



Chantier logement et immigration

Présentation au GEDCIQ – 8 mars 2024

Par Sandra Blais-Gosselin et Marie-Pier Gingras, conseillères à la Ville de Québec

Service de la coordination stratégique et des relations internationales

Équipe d'intervention pour le vivre-ensemble et la cohésion sociale - Immigration

Coordonner et faire rayonner la vision de la Ville, son développement et ses stratégies, en assurant les synergies, leur cohérence et leur efficacité pour répondre aux besoins des citoyens actuels et des générations futures.

- **Vision de l'immigration (en cours)**
 - Plan d'action en immigration (dont l'entente PAC-MIFI)
- **Vision en itinérance**
 - Plan d'action en itinérance
- **Collaboration à la Vision de l'habitation**

Une Vision de l'immigration en construction

Démarche de consultation publique



Une Vision de l'immigration en construction

Groupes consultés



Le logement : enjeu prioritaire (no.1) en matière d'accueil, d'intégration et de rétention des personnes issues de l'immigration dans presque tous les groupes consultés.

Une Vision de l'immigration en construction

Quelques faits saillants par groupe

Personnes immigrantes :

- La priorité, c'est le logement!
- Travail de sensibilisation à faire auprès des propriétaires de logement québécois pour atténuer les préjugés
- Besoin d'avoir de l'information fiable et centralisée à un seul endroit

Organismes du milieu :

- Manque de logements abordables pour les personnes immigrantes à statut précaire
- Plusieurs nouveaux arrivants vulnérables en situation d'itinérance cachée et pas de ressources d'hébergement d'urgence pour les familles

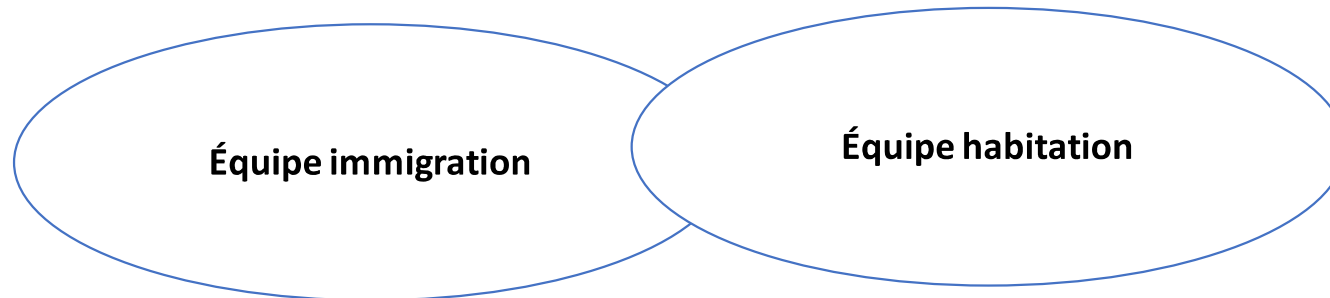
Une Vision de l'immigration en construction

Quelques faits saillants par groupe

Représentants du secteur privé :

- Les employeurs sont conscients qu'ils doivent accompagner les nouveaux arrivants dans leur démarche d'installation et aimeraient se rapprocher des organismes du milieu pour collaborer
- L'engagement social des entreprises va passer par des projets innovants et des programmes flexibles qui permettent une mise en œuvre rapide (sortir de la boîte avec des projets spéciaux)
- Les coûts des logements élevés forcent l'éloignement des travailleurs par rapport à leur lieu de travail ce qui ne facilite pas la rétention
- Améliorer l'information sur les quartiers et sur les types de logements afin que le nouvel arrivant choisisse le bon logement du 1^{er} coup!
- Oui aux logements transitoires comme mesure temporaire mais important de favoriser la mixité sociale dans les projets pour favoriser un établissement durable

Zone de collaboration entre deux services



Pour faire face aux défis de logement, la Ville de Québec propose un plan de mise en œuvre accéléré de sa Vision de l'habitation pour augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles.

La Ville accorde une importance particulière à la réalisation de logements sociaux et abordables mais les interventions couvrent l'ensemble du continuum du logement, des hébergements transitoires aux propriétés du marché en passant par les maisons de chambres et les copropriétés, et sont d'ordre autant financier que réglementaire ou administratif.

Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Section de l'Habitation

- Développer et mettre en place des politiques municipales et des programmes d'aide financière pour soutenir l'innovation en matière d'**habitations durables**
- Collaborer à l'**analyse et la mise en œuvre des projets d'habitation** (promoteurs immobiliers privés, organismes du milieu)

▪ Vision de l'habitation

➤ Plan de mise en œuvre accélérée

- Suivi du plan d'action en accessibilité universelle
- Collaboration à la Vision de l'immigration

Immigrants non permanents : Quelques données

NOMBRE – Très forte tendance à la hausse

- **13 110** immigrants non permanents en 2021
 - Une croissance de **165 %** depuis 2016
- En comparaison, il y a 45 230 immigrants permanents (croissance de 21 % depuis 2016)

PROFIL SOCIOÉCONOMIQUE – Les immigrants non permanents :

- Sont plus scolarisés que la population en général
 - **61 %** ont un diplôme universitaire (contre 26 % en général)
- Sont moins rémunérés en général
 - **31 200 \$** par personne (contre 44 400 \$ en général)

HABITATION – Les immigrants non permanents :

- **95 %** sont locataires (contre 48 % pour la population en général)
- Vivent dans des ménages avec une taille moyenne de 2,1 personnes (contre 2,0 en général)

Situation du logement à Québec

1^{ere}

La RMR de Québec a le plus faible taux d'inoccupation des principales régions métropolitaines canadiennes en 2023 (ex aequo avec Vancouver)

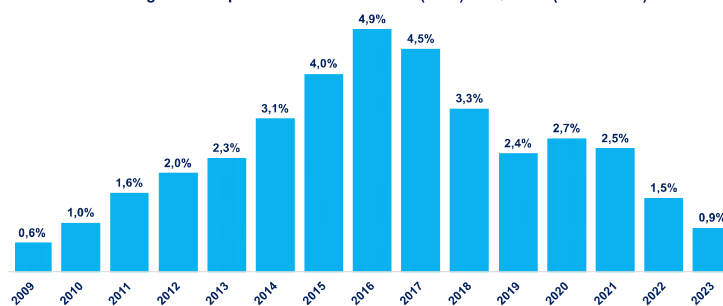
Taux d'inoccupation des logements locatifs
Principales régions métropolitaines canadiennes (Octobre 2023)



0,9 %

Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de **0,9 %** en 2023, soit son plus bas depuis 2010

Taux d'inoccupation des logements locatifs
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec (2009 à 2023)



< 0,5 %

Le taux d'inoccupation était inférieur à 0,5 % en 2023 pour :

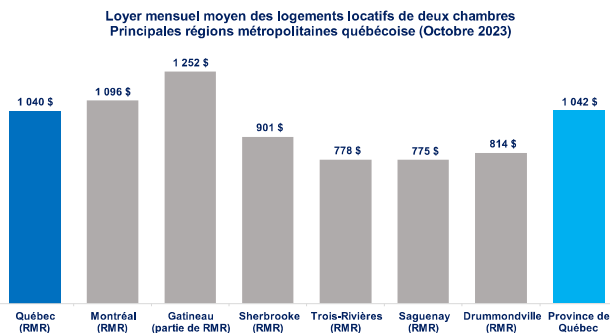
- Les logements ayant un loyer entre 750 \$ et 1 249 \$ (0,4 %)
- Les logements dans les secteurs de **Saint-Augustin-Cap-Rouge** (0,0 %) et de la **Haute-Saint-Charles** (0,3 %)

Le taux d'inoccupation dans le secteur de **Sainte-Foy-Sillery** est passé de **2,6 %** en 2022 à seulement **0,5 %** en 2023

Situation du logement à Québec

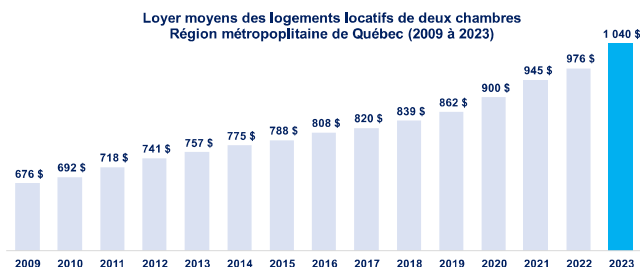
3^e

La RMR de Québec a le troisième loyer moyen le plus élevé des sept plus grandes régions québécoises



6,6 %

Le loyer moyen d'un logement locatif de 2 chambres est passé de 976 \$ en 2022 à 1 040 \$ en 2023, la plus forte hausse des 15 dernières années



+ 4 800

Le nombre de nouveaux logements destinés à la location a augmenté de 4 807 de juillet 2022 à juin 2023

