

4.1 Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

L'Agglomération de Québec planifie d'accueillir entre 102 000 et 147 000 nouveaux résidants d'ici 2041 qui formeront entre 44 000 et 68 500 nouveaux ménages. Pour ce faire, elle tiendra compte de leurs besoins en développant une offre résidentielle variée.

Se loger est un besoin élémentaire et un facteur déterminant pour la santé, la sécurité, la qualité de vie et le bien-être des citoyennes et citoyens. Cependant, certains changements démographiques tels que le vieillissement de la population ou l'augmentation du nombre de travailleuses et travailleurs temporaires créent des besoins particuliers en matière de logement. Cette situation, conjuguée à la conjoncture économique, entraîne des défis comme le manque d'entretien du parc immobilier existant, un ralentissement de la construction de nouveaux logements ou la conversion de logements en hébergements touristiques.

Il en résulte une rareté de l'offre de logement et donc une hausse du coût des loyers et un accès plus difficile à la propriété. L'abordabilité du logement a une incidence sur de nombreux ménages, mais touche de manière disproportionnée certains groupes de la population qui sont confrontés à un risque plus élevé de déplacement et d'insécurité du logement.

De plus, les projections démographiques prévoient un accroissement constant de la population de l'agglomération de Québec pour les prochaines années. Afin de recevoir cette croissance et combler les besoins des résidants actuels et futurs, il convient d'évaluer adéquatement ces besoins et de les croiser à l'offre résidentielle existante de manière à établir les cibles à atteindre pour y répondre. Les variables considérées dans l'élaboration du diagnostic en habitation sont présentées en annexe 8.

Quels sont les besoins résidentiels actuels dans l'agglomération de Québec?

Portrait de la population et des ménages

Un ménage se définit comme la ou les personnes occupant une même habitation. Il existe deux types de ménage, soit le ménage privé en opposition au ménage collectif qui occupe un logement collectif comme les résidences pour personnes âgées semi-autonomes, les CHSLD, etc. Chaque ménage est assigné à une seule habitation, soit l'adresse qu'il considère comme sa résidence principale. Cette résidence peut être une propriété, incluant la copropriété, ou un logement locatif.

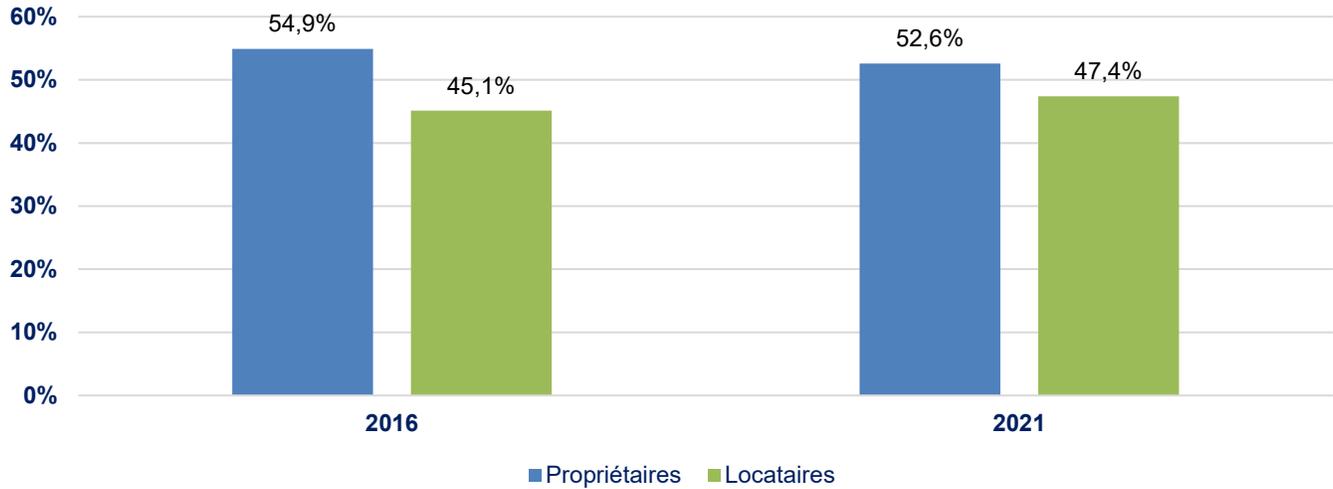
En 2021, le nombre de ménages privés dont la résidence principale se situe sur le territoire de l'agglomération de Québec était de 281 168 alors que 17 000 personnes composaient les ménages collectifs¹. De plus, plusieurs personnes possèdent et/ou occupent une habitation alors qu'il ne s'agit pas de leur résidence principale (étudiants, travailleurs temporaires, résidences secondaires, hébergement collaboratif, etc.).

¹ L'ensemble des données utilisées dans la sous-section 4.1 sont comprises à l'annexe 8, à l'exception de celles dont la source apparaît en bas de page.

