Le logement social

Séance d'information – 18 juin 2025

Projet Société John-Howard

Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Logement social
3. Présentation du projet
4. Société John-Howard
5. Modifications réglementaires

Contexte – Défis en habitation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de **0,8 %** en octobre 2024, son plus bas en 15 ans.

Le loyer moyen des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 5 ans.

Le paiement hypothécaire moyen par rapport au revenu médian des ménages, est passé de 20 % à 33 %, entre 2021 et aujourd'hui.

Le nombre d'unités mises en chantiers a diminué après 2021, une année record. On note une lente reprise depuis 2024.

2 800

ménages

sont en attente d'un logement subventionné et ont fait les démarches pour valider leur admissibilité.

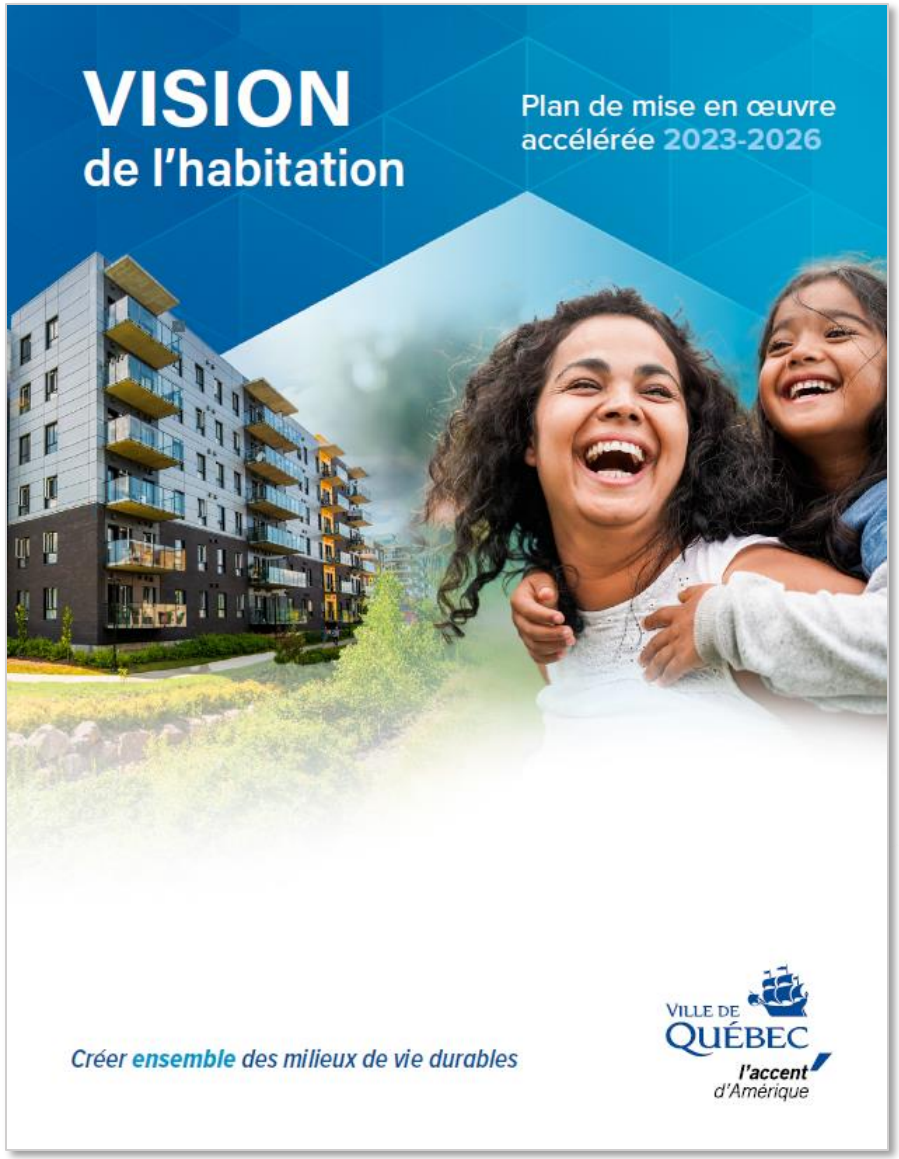
31 220

ménages locataires

consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux frais de logement, et 81 % d'entre eux sont constitué d'une personne seule.