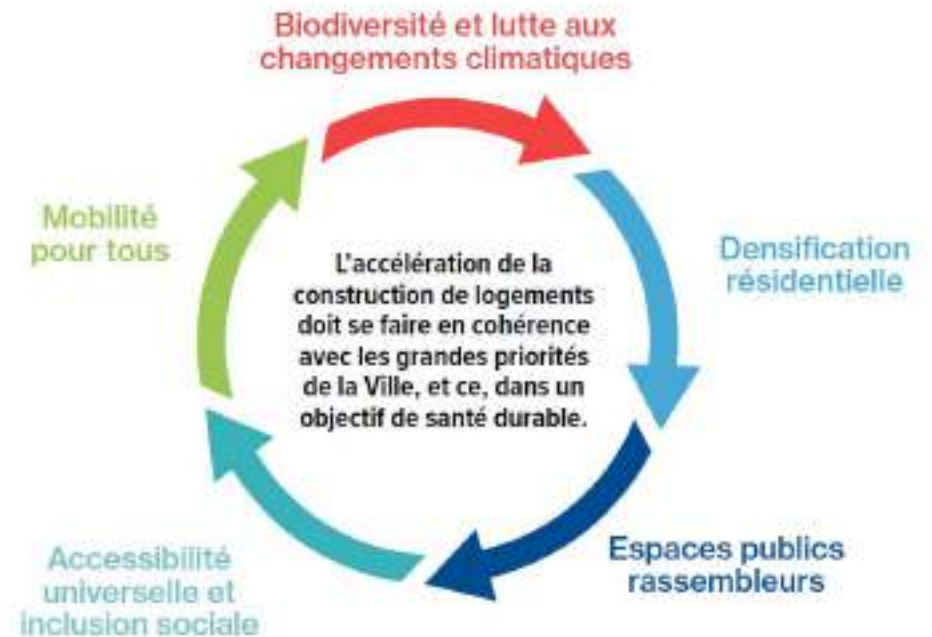
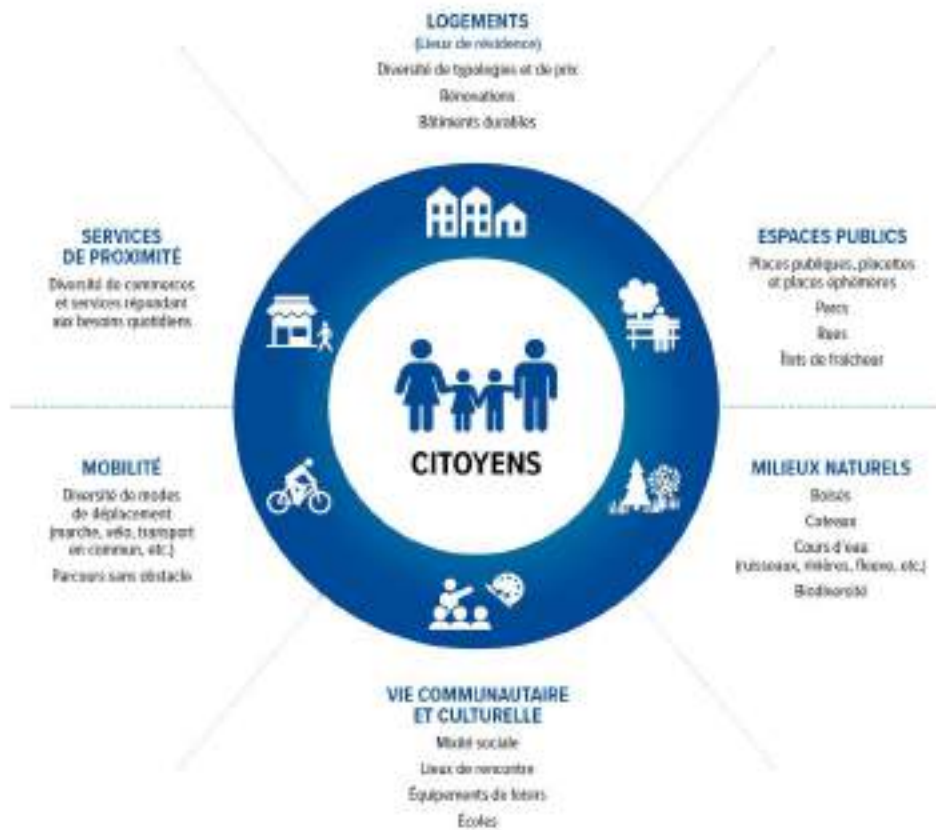
Malgré cette augmentation, l'offre ne suffit pas à la demande :

- Croissance record du solde migratoire
- Hausse des prix et des taux hypothécaires
- Ralentissement de l'accession à la propriété

Logement et immigration : Enjeux

- Recherche d'un logement à distance difficile
- Solutions temporaires (AirBnB, hôtel) nécessaires mais dispendieuses
- Adresse fixe nécessaire pour l'inscription des enfants à l'école
- Ameublement de l'appartement coûteux
- Logements parfois insalubres
- Absence d'historique de crédit et de références au Québec
- Locateurs sélectifs
 - Détresse psychologique importante
 - Détérioration de la situation financière

Vision de l'habitation : Créer ensemble des milieux de vie durables



Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée



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
- Exercer un leadership mobilisateur en habitation

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.)

