / an pour les aînés

# Les municipalités

1. Drummondville (DRU)
2. Granby (GRA)
3. Lévis (LEV)
4. Longueuil (LON)
5. Montréal (MTL)
6. Québec (QUE)
7. Rimouski (RIM)
8. Saint-Hyacinthe (SHY)
9. Shawinigan (SHA)
10. Terrebonne (TER)







- Identification d'un terrain propice et prêt au développement
- Frais de permis et taxes foncières à lever pour une durée de 3 ans à compter du transfert de propriété à l'OBNL
- Raccordements aux services municipaux
- Coûts de personnalisation pour rendre le terrain prêt au développement et accueillir le bâtiment



- Réalisation entièrement prise en charge
- Livraison dans un délai de 24 mois à compter de la signature de la lettre d'entente
- Tout éventuel dépassement de coûts sera absorbé par Mission Unitainés / Luc Maurice personnellement



- Transfert du bâtiment sans hypothèque financière à un OH ou OBNL local éligible et désigné par la municipalité,
- Doit être un organisme charitable
- Don de M. Maurice d'un fonds de réserve de 500 000\$ pour assurer les coûts d'entretien et réparations futures

# Un bâtiment adapté, sain et sécuritaire

MU PERSPECTIVE  
ROUGE

Émis le  
15 Mai 2024



\*\*\* Suivant la disponibilité chez les différents fournisseurs, la coloration des briques pourrait être sujette à changement. Des nuances similaires seraient alors proposées afin de respecter les variations de la palette de couleur dans son ensemble.

- Construction robuste de 6 étages, en béton, avec deux ascenseurs, des gicleurs et une génératrice en cas de panne électrique.
- Une grande salle commune et une terrasse favoriseront la socialisation des résident.es.
- Un entreposage est prévu pour les triporteurs / quadriporteurs pour ceux qui en détiennent, ce qui permettra aux résidents de se mouvoir dans le quartier.
- Tous les espaces communs, incluant les corridors aux étages, sont climatisés, et les fenêtres sont prévues pour accueillir des climatiseurs sur roulettes dans chaque appartement.

yelle maillé | architectes

Québec - Option A

Logements sociaux pour aînés



# La Société municipale d'habitation Champlain (SOMHAC)

Gérée par l'OMHQ

OMHQ-SOMHAC

[www.omhq.qc.ca](http://www.omhq.qc.ca)

Présenté par Candido Dias





# La SOMHAC



La **Société municipale d'habitation Champlain (SOMHAC)**

est un organisme créé en **1981** en vertu de la **Charte de la Ville de Québec**

Il s'agit d'un **organisme à but non lucratif** qui a pour rôle d'offrir en location des **logements abordables** à la population de Québec

L'administration de la SOMHAC a été confiée à l'**Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)** en **1994**.



1160 rue de Claire-Fontaine – Personne retraitées

# La SOMHAC en quelques chiffres



- Parc de **29** ensembles immobiliers
- **1 034 logements abordables** (sous les loyers medians du marché) dans **21 milieux de vie**
- Près de **20% des locataires** de la SOMHAC **bénéficient d'une subvention au loyer** via le programme de supplément au loyer (**PSL**)
- Les logements sont occupés à **78%** par des **personnes retraitées** (personnes âgées autonomes), soit **809 logements sur 1 034**.

# OMHQ en quelques chiffres

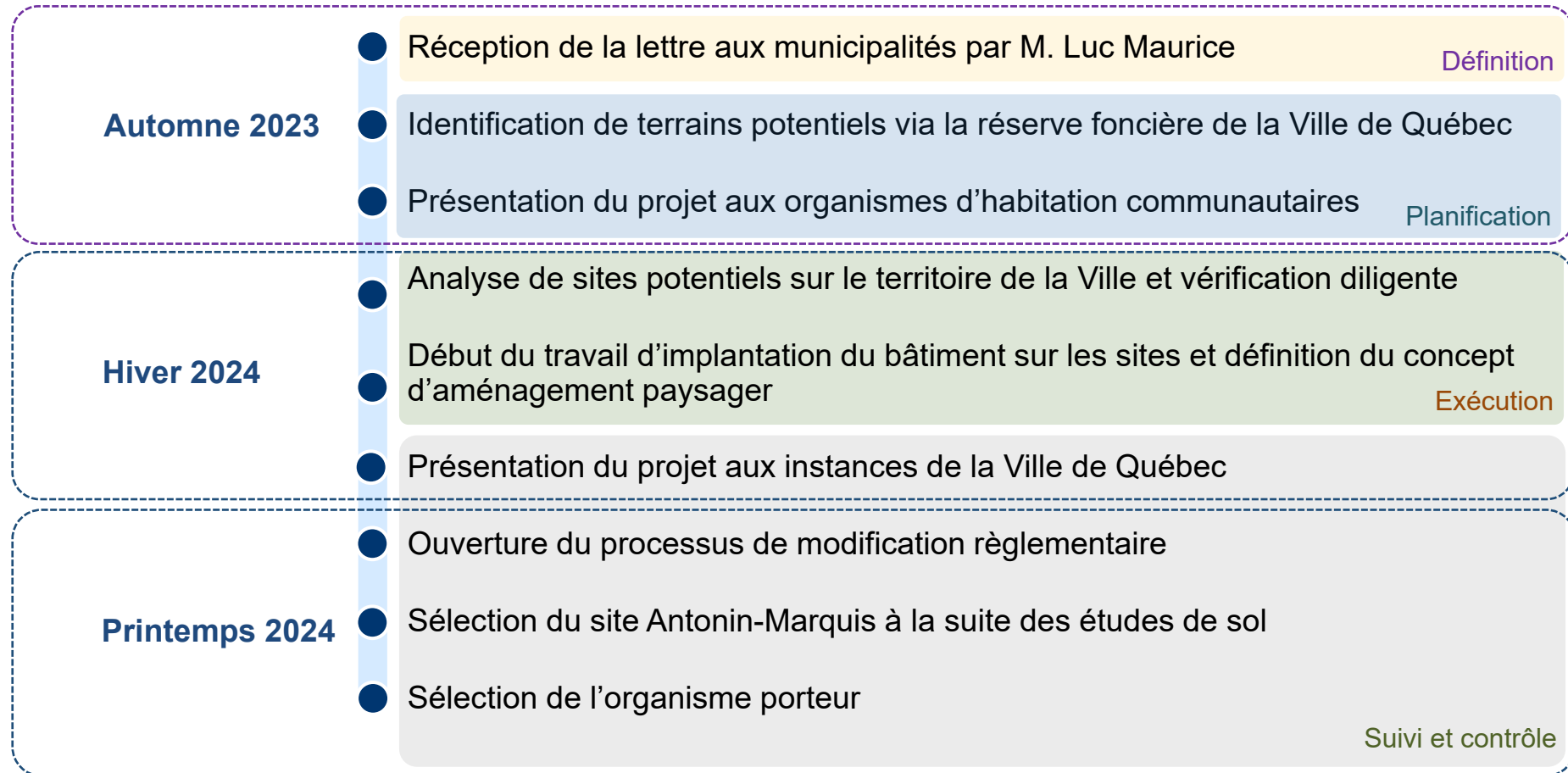
- 185 employés experts de la gestion immobilière sociale
- 54 années au service des citoyens de la région de Québec
- 170 ensembles immobiliers répartis en 478 adresses
- 20 000 personnes soutenues composant 12 300 ménages (incluant la SOMHAC)



- 6 400 ménages à faibles revenus subventionnés par l'entremise des programmes HLM et PSL résidant dans le parc locative de l'OMHQ
- 1 300 ménages à revenus modestes locataires d'un logement abordable sous la gestion de l'OMHQ (SOMHAC, LAQ et ACL)
- 4 600 locataires subventionnés par l'entremise du programme PSL dans des projets d'habitations communautaires et privés à l'extérieur du parc immobilier de l'OMHQ