- Trouver un logement est de plus en plus difficile, particulièrement pour les personnes à faible revenus
- 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

Contexte – Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation

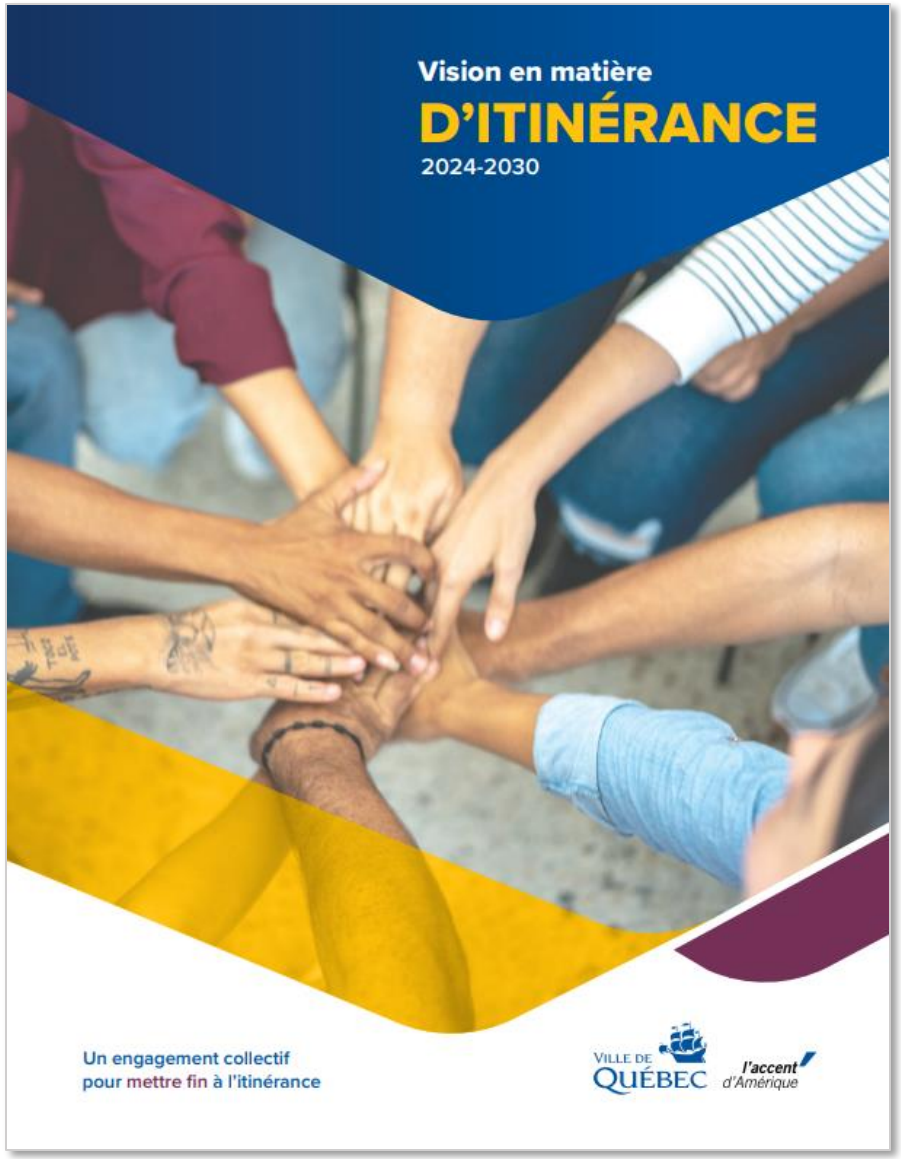


D'ici 2040,
80 000
nouveaux logements

→

Dont 500 logements sociaux chaque année

Contexte – Vision en matière d'itinérance 2024-2030



Axe 3
Un toit pour tous

Augmentation de l'offre de logements sociaux, et d'accompagnement adapté aux besoins des personnes.