Ménages propriétaires et locataires

Alors que la proportion de ménages propriétaires augmentait d'un recensement à l'autre jusqu'en 2016, on constate un revirement de cette tendance lors du dernier recensement en 2021. Le nombre de ménages propriétaires de leur logement demeure cependant plus élevé que les ménages locataires.

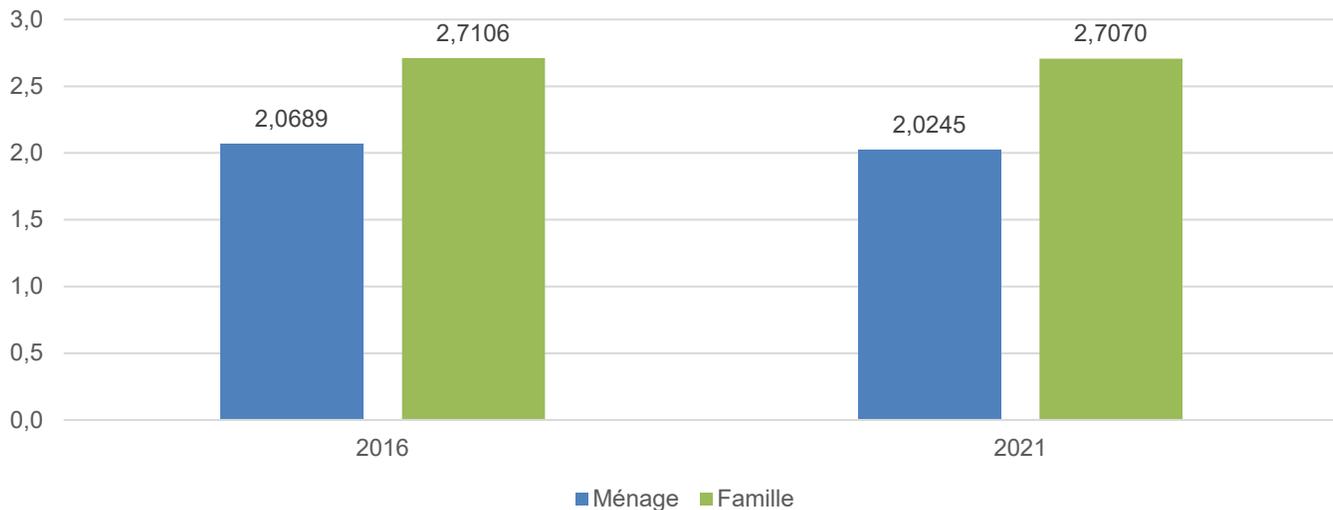
Tableau 3 / Proportion de propriétaires et locataires, agglomération de Québec, 2016 et 2021



Nombre de personnes par ménage

De manière générale, plus de personnes composent les ménages propriétaires que les ménages locataires. Une diminution du nombre de personnes par ménage et famille locataire est d'ailleurs observée entre 2016 et 2021. Bien que peu importante en pourcentage, cette baisse représente un grand nombre de personnes et de logements ce qui exerce une pression non négligeable sur le marché locatif.

Tableau 3.1 / Taille moyenne des ménages et des familles, agglomération de Québec, 2016 et 2021



Situation financière des ménages

Les ménages propriétaires gagnent en moyenne un revenu plus élevé que les locataires. Cependant, les deux catégories comprennent des ménages ayant des revenus de tous les niveaux, allant de faibles (moins de 20 000 \$ par année) à plus élevés (plus de 125 000 \$ par année). Fait intéressant à noter, en 2021, plus de la moitié des propriétaires avaient une hypothèque sur leur logement.

Tableau 4 / Situation financière des ménages propriétaires et ménages locataires, agglomération de Québec, 2015 et 2020

Agglomération de Québec	2020		2015	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
Revenu total médian (tous les ménages)	101 278 \$	49 353 \$	87 277 \$	39 524 \$
Revenu total médian des ménages comptant une personne	54 008 \$	36 563 \$	48 573 \$	27 942 \$
Revenu total médian des ménages comptant deux personnes ou plus	119 137 \$	74 566 \$	102 039 \$	56 676 \$

Selon le recensement de 2021, 33 660 résidents de l'agglomération de Québec se trouvent sous le seuil de la mesure de faible revenu après impôt. Cet indicateur est une mesure de la situation de faible revenu fondée sur 50 % du revenu médian des particuliers après ajustement en fonction de la taille du ménage. Ce nombre de personnes représente 5,9 % de la population d'agglomération. De ceux-ci, les groupes suivants sont surreprésentés : les personnes âgées de 65 ans et plus (19 %), la population autochtone, les immigrants permanents.

La plupart des ménages locataires vivant sur le territoire de l'agglomération occupent un logement locatif non subventionné alors qu'un peu plus de 13 % ont accès à ce type de logement. Selon Statistique Canada, les logements subventionnés incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu de l'occupant, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations de logement.