# Historique du projet



# Utilisation actuelle du site

## Terrain non aménagé

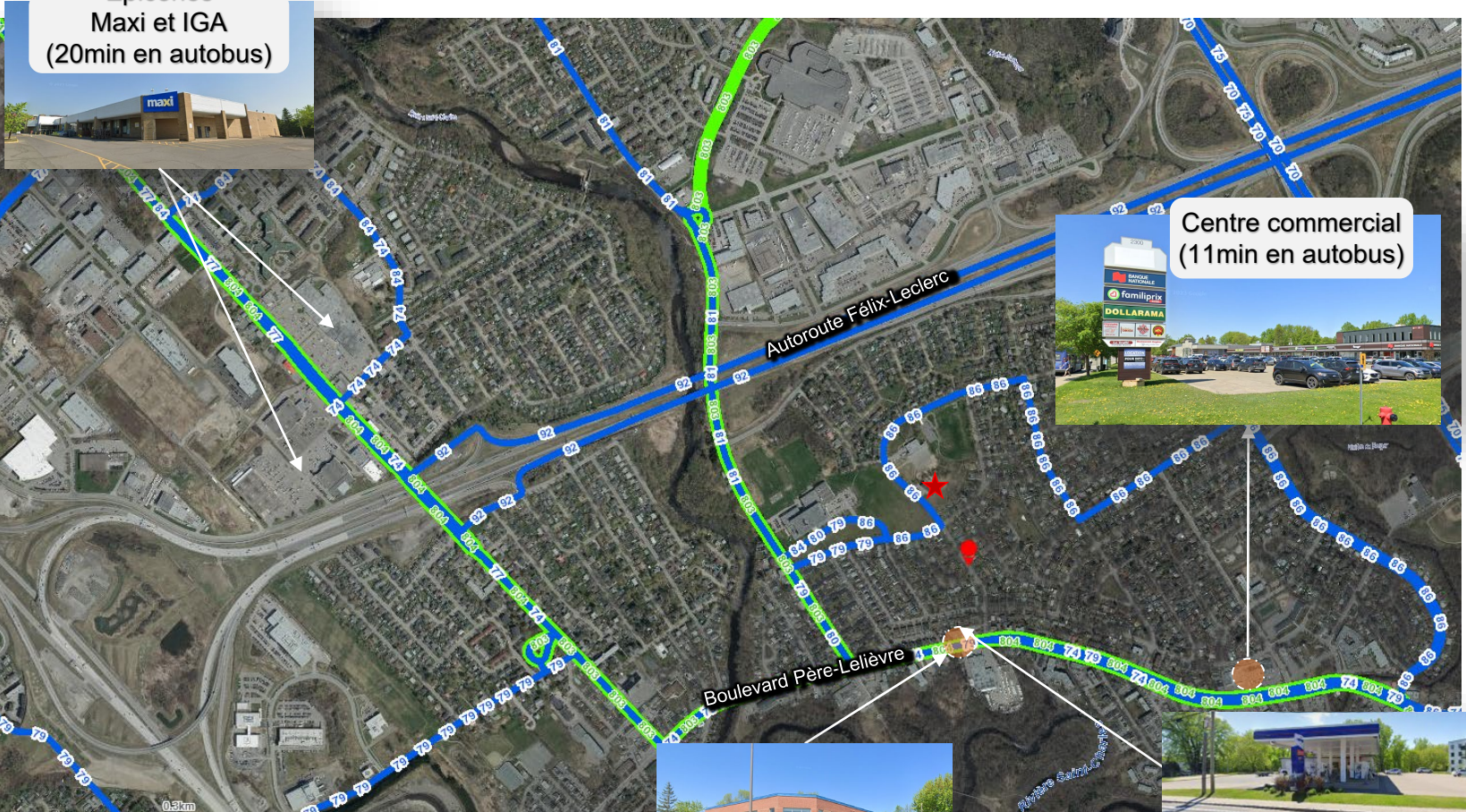
Acquis via la réserve foncière en 2021  
Rue Antonin-Marquis (lot 2692541)





# Mobilité – Proximité du transport en commun

Épiceries  
Maxi et IGA  
(20min en autobus)







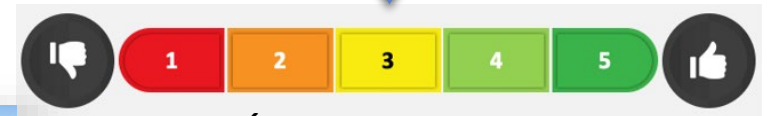
Centre commercial  
(11min en autobus)

Pharmacie  
(7min de marche)

Couche-tard  
(8min de marche)

Légende :

-  Métrobus 
-  Autobus et Flexibus
-  Pistes cyclables existantes



Échelle de mobilité



# Projet d'implantation



## Intégration harmonieuse du bâtiment dans son environnement par :

- Préservation de la végétation existante
- Création d'un écran végétal pour préserver l'intimité des résidents
- Intégration de mesures visant à limiter la minéralisation des sols
- Optimisation de l'utilisation du site par la création d'un espace de rencontre végétalisé en front de lot

# Utilisation actuelle du site

## Étude des parcs à proximité

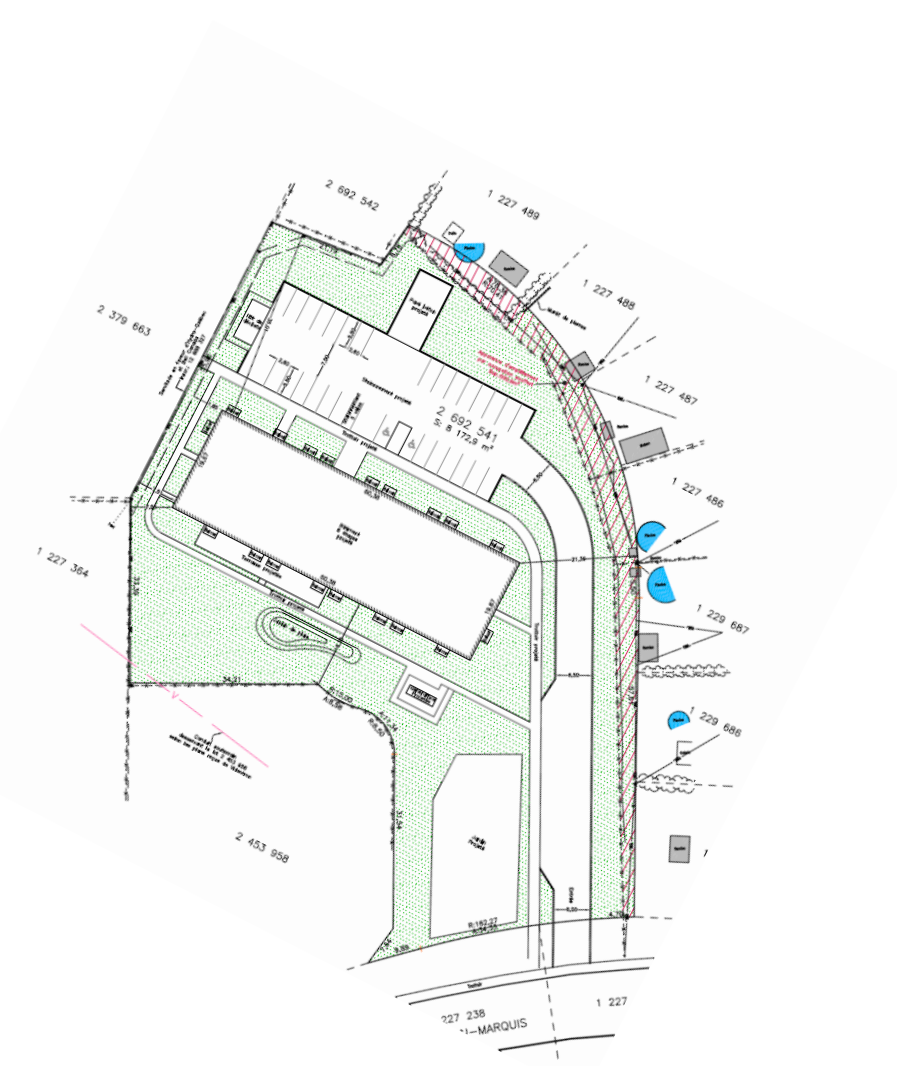
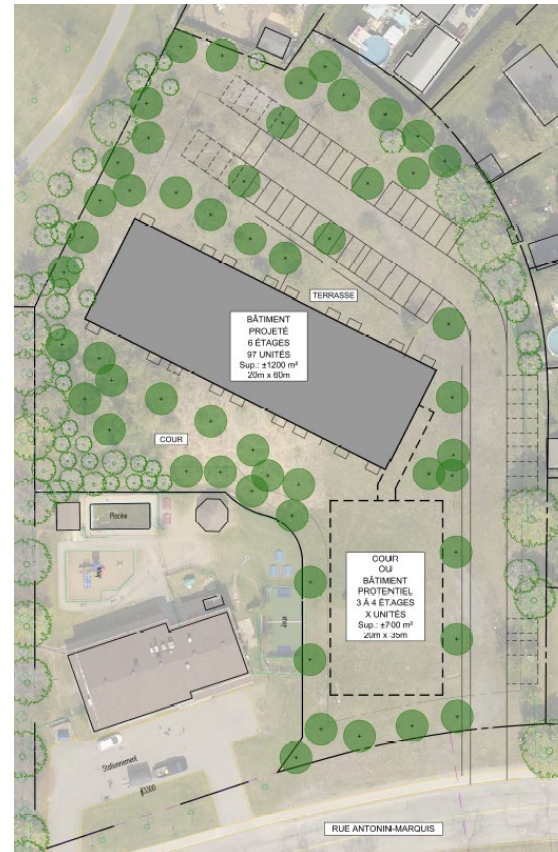
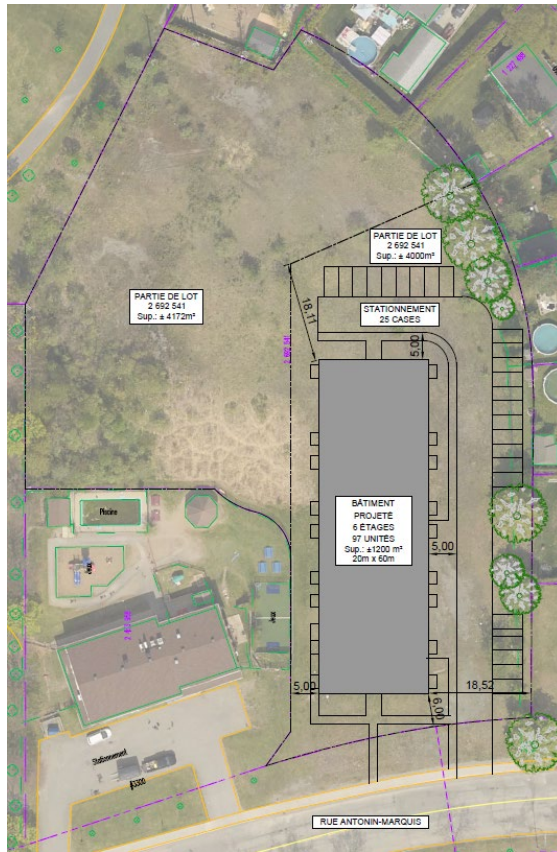
### L'étude en bref :

