



---

# La Ville de Québec en action pour l'habitation

18<sup>e</sup> Rendez-vous de l'habitation

4 novembre 2025

**1.** Contexte à la Ville de Québec

---

**2.** Bénéfices générés par le superpouvoir prévu à la Loi 31

---

**3.** Conclusion

---

# 1. Contexte à la Ville de Québec

# Importante croissance démographique

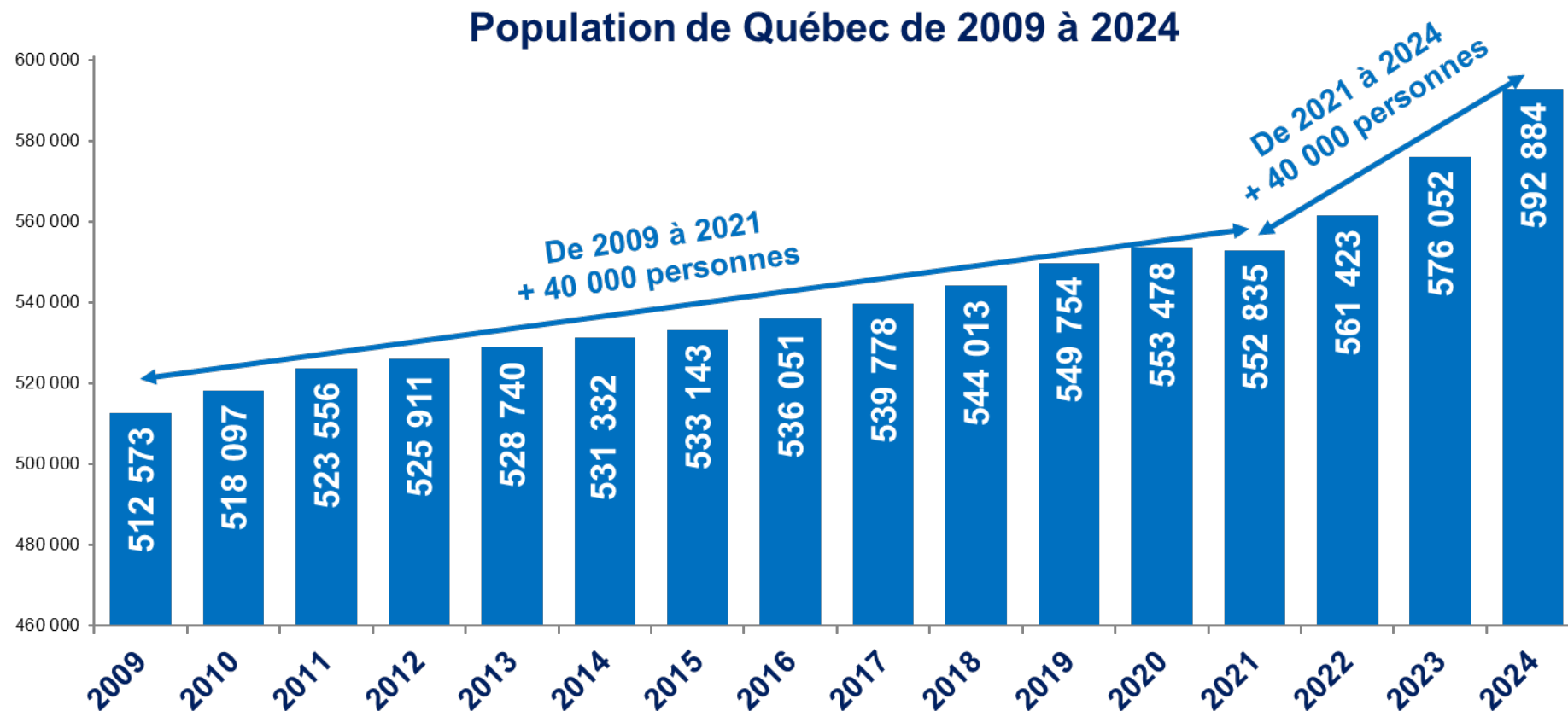
## Croissance de la population :

### De 2009 à 2021

Croissance de 0,7 %/an  
Soit 40K pers. en 12 ans

### De 2022 à 2024

Croissance de 2,4 %/an  
Soit 40K pers. en 3 ans



Source : Institut de la Statistique du Québec

# Accompagnement des projets majeurs immobiliers

## Objectifs poursuivis

### Offrir une porte d'entrée unique

- ✓ Assignation d'un chargé de projet attitré au dossier

### Faciliter le déroulement du projet

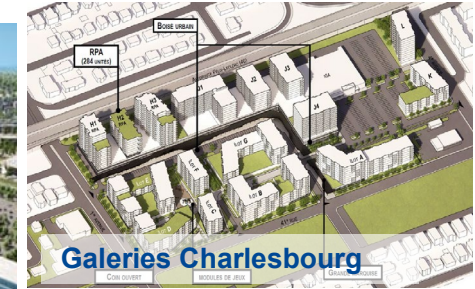
- ✓ Coordination des interventions municipales
- ✓ Conciliation et résolution de problèmes