Composition des ménages

L'écart marqué entre les différences de revenu des propriétaires et des locataires s'explique notamment par la variation de la composition des ménages. En effet, les ménages propriétaires sont plus souvent en couples, bénéficiant d'un double revenu, et ce, avec ou sans enfants. Une proportion beaucoup plus élevée des ménages locataires sont des célibataires suivis des couples sans enfants. Cette différence a un impact important sur le niveau de revenu et donc sur le pouvoir d'achat des ménages.

Tableau 5 / Mode d'occupation selon le type de ménage 2020

Mode d'occupation selon le type de ménage	Propriétaires	Locataires
Agglomération de Québec (Tous les ménages)	52,6 %	47,4 %
Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles	69,7 %	30,3 %
Ménages familiaux comptant un couple	73,1 %	26,9 %
• Avec enfants	80,8 %	19,2 %
• Sans enfants	67,8 %	32,2 %
Ménages familiaux monoparentaux	48,3 %	51,7 %
Ménages multigénérationnels	73,5 %	26,5 %
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	75,0 %	23,5 %
Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles	52,9 %	46,6 %
Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus	22,3 %	77,7 %
Ménages composés d'une seule personne	32,8 %	67,2 %

Parcours résidentiel des ménages

Les besoins résidentiels changent tout au long du cycle de vie des ménages. C'est pourquoi, le parcours résidentiel des ménages constitue un facteur déterminant du mode d'occupation. C'est l'âge du principal soutien du ménage qui indique où se trouve le ménage dans son parcours résidentiel. De manière générale, les jeunes ménages de moins de 25 ans ont tendance à être locataires à 91 % alors que ce nombre diminue à près de 68 % pour les 25-34 ans. Les propriétaires deviennent majoritaires dans tous les groupes d'âge suivants, atteignant un sommet chez les 45-64 ans (63 %) et redeviennent principalement locataires à partir de 85 ans. Les revenus du ménage expliquent en bonne partie le mode d'occupation (propriétaire ou locataire) selon l'âge du principal soutien du ménage.

Principaux constats :

- La population de l'agglomération de Québec totalisait 586 336 individus en 2021. Il s'agit d'une augmentation de 3,4 % depuis 2016, ajoutant près de 19 070 nouveaux résidents nets en 5 ans.
- La population de l'agglomération est plus âgée que la moyenne québécoise (43,9 ans comparativement à 42,8 ans).
- La portion des ménages propriétaires (52,6 %) est légèrement supérieure à celle des locataires (47,4 %), mais en baisse par rapport à la proportion des propriétaires du recensement de 2016 (54,9 %).
- 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).
- Les ménages locataires habitent à 87 % un immeuble comprenant plusieurs logements, comparativement à 23 % des ménages propriétaires. D'autre part, environ 58 % des ménages propriétaires occupent une maison individuelle détachée comparativement à 3 % des ménages locataires.

Portrait du parc immobilier

En date de 2021, le parc immobilier de l'agglomération de Québec comptait près de 300 000 habitations. De ceux-ci :



31 %

sont des maisons individuelles détachées



8 %

sont des maisons jumelées, en rangées ou des duplex



61 %

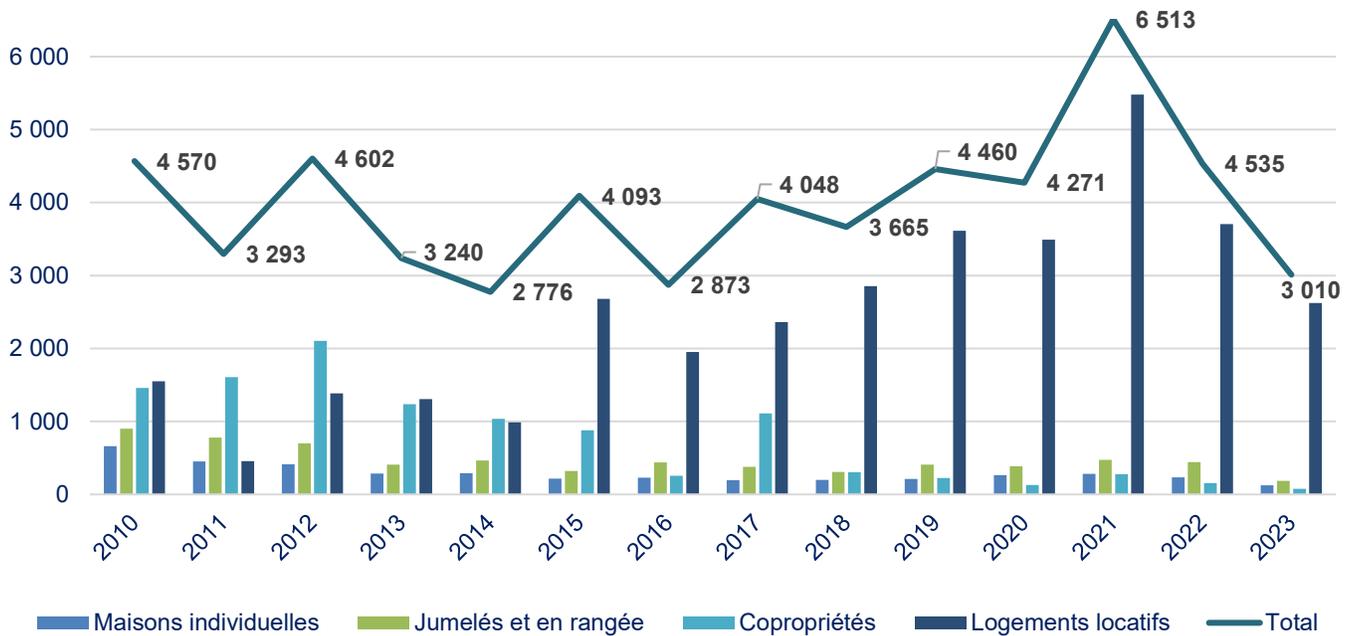
sont des habitations comprises dans un immeuble de plus de deux logements

