

CAHIER TECHNIQUE

Démographie et potentiels de logements

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT / RÉVISÉ

07.2019

S
A
D

L'accroissement du nombre de ménages crée une demande résidentielle importante qui nécessite des choix d'urbanisation durable.

Table des matières

À propos des données utilisées dans ce document	3
Introduction	4
CHAPITRE 1	
La croissance démographique dans la grande région de Québec	5
CHAPITRE 2	
Les perspectives de population et de ménages	15
CHAPITRE 3	
La formation des ménages, leur trajectoire résidentielle et la demande de logements	19
CHAPITRE 4	
La demande résidentielle et les potentiels de logements	27
CHAPITRE 5	
Les choix d'urbanisation et leurs conséquences sur le développement durable	35
Conclusion	41

Liste des annexes

Annexe 1	Municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR	43
Annexe 2	Croissance de la population et du nombre de ménages et cumul des superficies exclues de la zone agricole pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation, municipalités de la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016	44
Annexe 3	Projections de ménages de l'agglomération de Québec selon la génération du soutien, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence	45
Annexe 4	Estimation des potentiels de logements et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016	46

Liste des cartes

Carte 1	Grande région et région métropolitaine de recensement de Québec	7
Carte 2	Évolution de la population des municipalités de la grande région de Québec, 1996-2016	8
Carte 3	Évolution du nombre de ménages des municipalités de la grande région de Québec, 1996-2016	9

Liste des figures

Figure 1	Choix, capacité de payer et impacts environnementaux	37
Figure 2	Comparaison des émissions de GES pour le transport de personnes (kg/ménage/jour) par scénario	39
Figure 3	Comparaison des taux d'effort total (% du revenu disponible) par scénario	40

Liste des tableaux

Tableau 1	Projections de ménages de l'agglomération de Québec selon la génération du soutien, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence	23
Tableau 2	Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec avant la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande, 2016-2036	31
Tableau 3	Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation (PU) de l'agglomération de Québec avant et après la révision et adéquation entre ces potentiels et la demande, 2016-2036	33
Tableau 4	Scénario Bourg-Royal et autres possibilités (secteur est)	37
Tableau 5	Scénario Saint-Augustin-de-Desmaures et autres possibilités (secteur ouest)	38
Tableau 6	Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec avant la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2026	48
Tableau 7	Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec après la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2026	49
Tableau 8	Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec avant la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2031	50
Tableau 9	Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec après la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2031	50

Liste des graphiques

Graphique 1	Évolution du poids démographique de l'agglomération dans la région métropolitaine de recensement de Québec, 1996-2016	10
Graphique 2	Croissance annuelle de la population dans la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016	11
Graphique 3	Croissance de la population et du nombre de ménages dans la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016	11
Graphique 4	Exclusions de la zone agricole pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation dans la région métropolitaine élargie de Québec, en hectares, 1996-2016	12
Graphique 5	Croissance de la population et du nombre de ménages et cumul des superficies exclues de la zone agricole pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation dans la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016	13
Graphique 6	Estimation des soldes migratoires des ménages de l'agglomération de Québec avec les MRC de la région de la Capitale-Nationale et de la Chaudière-Appalaches selon le grand groupe d'âge du soutien, de 2000-2001 à 2015-2016	14
Graphique 7	Évolution projetée du poids démographique de l'agglomération dans la région métropolitaine de recensement de Québec, 2016-2036	16
Graphique 8	Croissance projetée de la population et du nombre de ménages dans la région métropolitaine élargie de Québec, 2016-2031, ISQ (2014) – Scénario de référence	17
Graphique 9	Accroissement projeté de la population de l'agglomération de Québec selon différents scénarios, 2016-2036	18
Graphique 10	Accroissement projeté du nombre de ménages de l'agglomération de Québec selon différents scénarios, 2016-2036	18
Graphique 11	Estimation du nombre de ménages de l'agglomération de Québec selon le groupe d'âge du soutien, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence	21
Graphique 12	Taux de soutien de ménage de l'agglomération de Québec selon le groupe d'âge, 2011	22
Graphique 13	Grands types de logements occupés dans l'agglomération de Québec selon le groupe d'âge du soutien, 2011	24
Graphique 14	Demande résidentielle estimée dans l'agglomération de Québec par grand type de logement, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence	26
Graphique 15	Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec selon différents scénarios, 2016-2036	28
Graphique 16	Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec selon différents scénarios et potentiel d'accueil du périmètre d'urbanisation (PU) avant la révision, 2016-2036	32
Graphique 17	Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec selon différents scénarios et potentiel d'accueil du périmètre d'urbanisation (PU) révisé, 2016-2036	34
Graphique 18	Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec par période, 2016-2036, scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016	46