Définition du logement social

Logement

Lieu où l'on habite

Par exemple :
appartement, domicile, résidence

Loyer

Montant mensuel payé par le locataire

Définition du logement social

Logements sociaux
(à but non lucratif / hors marché)

- Propriété **publique** (Office municipal d'habitation de Québec, OMHQ) ou **communautaire** (Coops et OBNL)
- **Finalité sociale** (surplus réinvestis dans la mission)
- Prise en charge **collective** et **implication** des locataires au milieu de vie

Environ 18 000 logements à Québec (12 % du parc locatif)

Loyers subventionnés

- Ménages à faibles revenus
- Loyer correspond à 25 % du revenu du locataire
- Le gouvernement et la Ville assume la différence

Loyers abordables

- Ménages à revenus modestes
- Moins cher que le loyer médian d'un logement comparable
- Intervention publique à la réalisation (subvention)
- **Contrôle des loyers** selon les paramètres d'un programme d'aide

Importance du logement social

Réduit les **inégalités sociales** et prévient l'instabilité résidentielle

Favorise la **mixité sociale** et le vivre-ensemble

Est l'un des principaux déterminants de la **santé**

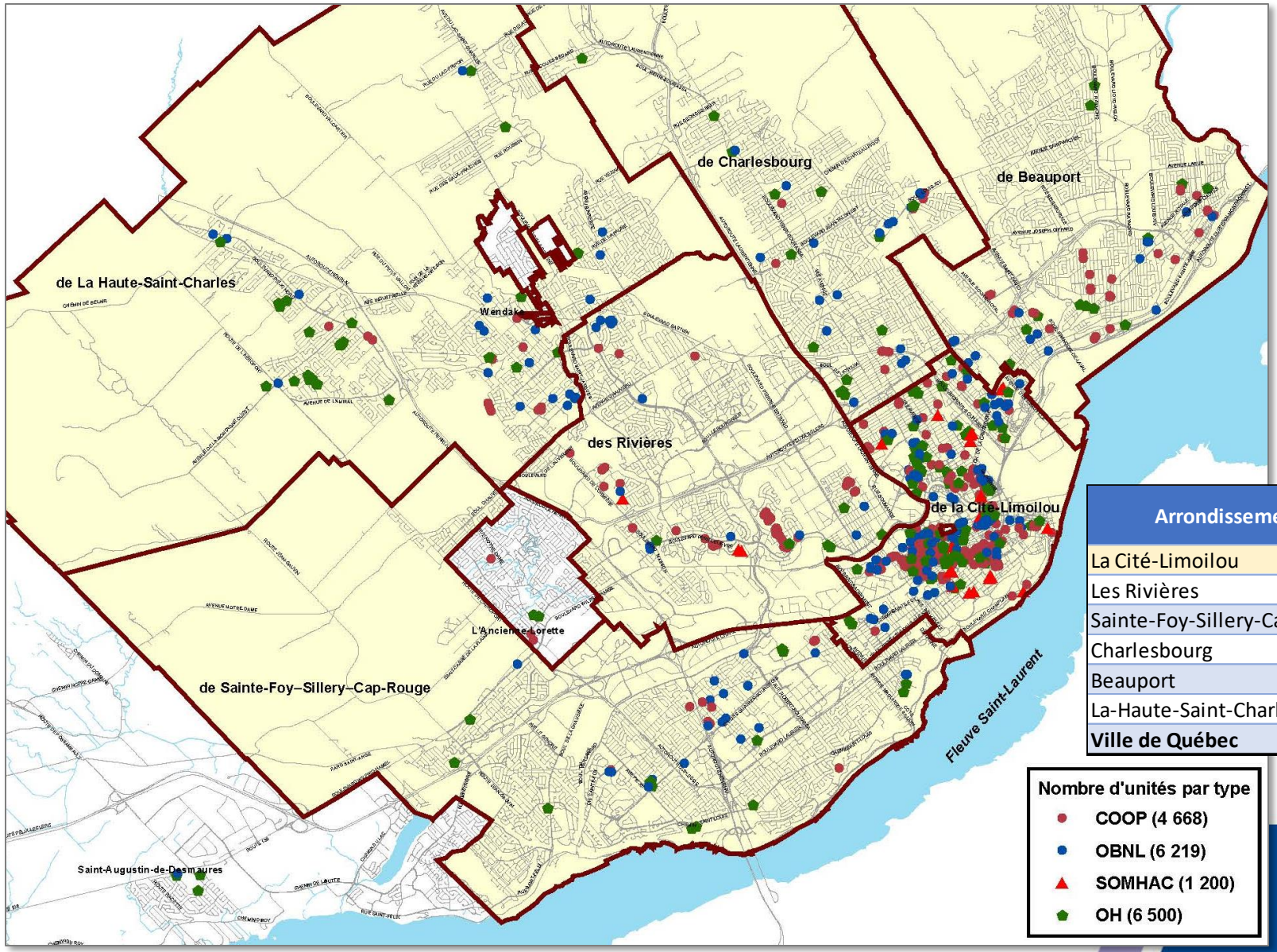
Assure un **parcours** résidentiel

Augmente le sentiment de **sécurité** des locataires

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