Mises en chantier

Après avoir atteint un sommet historique en 2021, le nombre de mises en chantier a diminué en 2022 et 2023. La hausse des taux d'intérêt est largement responsable de cette situation. Cependant, le marché immobilier résidentiel de l'agglomération est resté l'un des plus stables au pays au cours de cette période².

L'historique des mises en chantier selon le type de logement démontre que la demande pour la construction de maisons individuelles détachées a progressivement diminué, passant de 33,4 % des mises en chantier en 2002 à 4,2 % en 2023. De plus, la construction de logements locatifs a connu une importante augmentation à partir de 2019 jusqu'à représenter plus de 80 % des mises en chantier annuelles depuis. Plusieurs éléments peuvent expliquer ces changements dont l'augmentation marquée du prix de l'immobilier, la pandémie qui a provoqué plusieurs mouvements dans la composition des ménages et l'augmentation du nombre de travailleurs temporaires.

Tableau 6 / Nombre de mise en chantier selon le type d'habitation, agglomération de Québec, 2010 à 2023



Source : SCHL, Traitement : Ville de Québec, 2024

De plus, la valeur des travaux déclarés aux permis résidentiels a connu une importante hausse jusqu'en 2021 et se maintient depuis³. Cette augmentation des coûts de construction s'explique notamment par l'inflation et la rareté de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction.

² Variation des prix de ventes résidentielles de pic à pic, principales régions canadiennes, février 2020 à mars 2023, Teranet Banque Nationale

³ Valeur des travaux déclarés aux permis résidentiels, Ville de Québec

Coûts du logement

Au cours des années 2000, alors que l'économie de l'agglomération de Québec connaît une croissance importante, les hausses du prix des propriétés étaient parmi les plus élevées au Canada. La situation s'est stabilisée après 2013 alors que les prix des copropriétés ont même diminué en raison d'une offre trop importante sur le marché. Après 2019, on constate une nouvelle hausse des prix des maisons et des copropriétés. Toutefois, le marché demeure le plus abordable parmi les principales régions canadiennes⁴ et la région demeure donc très compétitive.

En ce qui concerne les loyers des logements locatifs, les loyers moyens connaissent une progression constante depuis 2010, mais qui s'accélère à partir de 2019. De 2010 à 2019, le taux de croissance annuel moyen des loyers était de 2 % alors que depuis il est de plus de 4 %⁵.

Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation sur le territoire de l'agglomération de Québec est en baisse constante depuis 2016, si on exclut les deux années de pandémie au cours desquelles le nombre d'étudiants et de travailleurs temporaires a diminué de façon importante. Le taux, à 0,9 % en 2023, est à son plus bas depuis 2011 ce qui a pour effet d'entraîner un effet de rareté donc une hausse des loyers et de l'insécurité liée au logement⁶.

Principaux constats :

- Le nombre de logements mis en chantier accuse une tendance à la baisse depuis le sommet de 2021 (-30 % en 2022 et -34 % en 2023).
- La construction de maisons individuelles détachées a progressivement diminué, représentant 4,2 % des mises en chantier en 2023 alors que la construction de logements locatifs a connu une importante augmentation à partir de 2019 jusqu'à représenter 80 % des mises en chantier.
- Les coûts de construction ont connu une augmentation importante en 2021 et demeurent élevés depuis.
- Le loyer moyen des logements locatifs a connu une hausse de 14 % depuis 4 ans.
- Le paiement hypothécaire moyen par rapport au revenu médian des ménages est passé de 20 % à 34 % entre 2021 et 2023.⁷
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 0,9 % en octobre 2023 soit le taux le plus bas en 15 ans.

Évaluation des besoins existants en habitation

Les besoins existants en habitation correspondent aux besoins non comblés des résidents de l'agglomération. Le coût de l'habitation est un défi pour la plupart des ménages puisqu'il s'agit du poste de dépenses le plus important. En effet, ce dernier représente en moyenne 20 % du budget d'un ménage.