- **6 parcs** à moins de **5 min** de marche
- **10 parcs** à moins de **10min** de marche





# Évolution de l'implantation





# Implantation finale

## Le projet en bref :

- 100 logements
- 6 étages
- Écran végétal
- Espace de rencontre végétalisé
- **29 cases** de stationnement dont **deux réservées à l'autopartage**

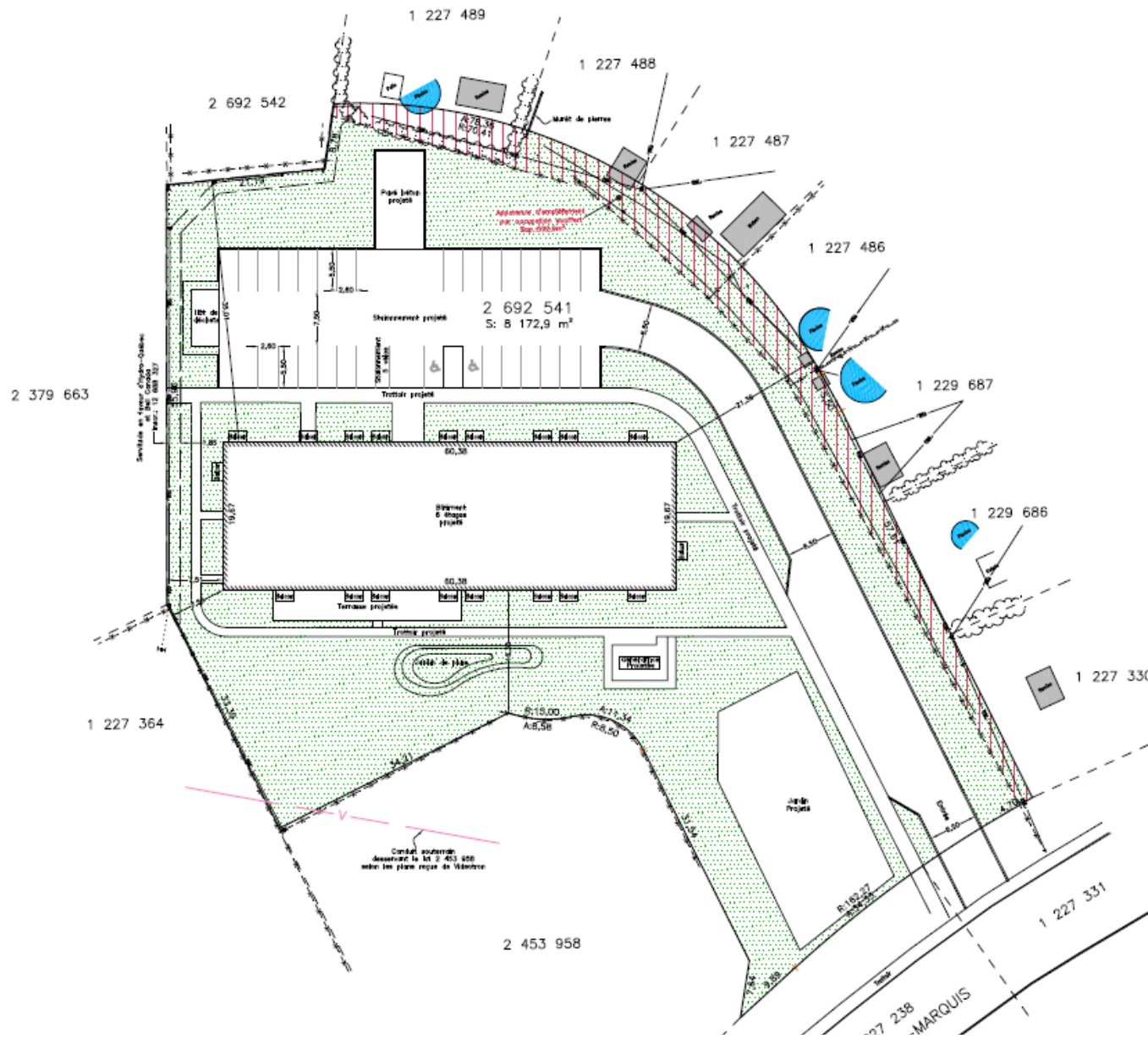
## Légende



Aménagement privé sur propriété Ville



Clôture



# Implantation finale

## Impact sur l'ensoleillement



21 juin - 9 heures



21 juin - midi



21 juin - 16 heures

# Implantation finale

## Impact sur l'ensoleillement



21 septembre 9 heures



21 septembre midi

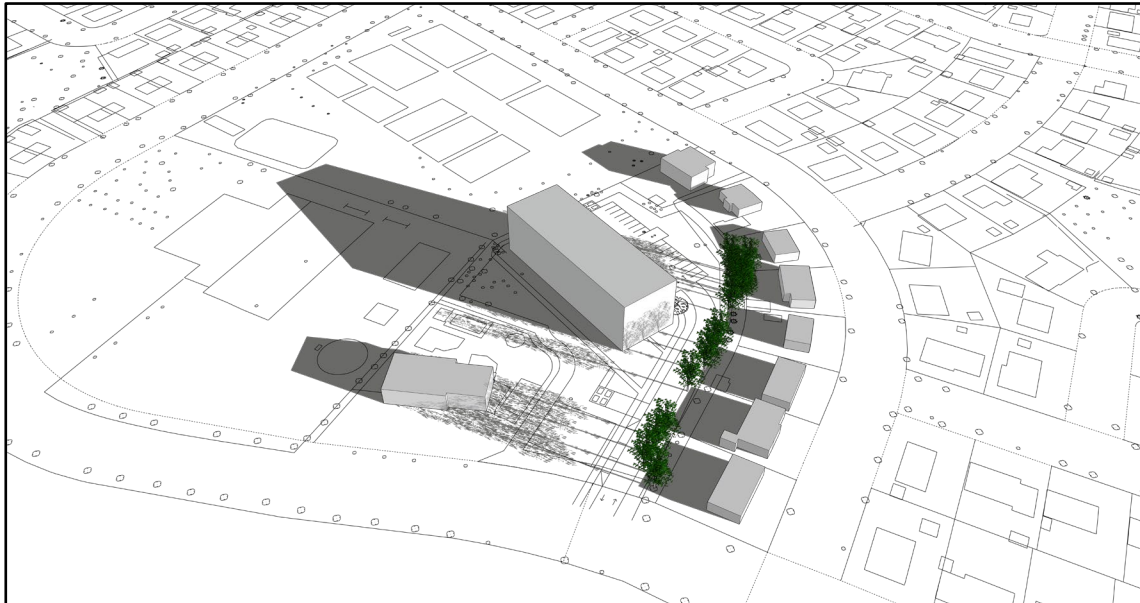


21 septembre 16 heures



# Implantation finale

## Impact sur l'ensoleillement



21 décembre 9 heures



21 décembre midi



# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## Situation existante

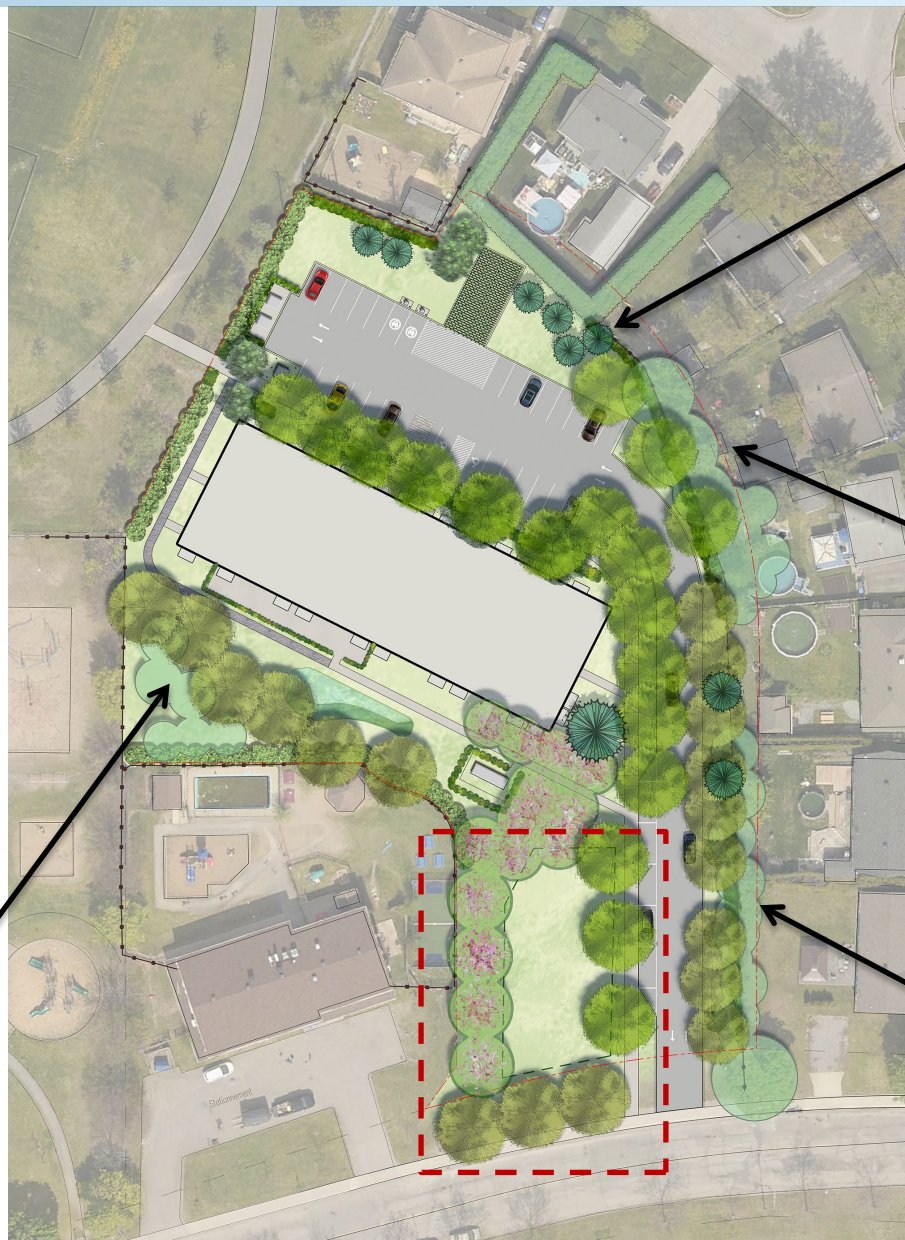