Source : Houle, J., Adam C., Carrier, E., Bélanger, H., Morin, P., Potvin, L., Bédard, E., Fontan, J.-M., Duguay, P., Scott, M., MacKenzie, S., Lefebvre, J., Mongeau, R., Ouellet, A., Goi, T. (2023). Logement social et ses effets : Rapport final de recherche. Montréal, Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé. (Université du Québec à Montréal), 33 pages. ISBN : 978-2-924971-08-6.

Localisation des projets de logements sociaux à Québec



Plus de **18 000 logements sociaux** dans la ville.

Arrondissement	Nb de logements sociaux*	Nb de logements total	Proportion de logements sociaux
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%
Ville de Québec	**18 116**	**298 709**	**6%**

Exemples de réalisation

Le Rempart

2055, boul. Montmorency
31 logements

Pech-Bifröst

482, rue Caron
50 logements

Habitation Durocher

300, rue Raoul-Jobin
68 logements

Sources: Lafond Côté Architecte

John Howard

LA SOCIÉTÉ JOHN HOWARD DU QUÉBEC
THE JOHN HOWARD SOCIETY OF QUEBEC

Projet d'habitation communautaire avec services
Séance d'information citoyenne
18 juin 2025

Sosaco
groupe de ressources techniques

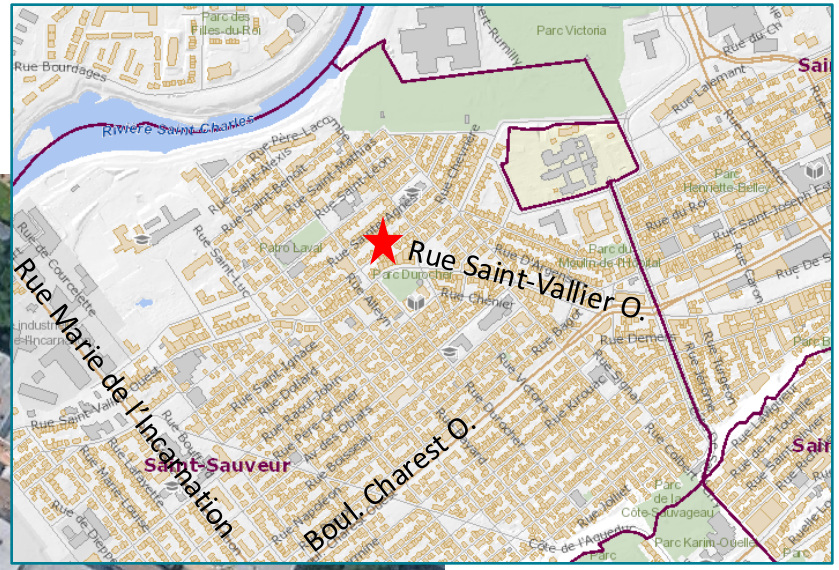
ORGANISME ACCOMPAGNATEUR

- **Groupe de ressources techniques SOSACO**
  - Organisme sans but lucratif fondé en 1977
  - Spécialisé dans le développement de l'habitation communautaire
- **Mission**
  - Informer, conseiller et regrouper les citoyens et les organismes intéressés à développer leur projet d'habitation collective en offrant du support et de l'expertise aux groupes.

Depuis sa création, SOSACO a développé et rénové plusieurs milliers de logements sociaux, principalement situés dans le centre-ville de Québec.