⁴ MLS Realtors

⁵ SCHL, 2022

⁶ SCHL, 2022

⁷ Source : Banque Nationale, suivi de l'abordabilité

Besoins impérieux

Statistique Canada estime qu'un ménage a des besoins impérieux en matière de logement si son habitation coûte plus de 30 % du revenu total, avant impôt, du ménage (logement abordable), si le logement n'offre pas suffisamment de chambres à coucher pour accueillir la taille et la composition du ménage (logement convenable) et si le logement n'est pas en bon état et nécessite des réparations majeures (logement de qualité). Dans l'agglomération de Québec, 14 620 ménages soit 5,2 % des ménages ont des besoins impérieux en matière de logement. Ce nombre est composé majoritairement de ménages locataires.

L'approche préconisée notamment par la SCHL pour améliorer l'abordabilité du logement pour les ménages à faible revenu est d'accroître l'offre de logements à un niveau équilibré avec la demande et ainsi ramener le taux d'inoccupation à l'équilibre soit 3 % et le maintenir par la suite. À ce niveau, les forces du marché devraient jouer en faveur d'un coût du logement plus abordable.

L'estimation des besoins existants en habitation concerne principalement les besoins en logements sociaux et abordables. Au 15 mai 2024, environ 2000 ménages à très faible revenu sont en attente d'un logement subventionné.

Autres besoins résidentiels

L'itinérance est en forte croissance et touche une population de plus en plus diversifiée. Ce groupe inclut les personnes actuellement sans domicile, celles hébergées temporairement des amis ou des membres de leur famille, mais aussi les personnes présentant un risque élevé de perdre leur logement. Un important exercice de dénombrement des personnes sans-abris a eu lieu partout au Québec le 11 octobre 2022, ce qui a permis d'estimer que 927 personnes vivent en situation d'itinérance dans la région de la Capitale-Nationale, dont la vaste majorité de ces personnes, environ 80 %, se retrouve dans la ville de Québec⁸. En comparaison, ce chiffre était de 698 en 2018. Les personnes itinérantes ont accès à certains services d'urgence tels que des refuges, des maisons de chambre ou des logements de transition. Les besoins en matière de logement sont difficiles à évaluer, mais consistent principalement en hébergement transitoire.

Enfin, les résidents non permanents sont principalement des travailleurs et des étudiants. Leur nombre est en forte hausse depuis 2017, excluant la période pandémique. Ce groupe est l'un des plus importants pour la demande résidentielle après les immigrants permanents et contribue en bonne partie à la baisse du taux d'inoccupation depuis 2022. En effet, la part de l'agglomération dans l'immigration au Québec est de 6 % des résidents permanents et de 7 % des résidents non permanents⁹. Il est estimé, de manière conservatrice, que la hausse accélérée des résidents non permanents nécessitera environ 10 000 logements de plus que prévu d'ici 2041.

⁸ CIUSS, 2024

⁹ Recensement, 2021

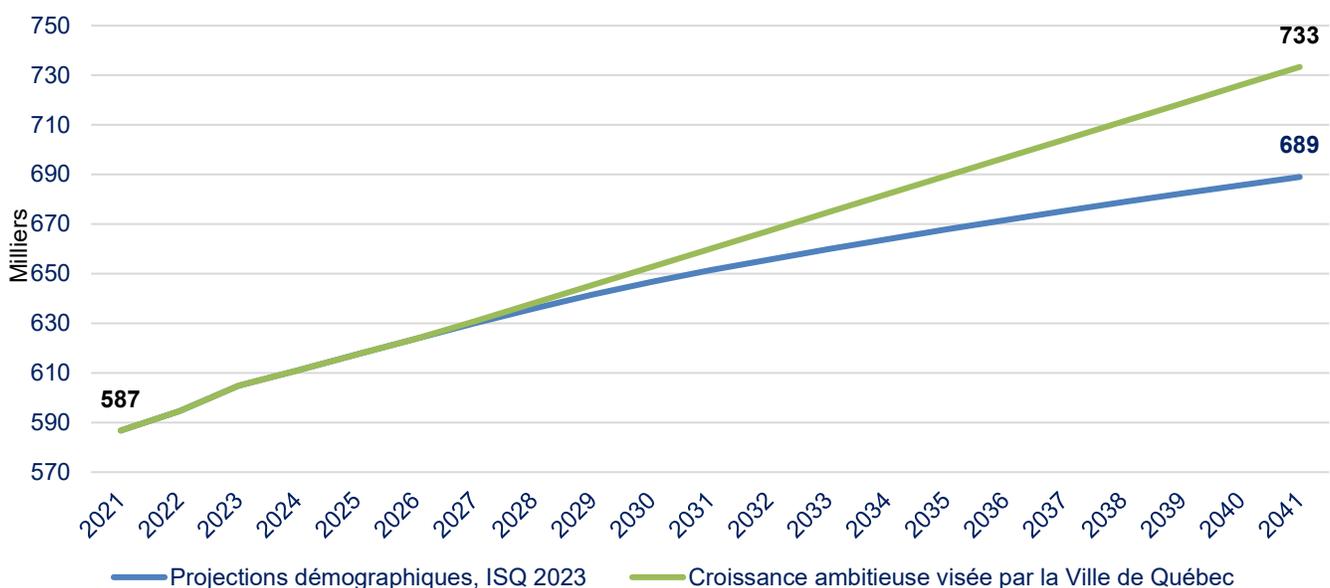
Principaux constats :