### Accélérer la réalisation des projets

- ✓ Meilleure prévision des étapes et délais

### Améliorer les milieux de vie

- ✓ Cohérence des projets avec les visions stratégiques de la Ville
  - ✓ Milieux de vie complets et de qualité
  - ✓ Initiatives en faveur de projets plus durables



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








## 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

**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 

# Principales réalisations depuis son lancement (automne 2023)



**90 %**

Des actions du Plan  
sont réalisées  
ou en voie de l'être

**9 nouveaux  
incitatifs**

Pour soutenir l'abordabilité,  
le développement durable,  
la densification et la conservation  
du patrimoine

Plus de **1600**

Logements sociaux et logements  
privés avec loyers abordables mis  
en chantier depuis le lancement  
du plan.

**Plus  
de flexibilité**

Par le retrait des normes minimales  
de stationnement, l'autorisation  
d'UHA, l'assouplissement  
du règlement de la CUCQ  
et l'abrogation de PIIA

# Exemples de mesures pour soutenir l'Habitation

## Soutenir le développement sur les sites contaminés

Crédit de taxes foncières pour **accélérer la construction** de nouveaux logements locatifs sur des **terrains contaminés**.

Montant de **30 M\$** affecté au programme.

## Faciliter l'ajout d'unités d'habitation additionnelles

Autorisation de l'ajout d'**unités d'habitation additionnelles** aux maisons unifamiliales isolées et aux habitations de 2 à 3 logements.

## Accélérer la construction de logements en éliminant certaines décisions discrétionnaires

Sur les 32 PIIA en vigueur sur le territoire de la ville, **24 ont été abrogés et 5 ont été simplifiés** pour accélérer le traitement des demandes de permis

## Soutenir l'acquisition d'une propriété existante

Modification du Programme Accès Famille pour y introduire une aide à l'acquisition d'une **habitation existante**.

**Augmentation du prix de vente maximum** et du **revenu maximum admissible** pour tenir compte de l'évolution du marché.

# Exercer un leadership mobilisateur en habitation

**Forum Développer la ville autrement du 21 février 2024** – plus de 300 participants ont abordé ensemble plusieurs enjeux liés à l’habitation afin de se mobiliser autour de mesures concrètes



## Grands objectifs de l'événement

- **Poser les défis** : établir devant l'industrie les défis de planification, d'aménagement et de densification dans le contexte de la pénurie de logements et de l'urgence climatique
- **Être à l'écoute de l'industrie** : recueillir les défis de l'industrie, ses préoccupations et ses propositions de solution
- **Intensifier nos actions** : concevoir des mesures de soutien

# Lignes directrices pour des milieux de vie complets et bien intégrés



1. Bâtiments distinctifs et bien intégrés
2. Activités, services et espaces contribuant à la qualité des milieux de vie
3. Offre résidentielle diversifiée
4. Mobilité active et durable
5. Intégration d'infrastructures et d'équipements et performants  
*dans la conception du bâtiment et des aménagements extérieurs*
6. Maximisation du verdissement et préservation des milieux naturels



# Le pouvoir autorisé dans le cadre de la Loi 31

Un outil de plus et une occasion à saisir



Permet **un gain moyen de 8 mois** pour la mise en chantier des projets



Permet des **bonifications aux milieux de vie** grâce aux conditions de réalisation prévues aux résolutions



Permet une approche décisionnelle **simplifiée**

# Stratégie pour l'utilisation du superpouvoir à la Ville de Québec

## Contexte administratif favorable

**Contexte favorable** à l'utilisation du superpouvoir

- Une **stratégie claire** en matière d'habitation et d'accélération des processus
- Un **processus d'accompagnement** des projets déjà en place
- Des **attentes** formulées clairement aux promoteurs et articulées autour de **6 thèmes précis**

## Intérêt marqué des promoteurs

**Intérêt stratégique pour les promoteurs** à collaborer avec la Ville pour obtenir la mesure d'accélération

- **Augmentation rapide de la valeur d'un terrain** → *capacité financière accrue pour réaliser*
- **Accélération de la délivrance des permis** → *gain de temps significatif*
- **Réduction des risques** → *sécurisation des investissements*

## Approche partenariale

Approche **gagnante** :

- Mesure d'accélération en échange de **bonifications aux projets**
- Valeur réinvestie dans la **qualité des projets** (non pas dans la spéculation)
- Bonifications **intégrées aux résolutions** (conditions nécessaires pour l'obtention du permis)
- **Délai de 12 mois** pour débiter les travaux (contrôle la spéculation et favorise une réalisation rapide)
- La Ville a choisi d'exiger des **standards de qualité**