Sosaco
groupe de ressources techniques

EMPLACEMENT DU SITE



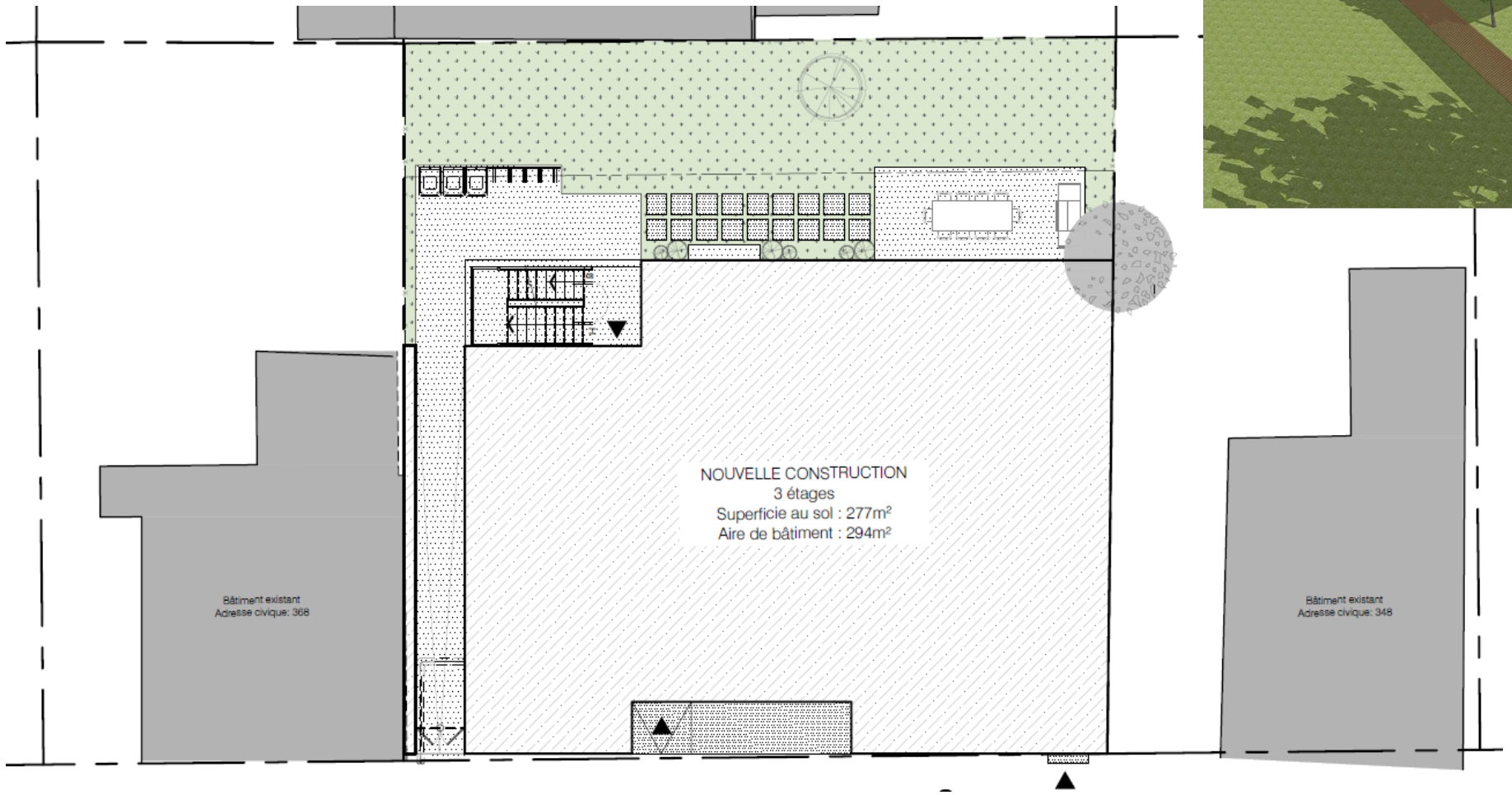
Sosaco
groupe de ressources techniques

PROJET PROPOSÉ

- **Nouvelle construction d'un immeuble de 23 unités sur 3 étages avec sous-sol**
  - 23 unités : 1 studio, 22 chambres
  - Espaces administratifs au RDC pour l'organisme, incluant des bureaux et une salle de réunion
  - Plusieurs espaces communs pour les résidents :
    - Cuisine collective et salle à manger commune
    - Salon communautaire pour activités et socialisation
    - Espaces extérieurs végétalisés avec potagers