# 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## Principes directeurs

- Conservation de la clôture existante et des aménagements privés existants
- Conservation des arbres existants / mis à profit pour la création d'un écran végétal (érable rouge, érable à sucre, chêne rouge)
- Possibilité d'un écran végétal personnalisé par propriété
- Partie de terrain conservée pour des fins publiques



Jeune boisé côté garderie





# 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## Aménagement sur le site Unitainés

- Conteneurs matières résiduelles
- Stationnement 29 cases
- Entrée principale
- Trottoir relié à la rue
- Terrasse commune
- Jardin de pluie / rétention d'eau
- Génératrice



- Surface de pavé alvéolé ou pavés perméables pour manœuvres de recul (camions GMR, incendie, STAC)



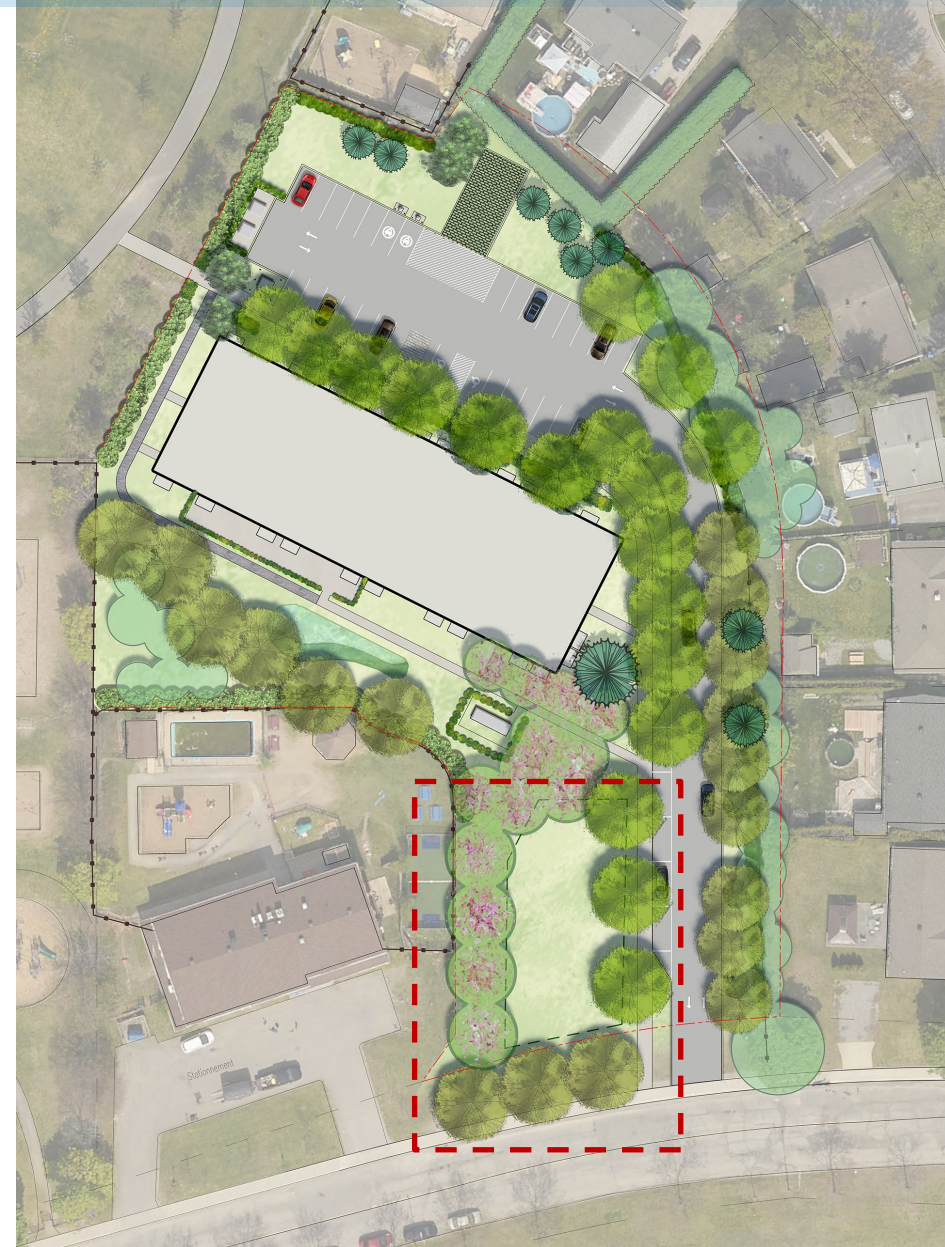
- Écran végétal
  - Arbres existants
  - Arbres proposés