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





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

Accélérer le processus de délivrance des permis

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

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

Objectif 1 :
Accélérer la construction
de logements





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

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



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

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



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

- » 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

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

Objectif 4 :
Consolider le parc de
logements existants



- »» 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



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

- » 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

Exemple de projet inspirant

L'Ardoise

Par L'UTILE

- 205 logements étudiants



Projets en cours de réalisation avec l'OMHQ



Novam Vitam



- Livraison en septembre 2024 / Charlesbourg
- **70 logements**
- Clientèle cible :
 - Familles immigrantes en transition via le Centre multiethnique de Québec
 - Familles immigrantes économiques

Rnovo



- Livraison en février 2025 / Sainte-Foy
- **59 logements**
- Clientèle cible :
 - Familles immigrantes en transition via le Centre multiethnique de Québec
 - Familles immigrantes économiques
 - Personnes retraitées autonomes
 - Personnes à mobilité réduite
 - Femmes monoparentales avec enfants

Soutien de la Ville pour des projets d'habitation



Prospection et mise à la disposition de terrains via la réserve foncière



Accompagnement pour la planification et la réalisation (chargé de projet)



Soutien pour la réalisation de projets de logements sociaux et abordables



Incitatifs financiers liés à l'innovation

Des interventions sur l'ensemble du continuum du logement



Hébergement d'urgence / Logements transitoires	Chambres et pensions	Logements sociaux (subventionnés)	Logements locatifs abordables	Logements locatifs du marché	Propriétés abordables	Propriétés du marché
Obtenir le financement pour 500 logements par année (action 9)	Obtenir le financement pour 500 logements par année (action 9)	Obtenir le financement pour 500 logements par année (action 9)	Nouveaux quartiers abordables et durables (action 7)	Modification au zonage pour augmenter le potentiel de logements (action 1)	Nouveaux quartiers abordables et durables (action 7)	Modification au zonage pour augmenter le potentiel de logements (action 1)
Réserve foncière et droit de préemption (action 10)	Réserve foncière et droit de préemption (action 10)	Réserve foncière et droit de préemption (action 10)	Obtenir le financement pour 500 logements par année (action 9)	Réglementation renforcée sur l'hébergement touristique (action 15)	Programme Accès-Famille (habitations neuves) (action 8)	Soutien à l'ajout d'un logement supplémentaire (action 4)
Soutien aux projets visant la stabilité résidentielle (action 13)	Fonds de démarrage et de conversion (action 12)	Inclusion de logement social et abordable dans les projets privés (action 11)	Réserve foncière et droit de préemption (action 10)	Optimiser les programmes d'aide à la rénovation et à la construction (action 16)	Soutien à l'acquisition d'une propriété existante (action 8)	Aide à la rénovation (action 16)
Représentations politiques (actions 9 et 17)	Soutien au logement transitoire (action 13)	Fonds de démarrage et de conversion (action 12)	Inclusion de logement social et abordable dans les projets privés (action 11)	Soutien à des projets aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux (action 19)		Aide à la restauration patrimoniale (action 16)
Soutien à des projets pour réfugiés et demandeurs d'asile (action 19)	Soutien à l'acquisition de logements existants (action 14)	Soutien au logement transitoire (action 13)	Fonds de démarrage et de conversion (action 12)			
	Aide à la rénovation (action 16)	Soutien à l'acquisition de logements existants (action 14)	Projets pilotes de nouveaux modèles de logements abordables (action 18)			
		Représentations politiques (actions 9 et 17)	Soutien à des projets aux travailleurs temporaires, aux réfugiés et demandeurs d'asile et aux étudiants internationaux (action 19)			

Quelques outils complémentaires développés par le Service des loisirs, des sports et de la vie communautaire :



Ressources communautaires pour de l'aide au logement (CMQ, SAAI)



Service d'aide à la recherche de logement (SARL) et Opération 1er juillet avec OMHQ



Page web Immigrants Trouver un logement



Fiche *Se loger* pour les intervenants



À venir...



Mise en place d'un comité de réflexion pour recenser les enjeux spécifiques aux personnes immigrantes et trouver des pistes de solutions



Activités de sensibilisation auprès de la collectivité (corporations, propriétaires) aux enjeux spécifiques des personnes immigrantes dans la recherche de logement



Continuer à travailler en collaboration avec le milieu des affaires, l'OMHQ et les organismes communautaires pour développer des partenariats



Questions ?