360
DAD
ARCHITECTURE/DESIGN

IMPLANTATION PROJETÉE



Rue du Cardinal-Taschereau

Sosaco
groupe de ressources techniques

DAD ARCHITECTURE/DESIGN

ORGANISME PORTEUR

John Howard
LA SOCIÉTÉ JOHN HOWARD DU QUÉBEC
THE JOHN HOWARD SOCIETY OF QUEBEC

- **La Société John Howard du Québec**
  - Organisme sans but lucratif en activité depuis 1947;
  - Présent dans plusieurs régions du Québec (5 studios à Montréal et 15 chambres à Québec.)

- **Mission**
  - Soutenir les personnes à risque de judiciarisation ou qui ont été judiciarisées;

- **Services offerts**
  - Hébergement (aucune visite de personnes extérieures n'est permise);
  - Accompagnement psychosocial;
  - Prévention et intervention communautaire;
  - **Intervenants disponibles en tout temps.**

Sosaco
groupe de ressources techniques

SERVICE D'HÉBERGEMENT

John Howard
LA SOCIÉTÉ JOHN HOWARD DU QUÉBEC
THE JOHN HOWARD SOCIETY OF QUEBEC

- **Principaux critères d'admissibilités**
  - Hommes ou femmes âgés de 18 ans ou plus;
  - Être volontaire et motivé à s'impliquer activement à court terme dans une démarche d'insertion sociale;
  - Être autonome (hygiène, alimentation et prise de médicaments).
- **Principaux critères d'exclusions**
  - Crime à caractère sexuel sur mineurs;
  - Pratiques illicites;
  - Présence de symptômes graves non stabilisés de santé mentale ou de consommation.
- **Principaux motifs de fin de séjour**
  - Non respect des critères de fonctionnement;
  - Absence ou arrêt de participation aux suivis réguliers avec les intervenants;
  - Dégradation de la santé mentale ou reprise de la consommation;
  - Violence physique et/ou verbale.

Sosaco
groupe de ressources techniques

PRÉCISIONS IMPORTANTES

John Howard
LA SOCIÉTÉ JOHN HOWARD DU QUÉBEC
THE JOHN HOWARD SOCIETY OF QUEBEC

- Services offerts uniquement aux personnes volontaires et motivées à entreprendre une démarche de réinsertion;
- Seul organisme reconnu par le CIUSSS pour ce type d'accompagnement;
- **Différent d'une maison de transition :**
  - Contrairement aux maisons de transition, où l'hébergement est imposé dans le cadre d'une remise en liberté, **la Société John Howard du Québec offre des services externes, non obligatoires, axés sur l'autonomie et la volonté de la personne.**

Sosaco
groupe de ressources techniques

EMPLACEMENT STRATÉGIQUE ET RÉFLÉCHI

- **Pertinence du site:**
  - Terrain déjà dédié au **logement social**;
  - Emplacement **central**, près des services essentiels (transport, santé, commerces);
  - Favorise la **réinsertion sociale** en milieu urbain actif et diversifié;
  - Quartier marqué par une **mixité sociale** existante;
  - **Proximité d'organismes** communautaires favorisant le travail en réseau et potentiel de partenariats avec les services de prévention de la SJHQ.

- **Expérience de cohabitation réussie à la Maison Mère-Mallet:**
  - Cohabitation harmonieuse avec d'autres organismes, incluant des ressources pour femmes;
  - Preuve concrète d'une intégration réussie dans un milieu partagé.

ÉCHÉANCIER ET TRAVAUX

- **Échéancier**
  - Date prévue des travaux: **automne 2025**
  - Fin prévue des travaux: **automne 2026**
- **Gestion des travaux**
  - Le chantier est sous la supervision de l'entrepreneur général qui devra se conformer aux normes établies par la Ville;
  - Une coordination est déjà en cours avec la Ville pour gérer les contraintes du site, la proximité des autres chantiers et les besoins des commerces.
- **Communications**
  - Une distribution d'avis porte-à-porte sera effectuée auprès des commerces et des propriétaires voisins pour les informer des grandes lignes du chantier, quelques semaines avant le début des travaux.