## Espace public

Vocation à définir avec les citoyens

- Objectifs
  - Lieu de rencontre intergénération
  - Mise en valeur de la biodiversité
- Possibilités
  - Jardin de biodiversité / papillons, oiseaux
  - Jardin communautaire
  - Forest nourricière
  - Espace de repos avec bancs berçants et tables de pique-nique





# 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

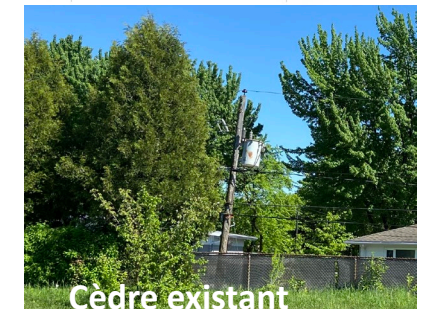
## Coupe A - côté maisons unifamiliales



Possibilité de planter sur terrain privé

Écran végétal composé de :

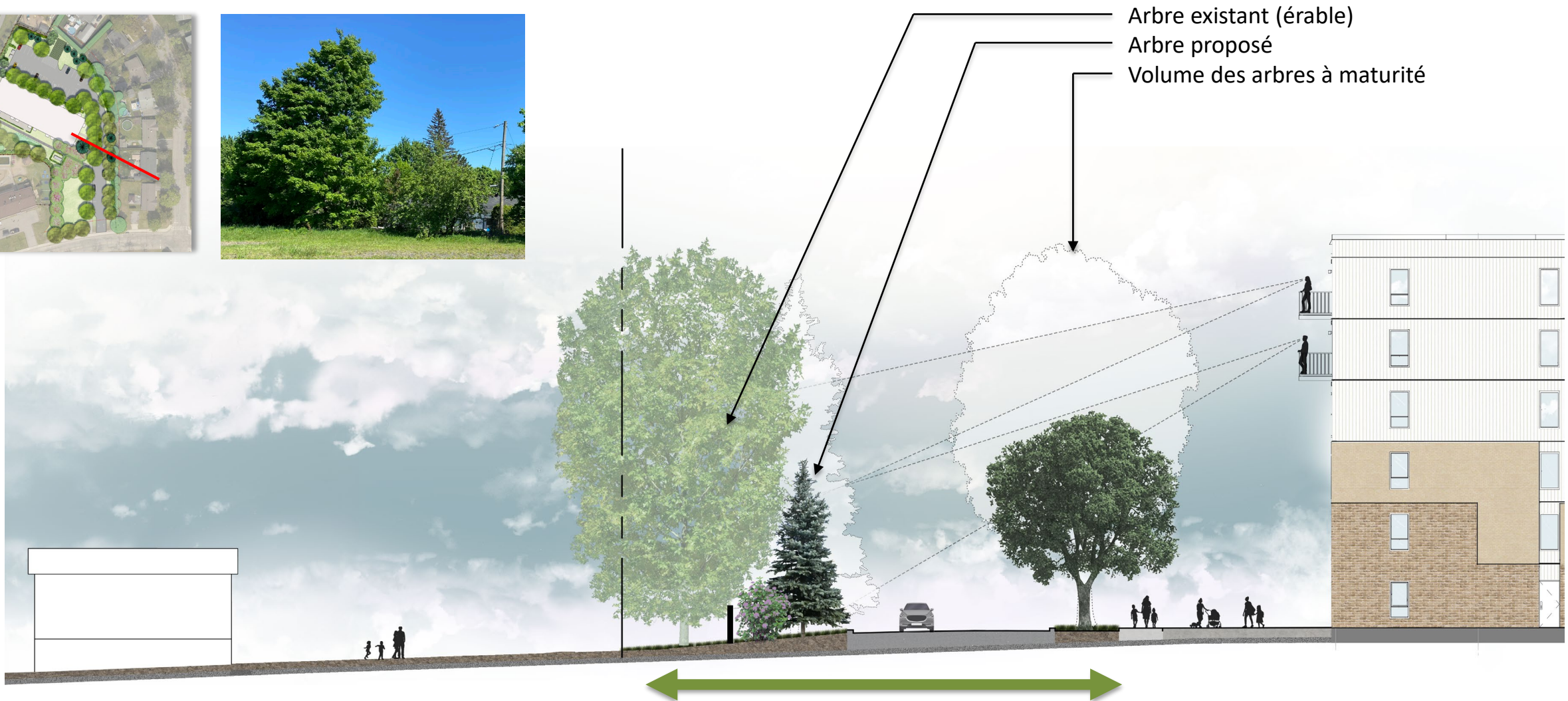
- Arbres proposés, conifères et feuillus
- Arbres existants
- Arbustes



Cèdre existant

# 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## Coupe B - côté maisons unifamiliales





# 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## Coupe C - côté CPE



CPE CENTRE L'UNIVERS DES AMIS DES SAULES

LIMITE DE LOT



JARDIN DE PLUIE  
FORÊT DE BOULEAUX À  
CONSERVER ET BONIFIER

TERRASSE  
COMMUNE

BÂTIMENT PRINCIPAL

PROJET MISSION UNITAIRES - QUÉBEC | ÉMISSION POUR PERMIS

## Type d'écran végétal recherché à maturité



- Arbres feuillus à croissance rapide, **peuplier deltoïde et érable argenté**
- Arbres feuillus à grand déploiement, **orme**
- Arbres conifères **épinette blanche, pin blanc, cèdre occidental**
- Gros arbustes feuillus