## 2. Bénéfices générés par le superpouvoir

# Faits saillants sur l'utilisation de la mesure d'accélération



**19**

projets



**925 M\$**

d'investissement



**3 215**

logements



**3**

jours de consultation  
écrite ajoutés



**1 236**

logements de  
2 chambres ou +



**74%**

des logements près du  
tramway ou des  
métros



**412**

logements sociaux  
détenus par des OBNL



**53%**

des projets modifiés après  
consultation publique

# Logements sociaux : un autre outil pour la Ville de Québec

- Outil prévu à l'article 74.4 de la **Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec**
- **Règlement spécial sans approbation référendaire** pour autoriser un projet de logement social
- **La majorité des projets** de logements sociaux autorisés par cet outil
- Le recours à cet article permet de **sécuriser les projets de logements sociaux et d'accélérer leur réalisation**

Sur le territoire de la ville de Québec,

- En 2025, **487 logements sociaux** ont été autorisés en ayant recours à l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec.

## Les Habitations Montmorency



183 unités



74.4 pour régulariser :

- Usage
- Projection au sol
- Distance entre 2 entrées charretières



Un toit en réserve

# Des milieux de vie complets et bien intégrés

## 1. Bâtiments distinctifs et bien intégrés



### Exemples

- Matérialité du bâtiment
- Basiliaires avec gradation des hauteurs
- Retraits des étages supérieurs pour limiter l'impact visuel dans l'environnement urbain

### Gains

- Ville attrayante et à échelle humaine
- Meilleure acceptabilité sociale
- Réduction des effets d'ombrage et de vent

## 2. Activités, services et espaces qui contribuent à la qualité des milieux de vie



### Exemples

- Services de proximités (commerces, restaurant, CPE, etc.)
- Placette privée accessible au public
- Travaux d'aménagement d'infrastructures publiques par le privé (trottoir, voie cyclable, etc.)

### Gains

- Plus de services de proximité
- Animation de l'espace public
- Amélioration des infrastructures publiques

## 3. Offre résidentielle diversifiée



### Exemples

- Inclusion de logements abordables
- Inclusion de logements pour familles

### Gains

- Favoriser le vivre-ensemble
- Meilleur accès aux logements pour les clientèles plus vulnérables
- Favoriser le maintien des familles en ville et une mixité intergénérationnelle

# Des milieux de vie complets et bien intégrés

## 4. Mobilité active et durable



### Exemples

- Prévoir un certain nombre de bornes de recharge électrique
- Cases réservées pour une solution d'autopartage
- Rangement intérieur pour vélo

### Gains

- Encourager l'utilisation des véhicules à faible émission de CO<sub>2</sub>
- Réduction des besoins en voitures privées
- Encourage la mobilité active et la santé globale des citoyens

## 5. Infrastructures et équipements performants



### Exemples

- Système de chauffage et climatisation centralisé
- Récupération de la chaleur des eaux grises
- Panneaux solaires

### Gains

- Consommation énergétique plus responsable des bâtiments

## 6. Verdissement et préservation des milieux naturels



### Exemples

- Aménagement d'une toiture verte
- Prévoir des jardins de pluie et des zones de biorétention

### Gains

- Réduction des effets d'îlot de chaleur urbain
- Gestion durable des eaux de pluie
- Augmentation de l'aire verte

# Des projets exemplaires déjà en chantier

## 1313, avenue Maguire



26 unités



JHD

immobilier



Illustration : Smith Vigeant Architectes

- Offre commerciale à même le projet
- Toitures végétalisées
- Récupération de la chaleur des eaux grises
- Local intérieur dédié pour le rangement et l'entretien des vélos
- Prescription sur l'architecture et recul du mur arrière au-dessus du 3<sup>e</sup> étage

## 3100, rue de la Forest



358 unités



Groupe  
Statera



Illustration : Régis

- Retraits sur les étages supérieurs
- Toitures végétalisées
- Système de climatisation et de chauffage centralisé
- Panneaux solaires
- Bornes de recharges pour véhicules électriques
- Jardins de pluie

## 2510-2520, ch. Sainte-Foy



141 unités



Immeubles  
Simard



Illustration : PMA architectes

- Retraits sur les étages supérieurs
- Toitures végétalisées
- Système de climatisation et de chauffage centralisé
- Panneaux solaires
- Bornes de recharges pour véhicules électriques

# Une forte adhésion à l'innovation



**100 %** des projets intègrent au moins une composante en lien avec la mobilité active et durable



**85 %** des projets intègrent une composante en lien avec le verdissement (toiture végétalisée ou jardin de pluie)



**75 %** des projets contribuent à la qualité des milieux de vie, soit en proposant une offre de service ou une place privée accessible au public, ou encore en bonifiant les infrastructures publiques



**Plus de la moitié** des projets intègrent 5 des 6 composantes visant à offrir des milieux de vie complets et bien intégrés

# 3. Conclusion

# Conclusion

- Un outil pour répondre à la crise
- Des projets de grande qualité qui contribuent à améliorer les milieux de vie
- Une approche basée sur le partenariat avec les promoteurs
- Un outil d'innovation efficace