- 5,7 % 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 2000 ménages sont en attente d'un logement subventionné (au 15 mai 2024) dont 20 % des demandeurs sont des ménages formés de personnes âgées.
- Plus de 16 % des ménages de l'agglomération consacrent plus de 30 % de leur revenu brut à leur logement.
- Environ 14 000 ménages vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures.
- Environ 5 % des ménages sont confrontés à plus d'un besoin impérieux.
- Le nombre de personnes en situation d'itinérance a augmenté de près de 25 % entre 2018 et 2022 alors qu'environ 80 % se trouvent dans la Ville de Québec
- L'itinérance et l'insécurité du logement demeurent des problèmes importants touchant un groupe de plus en plus diversifié de la population, notamment des jeunes.
- La part de l'agglomération dans l'immigration au Québec est de 6 % des résidents permanents et de 7 % des résidents non permanents.

Quels seront les besoins résidentiels dans l'agglomération de Québec d'ici 2041?

En 2001, les projections démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) prévoient une croissance de 4,3 % sur 20 ans. La croissance réelle observée pour cette période a dépassé les prédictions et s'est plutôt élevée à 13,3 %. Le scénario intérimaire fourni par l'ISQ estime que la population augmentera de 102 000 personnes d'ici 2041. Pour sa part, la croissance estimée par la Ville de Québec projette l'accueil d'environ 147 000 personnes d'ici 2041.

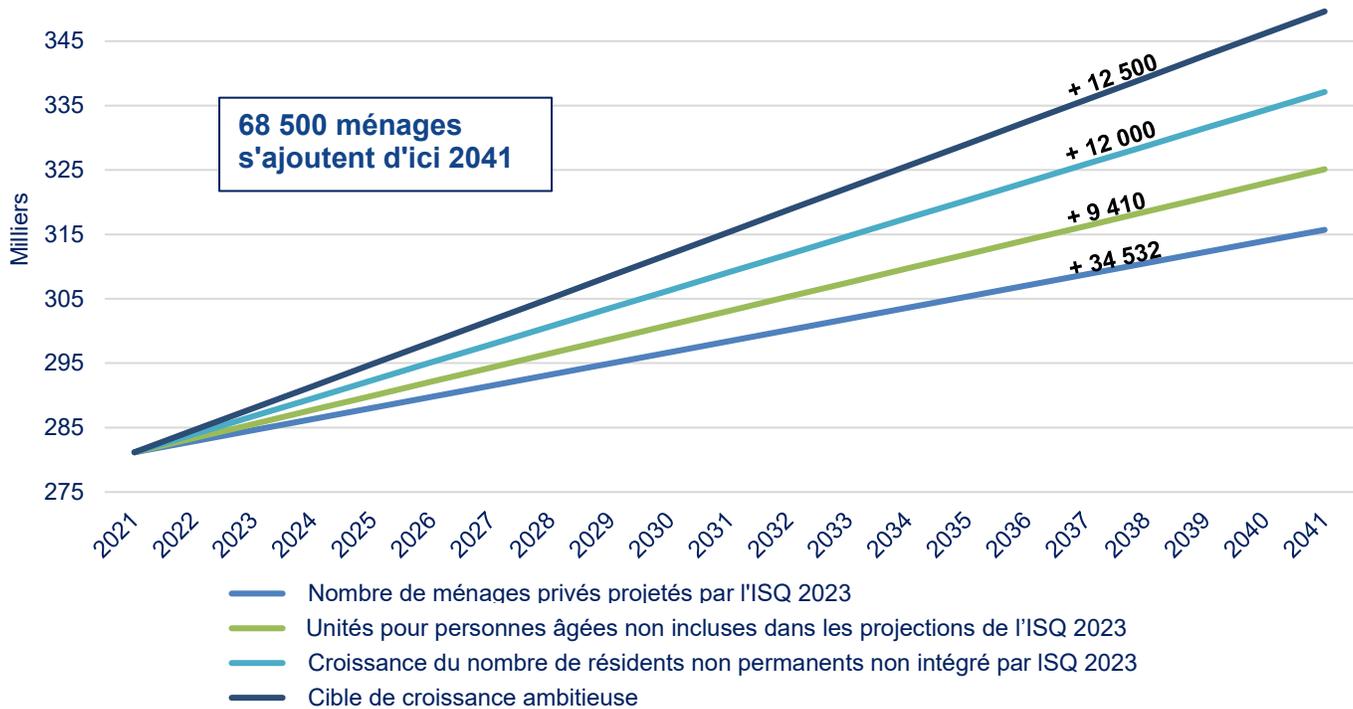
Tableau 7 / Projections de population de l'agglomération de Québec selon les différents scénarios (2021-2041)



Source : ISQ, 2023 et Ville de Québec, 2024

La différence entre les deux scénarios s'explique par le fait que l'évaluation des besoins en habitation de Québec tient compte des demandes en habitation qui ne sont pas prises en considération par l'ISQ. Il s'agit essentiellement de la demande pour les résidences pour personnes âgées et la demande de plus en plus importante provenant des travailleurs immigrants non permanents.