Merci!

Pour en savoir plus sur la Société John Howard du Québec
https://john-howard.qc.ca/fr/

Pour toutes questions sur ce projet
Service du développement, SOSACO
developpement@fechaqc.coop

S'investir pour l'habitation d'aujourd'hui et de demain

Sosaco
groupe de ressources techniques

John Howard
LA SOCIÉTÉ JOHN HOWARD DU QUÉBEC
THE JOHN HOWARD SOCIETY OF QUEBEC

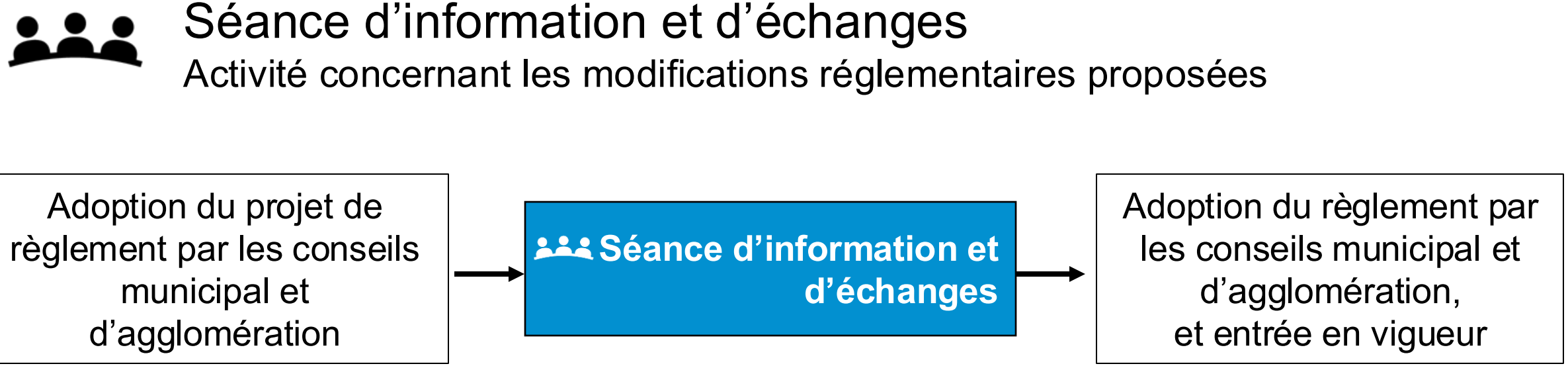
Modifications réglementaires

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Objectif de l’activité

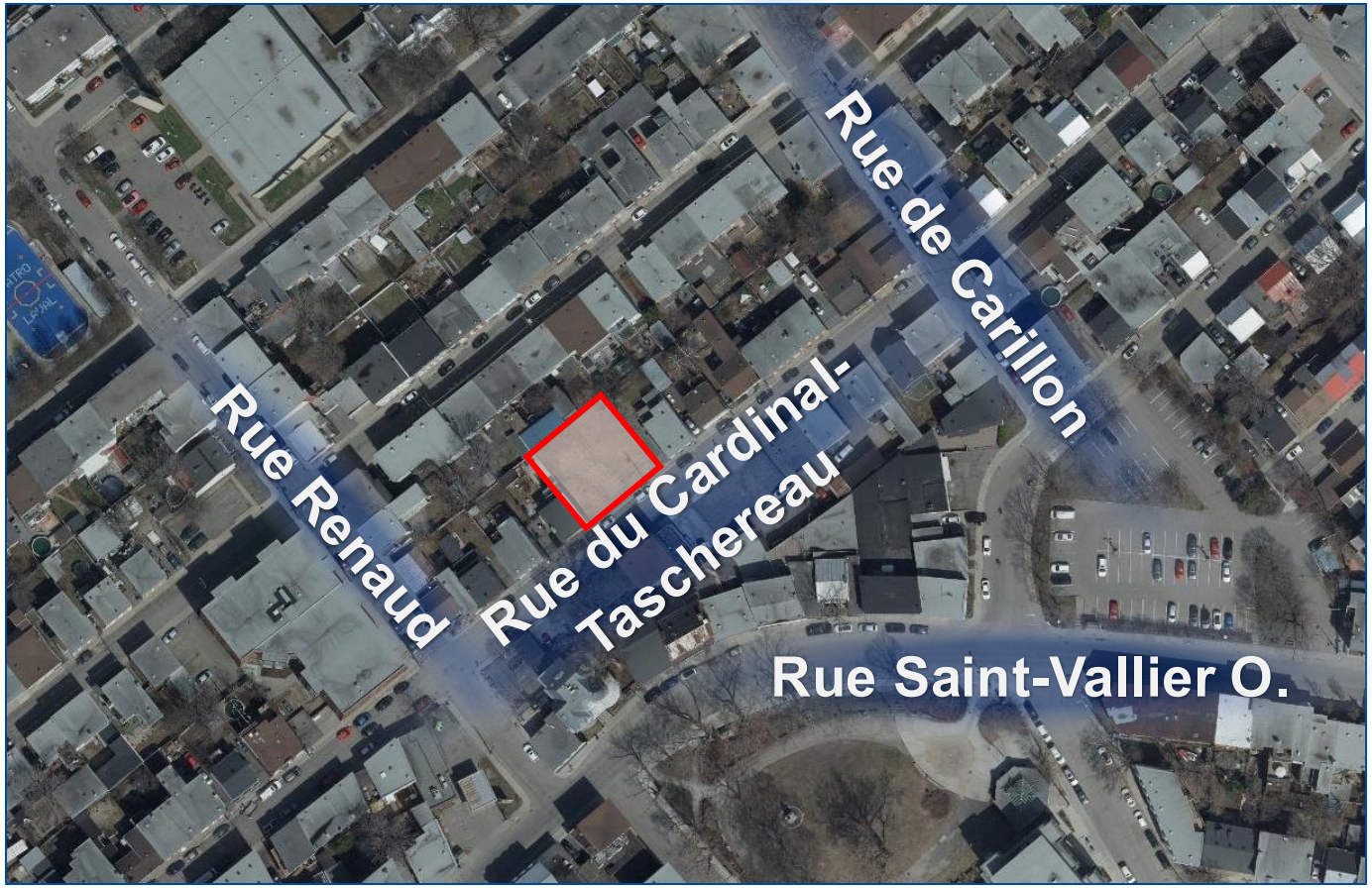
Séance d’information et d’échanges

Activité concernant les modifications réglementaires proposées



Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- District de Saint-Roch–Saint-Sauveur
- Quartier de Saint-Sauveur
- Zone touchée : 15052Hb
- Terrain vacant localisé du côté nord de la rue du Cardinal-Taschereau



Modifications réglementaires

Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur le lot numéro 5 343 239 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1795

- La Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, permet à la Ville d'autoriser, par un règlement spécial, un projet d'habitation dans le cadre d'un programme de logement social (Loi sur la SHQ).
- Un règlement adopté en vertu de l'article 74.4, par. 4° de la Charte **ne contient que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet.**
- Un tel règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire (article 74.5).
- **Objectifs** : sécuriser les projets qui répondent à un **besoin particulier** et **réduire les délais.**

Modifications réglementaires

Règles d'urbanisme nécessaires au projet (R.A.V.Q. 1795)

- Le bâtiment d'habitation peut comporter des chambres, jusqu'à un maximum de 25 chambres
- Des services d'accompagnement et d'assistance sociale peuvent être offerts, sur place, aux personnes hébergées
- Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est requis
- Le règlement s'applique uniquement sur le lot visé (5 343 239) et non à la zone 15052Hb
- Les normes d'implantation et de gabarit dans la zone (marges, hauteur) sont respectées par le bâtiment projeté
- Toute autre norme du Règlement R.C.A.1V.Q. 4, compatible avec le Règlement R.A.V.Q. 1795, s'applique

Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
Adoption du projet de règlement par le conseil municipal	3 juin
Adoption du projet de règlement par le conseil d'agglomération	4 juin
Séance d'information et d'échanges	**18 juin**
Adoption du règlement par le conseil municipal	2 juillet
Adoption du règlement par le conseil d'agglomération	4 juillet
Entrée en vigueur du règlement	Mi-juillet

Merci!

Questions et commentaires?