## Écran végétal



Méthode de transplantation d'arbre de gros calibre



## 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

### Impact de l'écran végétal – Simulations visuelles





## 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

### Impact de l'écran végétal – Simulations visuelles





## 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

### Impact de l'écran végétal – Simulations visuelles





# CONCEPT ARCHITECTURAL

## Perspective – Implantation 3D du bâtiment dans son environnement réel





# CONCEPT ARCHITECTURAL

## Perspective – Implantation 3D du bâtiment (vue depuis la rue Antonin-Marquis)





# Objectif de l'activité



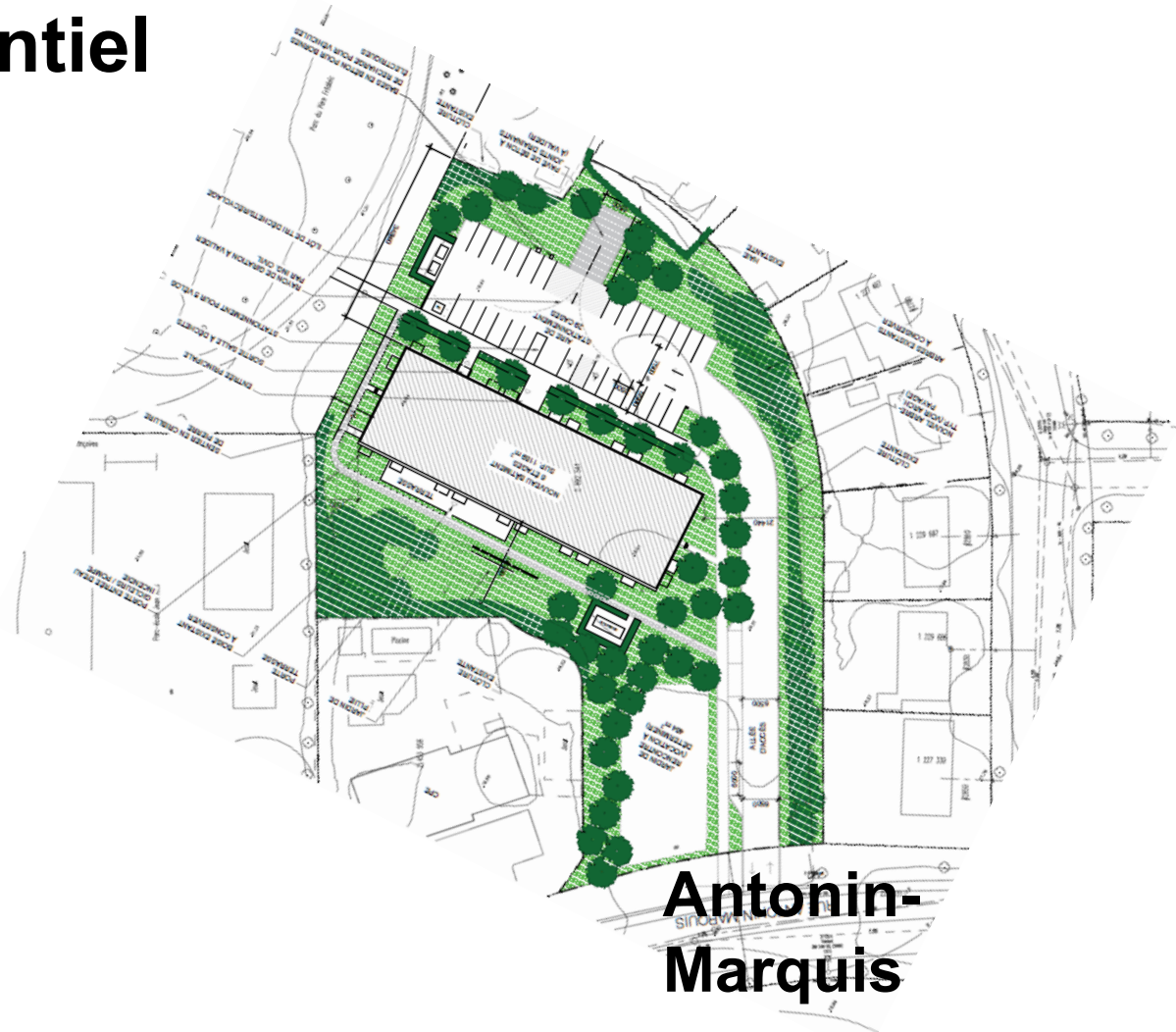
## Séance d'information



# Présentation du projet

## Construction d'un projet résidentiel

- 100 logements sociaux
  - 6 étages
  - 29 cases de stationnement
- Le projet contribue à l'atteinte de l'objectif : « Faciliter la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux et abordables » de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec





# Modification réglementaire

## Mise en contexte

- Le gouvernement du Québec a octroyé aux villes des pouvoirs spéciaux concernant le logement social
- Article 74.4 de la Charte : Habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social
- But : Sécuriser ces projets qui répondent à un besoin réel
- Tous les projets de logements sociaux à la ville de Québec sont adoptés via l'article 74.4
- Le recours à cet article permet à la Ville de Québec de remplir sa mission sociale

# Modification réglementaire

## **Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur le lot 2 692 541, R.A.V.Q. 1685**

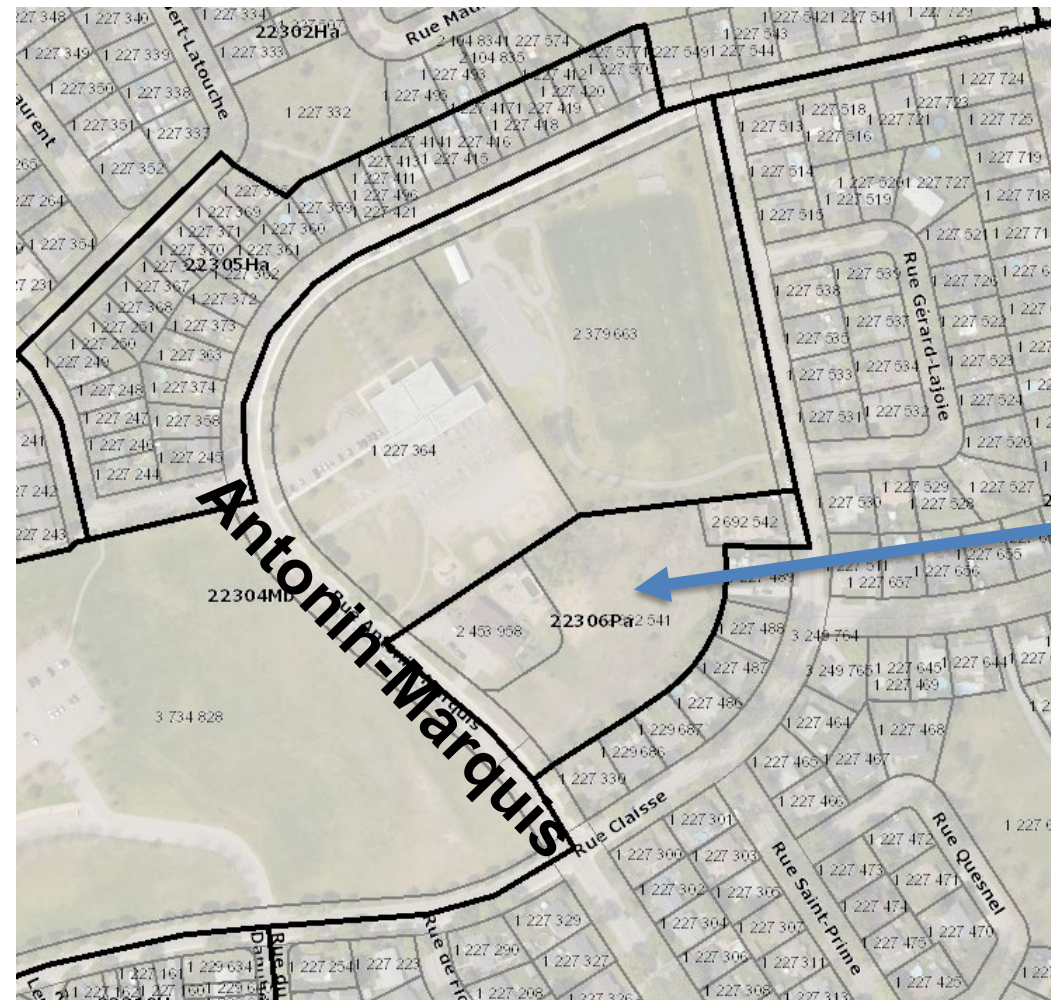
- Règlement spécial (Charte de la Ville de Québec)
- Règlement relevant du conseil d'agglomération
- Sans approbation référendaire



# Modification réglementaire

## Zone 22306Pa

- La zone comprend un CPE et un terrain vacant
- Le règlement s'applique uniquement sur le lot vacant



Zone  
22306Pa

# Modification réglementaire

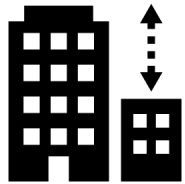


## Groupes d'usages autorisés – Zone 22306Pa

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>C3 Lieu de rassemblement</i></li><li>• <i>P2 Équipement religieux</i></li><li>• <i>P3 Établissement d'éducation et de formation</i></li><li>• <i>P6 Établissement de santé avec hébergement</i></li><li>• <i>R1 Parc</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li></ul> <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>H1 Logement et H2 Habitation avec services communautaires – Bâtiment isolé</i> <b>105 logements</b></li></ul>