Tableau 7.1 / Projections de ménages de l'agglomération de Québec selon les différents scénarios (2021-2041)



Source : ISQ, 2023 et Ville de Québec, 2024

Cette croissance pose certains défis en matière d'urbanisation et de densification du territoire. Il est donc primordial de planifier l'accueil de ces ménages additionnels dans l'agglomération, en tenant compte de leurs caractéristiques et de leurs préférences résidentielles.

En fonction du choix préférentiel des ménages et de leur parcours de vie, les résultats de l'analyse montrent que la demande pour les maisons et les duplex, loin de s'essouffler, pourrait représenter jusqu'à environ 30 % de la demande résidentielle entre 2024 et 2041. Cependant, considérant le coût du foncier et la nécessité d'optimiser l'espace dans le périmètre d'urbanisation, les duplex, les maisons jumelées et en rangées auront tendance à prendre des parts du marché à la maison détachée. Cette tendance est déjà bien perceptible dans l'historique des mises en chantier qui démontre également un net ralentissement de la construction des maisons individuelles et de duplex au profit des appartements et condos. De plus, le vieillissement de la population se traduira vraisemblablement par une demande plus soutenue d'appartements et de condos bien que des programmes gouvernementaux sont en place pour assurer le maintien des aînés à domicile. Les résidences pour personnes âgées ne sont pas comprises dans les prévisions de l'ISQ alors qu'on estime que 11 740 nouvelles unités seront nécessaires d'ici 2041. Enfin, certains logements sont utilisés pour la location touristique sur le territoire de l'agglomération, encore, des unités d'habitation disparaissent du marché, parce que démolies ou converties aux fins d'autres usages. Ces réalités doivent également être considérées dans les cibles en matière d'habitation permettant de répondre aux besoins

Cibles en matière d'habitation

Bien que les projections démographiques développées par l'ISQ constituent la référence pour déterminer l'accroissement de la population et que l'analyse des besoins existants tient compte de la situation des ménages actuels, plusieurs facteurs et circonstances imprévus vont nécessairement modifier les résultats de l'analyse. Ces facteurs peuvent être multiples, notamment:

- **Le marché du travail** : le besoin de main-d'œuvre et le recrutement international sont des facteurs qui ont grandement influencé la croissance des ménages au cours des dernières années et ont été grandement sous-évalués.
- **La croissance économique** : tout choc économique peut modifier les prévisions, même s'il provient d'ailleurs au pays et/ou d'ailleurs dans le monde.
- **Les fluctuations du marché immobilier et de la construction résidentielle** : de faibles taux d'inoccupation impactent négativement l'abordabilité. Il importe donc de prévoir un retour à l'équilibre de 3 % dans un délai d'au plus cinq ans.
- **Les politiques publiques** : les décisions des paliers supérieurs comme la CMQuébec ou les gouvernements provinciaux et fédéraux peuvent avoir un impact majeur tant sur l'aménagement du territoire que sur la société. On peut penser aux seuils d'immigration ou encore aux investissements consentis en infrastructures publiques.
- **Les changements dans la composition ou le comportement des ménages** : les scénarios de l'ISQ prévoient un taux de personnes par ménage constant alors qu'une tendance à la baisse dans la taille des ménages locataires est observée.
- **Les facteurs naturels ou climatiques** : événements imprévus qui ont des impacts inattendus sur le déplacement des personnes et les choix résidentiels des ménages comme la pandémie de COVID-19.

Ainsi, de manière à être flexibles, les cibles établies ne peuvent se limiter qu'à l'analyse des besoins existants et aux projections démographiques développées par l'ISQ bien qu'elles constituent des bases solides. C'est pourquoi, les cibles sont établies en prenant compte, notamment, les besoins en matière de résidence pour personnes âgées, la hausse des résidents non permanents ainsi que le retour, et le maintien, du taux d'inoccupation vers l'équilibre (3 %). De plus, de manière à accroître l'abordabilité et l'attractivité de Québec, l'agglomération vise un taux d'inoccupation d'environ 6 %.

Tableau 7.2 / Cibles de construction de logements 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 visé			
	Maison individuelle détachée	Maison jumelée ou en rangée	Logement dans un immeuble de plus de deux logements	Logements sociaux
2028	5 %	15 %	80 %	2000 nouveaux logements
2032	4 %	16 %	80 %	500 nouveaux logements par année jusqu'au retour à l'équilibre
2036	3 %	17 %	80 %	

Estimation de la capacité d'accueil

Pour l'agglomération de Québec, ne pas répondre à la demande résidentielle ferait en sorte que les ménages à la recherche d'un logement iraient s'établir à l'extérieur de son territoire, perpétuant ainsi l'étalement urbain. En effet, l'établissement des ménages sur le territoire de l'agglomération de Québec constitue une solution durable compte tenu de la présence des pôles d'emploi et de l'offre de transport en commun.