# Modification réglementaire



## Autres normes

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur maximale : 7,5 m</li><li>• 2 étages max.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20 m</li><li>• 6 étages max.</li></ul>

## Autres normes

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge latérale : 4,5 m</li><li>• Largeur combinée des cours latérales : 9 m</li><li>• Marge arrière : 9 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge latérale : 1,5 m</li><li>• Largeur combinée des cours latérales : 3 m</li><li>• Marge arrière : 3 m</li></ul>



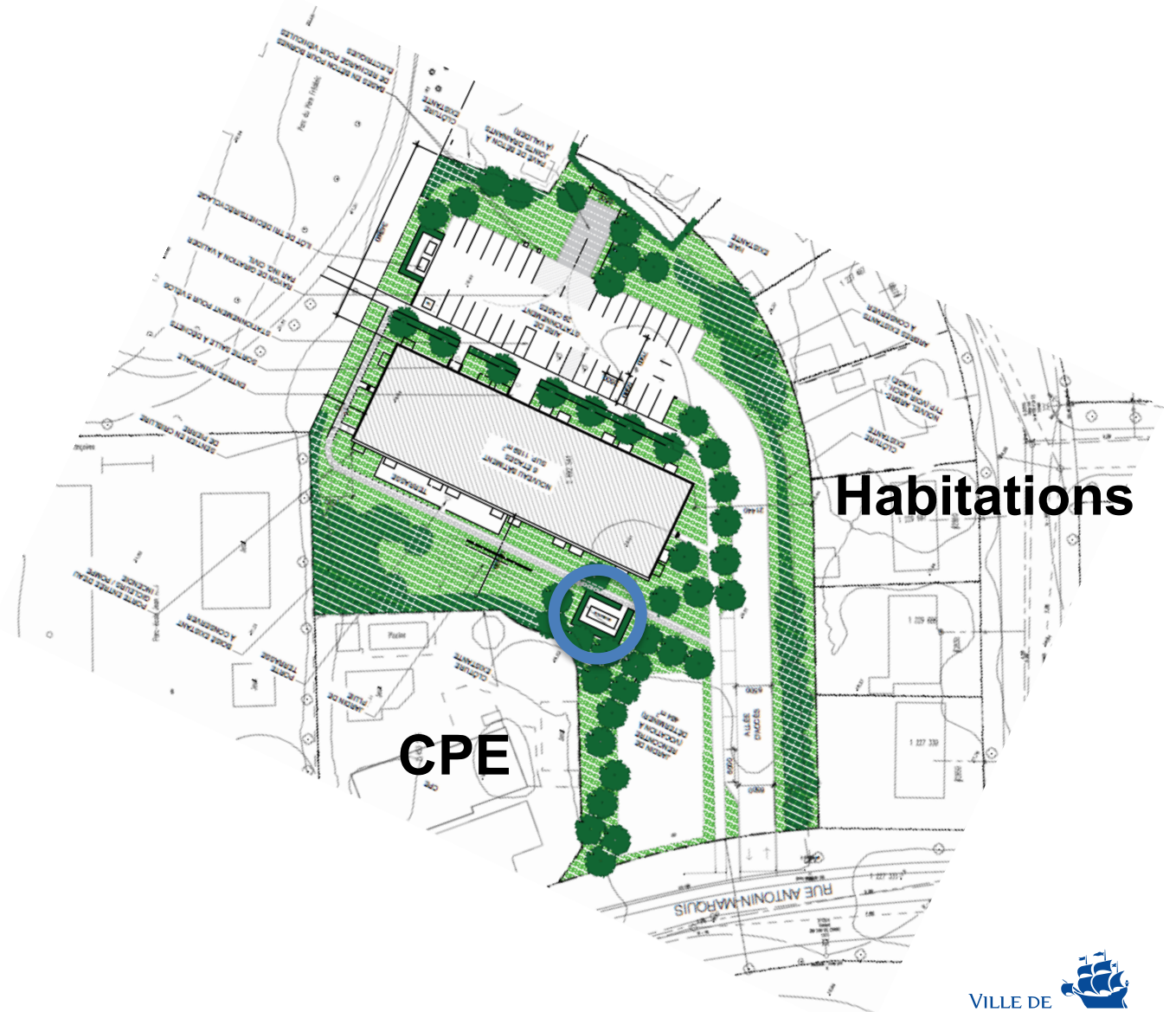
## Autres normes

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Largeur de bâtiment : 12 m</li><li>• Aire de stationnement à 6 m de rue</li><li>• Génératrice en cour latérale ou arrière</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Retirée</li><li>• Retirée</li><li>• Génératrice autorisée en cour avant</li></ul>

# Modification réglementaire

## Localisation génératrice

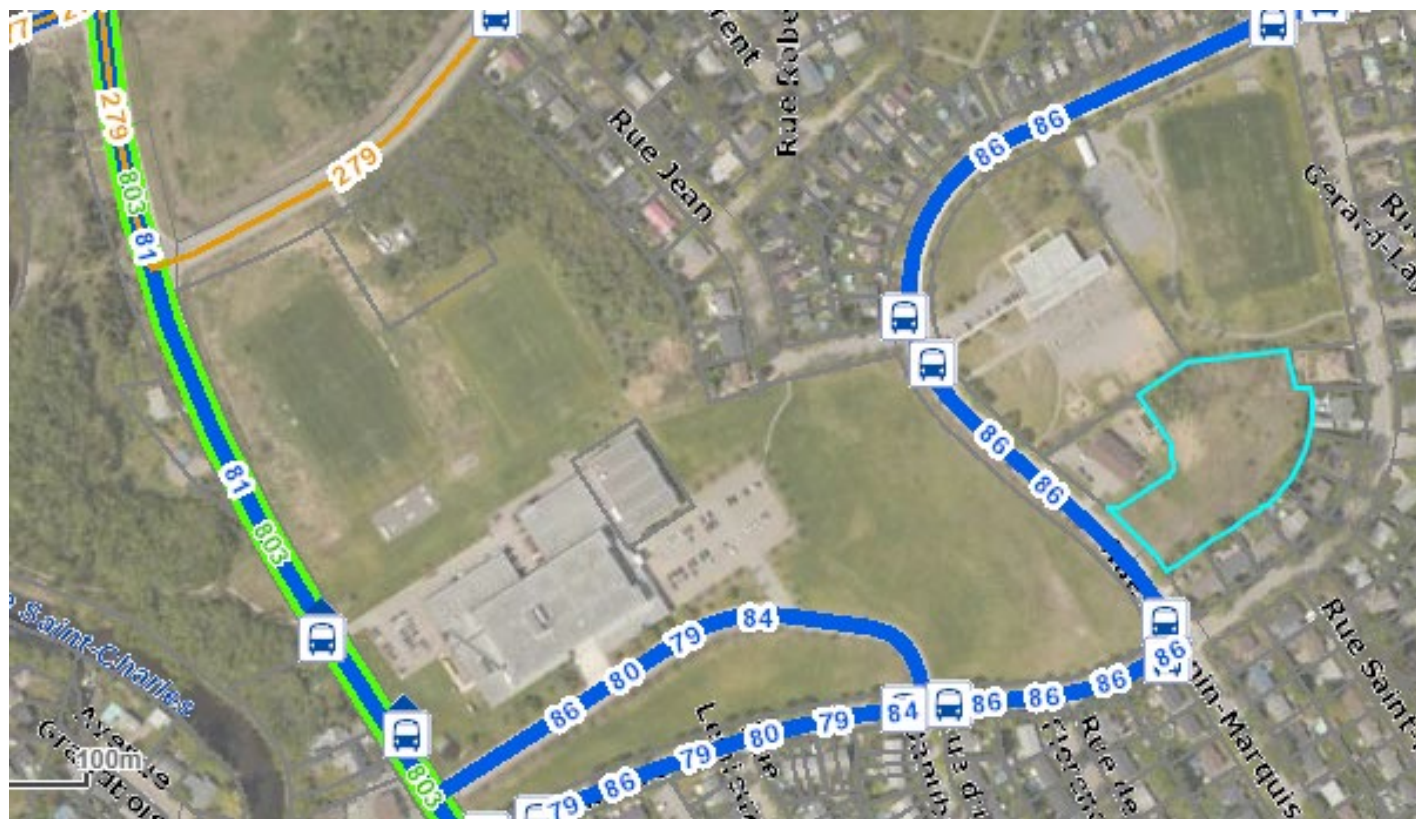
- But : éloigner la génératrice des propriétés résidentielles
- La génératrice sera en fonction seulement lors d'une panne électrique





# Éléments considérés dans l'analyse

## Circulation



- Quelques parcours locaux d'autobus sur les rues Antonin-Marquis et Claisse
- Présence d'un métrobus à distance de marche (boul. Neuvialle)

# Circulation routière



## Nous répondons à vos questions

**1. La construction de 100 logements entraînera-t-elle une augmentation du trafic dans le quartier ?**

Non, de manière générale, 100 logements pour personnes âgées ne risquent pas d'affecter le trafic lors des heures d'affluence.

**2. L'augmentation des véhicules en circulation pose-t-elle des risques pour la sécurité des enfants ?**

Dans le cadre de la Stratégie de sécurité routière 2020-2024, la conception de nouveaux trottoirs et d'intersections est en planification dans le secteur. Les travaux sont prévus dans les prochaines années.

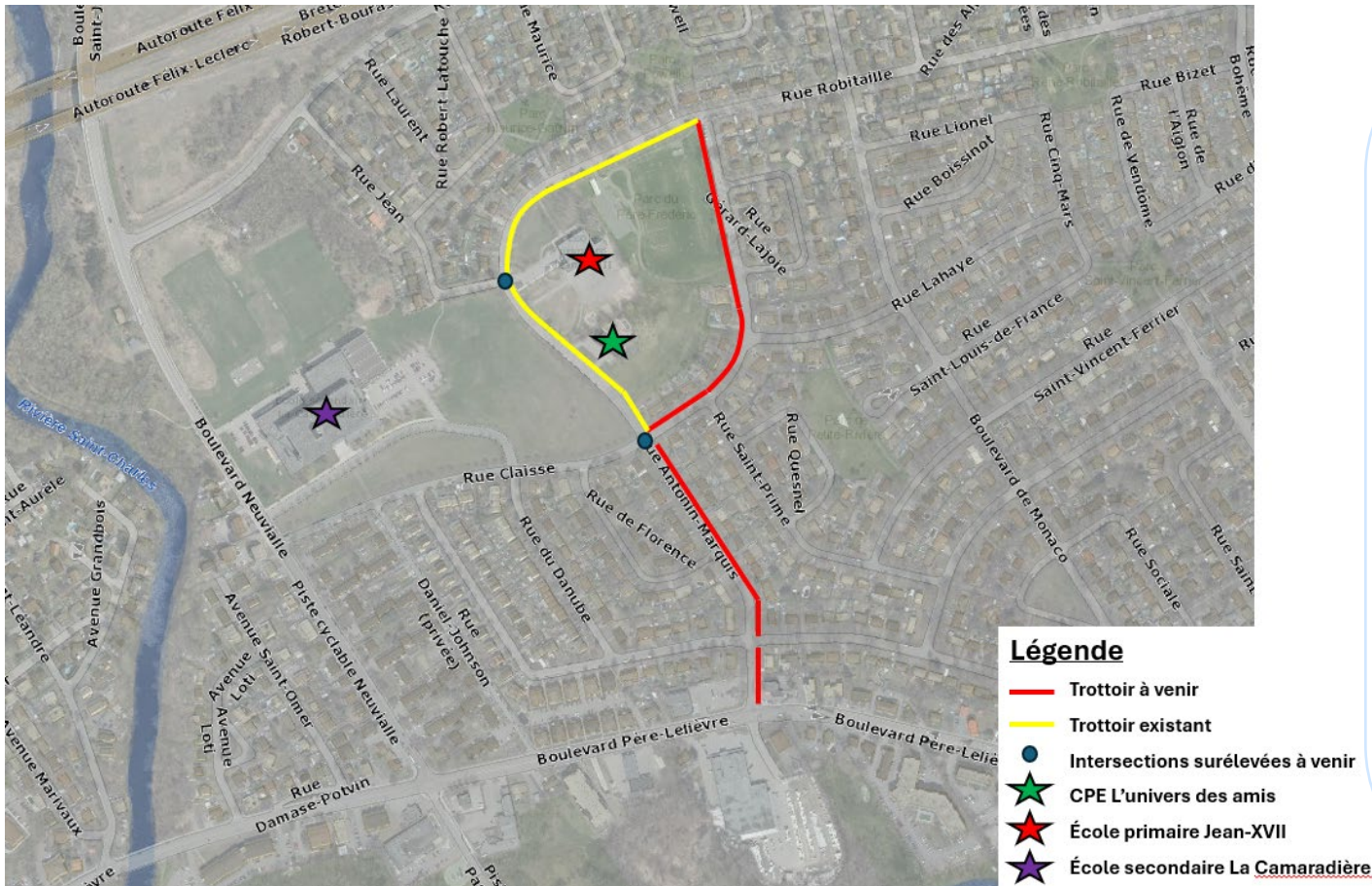
**3. Les 29 cases prévues seront-elles suffisantes pour répondre aux besoins des résidents sans engorger le stationnement sur rue ?**

Le taux d'occupation du stationnement sur la chaussée est considéré comme faible. Nous n'anticipons aucun enjeu de disponibilité de stationnement avec le projet prévu.



# Corridor scolaire

## Stratégie de Sécurité routière 2020-2024 : sécuriser les trajets scolaires



L'équipe de conception du TMI fait l'analyse des aménagements suivants :

- Construction d'un **trottoir** rue Antonin-Marquis, entre la rue Claisse et Père-Lelièvre.
- Construction d'un **trottoir** dans la rue Claisse, entre la rue Antonin-Marquis et la rue Robitaille.
- Construction d'une **intersection** entre les rues Antonin-Marquis et Claisse.
- Construction d'une **intersection surélevée** entre la rue Antonin-Marquis et la rue Jean.

# Circulation routière

Nous répondons à vos questions

*4. Comment comptez-vous assurer la sécurité des piétons face aux problèmes de vitesse excessive des automobilistes et le manque de trottoirs sécurisés ?*

La vitesse fait partie des préoccupations citoyennes clairement exprimées à la Ville. Des comptages ont été réalisés et **aucune problématique de vitesse n'a été relevé dans le secteur.**

- La rue Claisse a une vitesse prescrite de 40km/h
- La rue Antonin-Marquis à la hauteur de l'école primaire a une vitesse prescrite de 30km/h

Les aménagements de trottoirs et les intersections surélevées sur la rue Claisse et la rue Antonin-Marquis vont sécuriser les déplacements des piétons





# Les avantages de l'autopartage

L'autopartage présente plusieurs **bienfaits**, tant pour les individus que pour **la communauté et l'environnement**.



2 places de stationnement réservées à l'autopartage dans le projet

Voici quelques avantages clés :

1. Réduction de la congestion
2. Moins de besoin de stationnement
3. Amélioration des transports publics



# Cheminement du projet





# Pendant les travaux...

311



## Vous avez une question?

Vous souhaitez faire une [demande d'intervention](#) ou encore transmettre une suggestion à nos services? Nous nous engageons à vous offrir des services de qualité dans des délais déterminés dans notre [Déclaration de services](#).

## Le 311, c'est votre ville au bout des doigts



Par téléphone

311 du lundi au vendredi, de 8 h à 19 h



Via notre formulaire en ligne

Transmettez une demande ou une plainte en utilisant le [formulaire en ligne](#).



Via notre application mobile

Transmettez une demande ou une plainte en utilisant l'[application mobile](#).

Afin d'assurer votre confort durant les travaux



L'entrepreneur fournit un **plan de détour** qui doit être approuvé par la Ville.



Les **coordonnées de l'entrepreneur** vous seront communiquées



Nous demeurons disponibles durant cette période pour **répondre à vos questions**

Merci,  
Avez-vous des questions ?