Le SAD prend en considération la demande résidentielle future pour déterminer le périmètre d'urbanisation (PU), les grandes affectations du territoire et les densités approximatives de son occupation. Selon de récents constats¹⁰, il apparaît que les densités observées sont généralement plus élevées que les densités minimales établies au chapitre 5, notamment au centre-ville, dans les pôles urbains régionaux et aux abords des corridors structurants.

En fonction des analyses effectuées entre 2016 et 2021 par la CMQuébec, la proportion de logements créés par optimisation s'élève à environ 40 % des logements construits. L'optimisation comprend la reconversion résidentielle, soit par l'ajout d'un nombre de logements sur un terrain comptant déjà un usage résidentiel ainsi que la requalification urbaine, soit par la modification d'un lieu par un changement des usages et généralement par la transformation du cadre bâti.

¹⁰ CMQuébec, 2022

Tableau 7.3 / Estimation du potentiel d'accueil de maisons et duplex et d'appartements et de condos (2021-2041)

	Maisons et duplex	Appartements et condos	Total
Demande estimée	16 340	65 360	81 700
POTENTIEL D'ACCUEIL			
<ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'urbanisation actuel (terrains vacants, lotissements autorisés ou potentiels) 	5 550	24 620	30 170
<ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'urbanisation actuel (par optimisation \pm 40 % de la demande) 	4 900	27 780	32 680
Potentiel d'accueil total	10 450	52 400	62 850
POTENTIEL D'ACCUEIL TOTAL MOINS DEMANDE ESTIMÉE	- 5 890	- 12 960	- 18 850

Source : Ville de Québec, 2024

Si le milieu actuellement construit peut accueillir une partie importante de la croissance, principalement pour les appartements et les condos (densification et consolidation), l'espace disponible pour les maisons et les duplex reste limité, tout comme les options d'agrandissement du périmètre d'urbanisation. En effet, ce dernier est circonscrit par le fleuve au sud, les bassins versants des prises d'eau potable de l'agglomération au nord, la limite municipale à l'est et la zone agricole à l'ouest.

Pour répondre à la demande de logements, principalement pour les jeunes familles, l'agglomération de Québec pourrait devoir permuter des superficies de son périmètre d'urbanisation. En effet, près de 26 % de la superficie des terrains vacants situés dans le périmètre d'urbanisation n'est pas constructible en raison de contraintes naturelles ou de nature anthropique¹¹ (voir section 4.5).

Afin de favoriser l'atteinte des objectifs de développement urbain durable énoncés dans le PMAD et le SAD, les nouveaux quartiers résidentiels prévus à l'intérieur des nouvelles limites du périmètre d'urbanisation devraient posséder des caractéristiques qui les différencient des lotissements traditionnels. Ainsi, ces quartiers devraient :

- comprendre des logements de différents types (maisons isolées, jumelées, en rangée, duplex, immeubles multifamiliaux, etc.);
- inclure des terrains et des types de maisons abordables pour les jeunes familles afin de permettre l'accession à la propriété;
- offrir un environnement sécuritaire;
- prévoir des parcours et des aménagements facilitant les déplacements utilitaires à pied et à bicyclette, toute l'année;
- être desservis par le transport en commun;
- offrir, si possible, des automobiles en autopartage;
- comprendre des rues « conviviales », c'est-à-dire accessibles, sécuritaires, confortables pour tous (notamment les usagers vulnérables), en toutes saisons, et adaptées au contexte urbain dans lequel elles se situent;
- permettre une gestion des eaux pluviales qui minimise les effets de l'imperméabilisation des surfaces;

¹¹ Ville de Québec, 2024

- comprendre des parcs, des espaces verts, des lieux publics et de rencontre ainsi que des équipements de loisirs;
- favoriser l'atteinte d'un pourcentage minimal de canopée de 35 % à maturité, notamment par la protection et la plantation d'arbres dans les emprises de rue et dans les cours avant;
- permettre la pratique de l'agriculture urbaine, notamment par l'aménagement de jardins collectifs ou communautaires.

Les villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront transcrire les caractéristiques ci-dessus, sous forme de critères, dans des outils d'urbanisme appropriés (plan d'urbanisme, programme particulier d'urbanisme, plan d'aménagement d'ensemble ou autre).

Objectifs spécifiques

- 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.

Ce que le Schéma prévoit

- Déterminer les densités résidentielles minimales, par grande affectation du territoire.
- Reconduire, au document complémentaire, un cadre normatif qui reflétera les orientations édictées par la Communauté métropolitaine de Québec relativement à la protection des bassins versants des prises d'eau potable.
- Limiter les activités et les densités permises à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.