À propos des données utilisées dans ce document

Dans ce document, nous avons notamment utilisé les **estimations démographiques** des municipalités pour la période 1996-2016 de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Sur son site Internet, l'ISQ donne quelques précisions sur ces estimations :

LES ESTIMATIONS DÉMOGRAPHIQUES ONT COMME OBJECTIFS :

- 1) de corriger les résultats des recensements afin de tenir compte du sous-dénombrement net et des réserves indiennes partiellement dénombrées;
 - 2) de fournir des données populationnelles entre deux recensements quinquennaux.
Ce sont les données de population utilisées par l'Institut de la statistique du Québec dans ses travaux d'analyses démographiques¹.
-

Ainsi, les estimations démographiques sont plus précises que les données du recensement, notamment parce que ce dernier comporte un sous-dénombrement, particulièrement chez les 20 à 34 ans. D'ailleurs, l'ISQ conseille d'utiliser les estimations démographiques qu'il publie :

Pour un suivi historique de la population des municipalités, que ce soit à des fins d'analyse démographique ou d'aménagement du territoire, il est recommandé d'utiliser les estimations publiées sur le site de l'Institut de la statistique du Québec qui offrent une série chronologique de 1996 à 2016 comparable dans le temps, selon le découpage géographique ajusté au 1^{er} juillet de la dernière année disponible².

Suivant cette recommandation de l'ISQ, nous avons utilisé dans ce document les estimations démographiques de la période 1996-2016³ pour faire l'analyse de l'évolution des territoires (municipalités, MRC, agglomération de Québec et région métropolitaine de recensement de Québec).

Notes : **1.** ISQ, *Information(s) utile(s)*, [En ligne], mars 2017. [www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/structure/cdmi.html] (Consulté le 10 mars 2017).
2. Ibid. **3.** ISQ, *Population et structure par âge et sexe*, [En ligne]. [www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/structure/index.html] (Consulté le 10 mars 2017).



Introduction

Le Schéma d'aménagement et de développement est un outil important de planification qui permet de penser la ville de demain pour les résidents actuels et futurs en tenant compte des dynamiques régionales, dont la démographie.

Le présent document propose tout d'abord une analyse détaillée de la croissance démographique récente dans la grande région et dans l'agglomération de Québec. Puis, il décrit les perspectives de population de l'agglomération et la demande de logements qu'elles impliquent. Il aborde ensuite la question de l'adéquation entre cette demande et les potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation actuel. Enfin, il fait état des conséquences de l'ouverture de ce périmètre comparativement à d'autres scénarios de localisation des ménages dans la grande région de Québec.

Plus précisément, nous verrons au chapitre 1 que la croissance démographique de la période 1996-2016 a été beaucoup plus forte autour de l'agglomération et de la ville de Québec. Cette croissance accélérée des municipalités situées en périphérie a notamment été rendue possible par l'exclusion de plusieurs centaines d'hectares de terres de la zone agricole.

Le chapitre 2 fait ensuite le point sur les perspectives de ménages de l'agglomération de Québec. Nous verrons que les perspectives démographiques publiées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoient la poursuite de l'étalement urbain accéléré constaté dans la région métropolitaine de recensement et à l'ouest de celle-ci.

La demande résidentielle, qui est fortement liée à la formation des ménages, est traitée au chapitre 3. Pour loger les futurs ménages, l'Agglomération devra prévoir la construction d'environ 10 150 maisons et duplex et d'environ 18 050 appartements et condos.

Au total, ce sont donc environ 28 200 nouveaux logements qu'il faut prévoir en moins de 20 ans. Comme nous le verrons au chapitre 4, le périmètre d'urbanisation actuel ne peut accueillir l'ensemble de la demande de maisons et de duplex. Par conséquent, l'ouverture du périmètre d'urbanisation annoncée dans le premier projet de Schéma d'aménagement et de développement révisé (PSADR) demeure nécessaire.

Enfin, le chapitre 5 résume une étude réalisée par trois chercheurs du Centre de recherche en aménagement et développement (CRAD) de l'Université Laval. Cette étude compare différents scénarios de localisation des ménages sur le territoire de l'agglomération (agrandissements du périmètre d'urbanisation) et en périphérie de celui-ci. Elle conclut que pour l'accueil des ménages, l'ouverture du périmètre d'urbanisation est plus avantageuse que l'étalement urbain sur le plan des émissions de gaz à effet de serre (GES) et du budget des ménages.

La croissance démographique dans la grande région de Québec

1





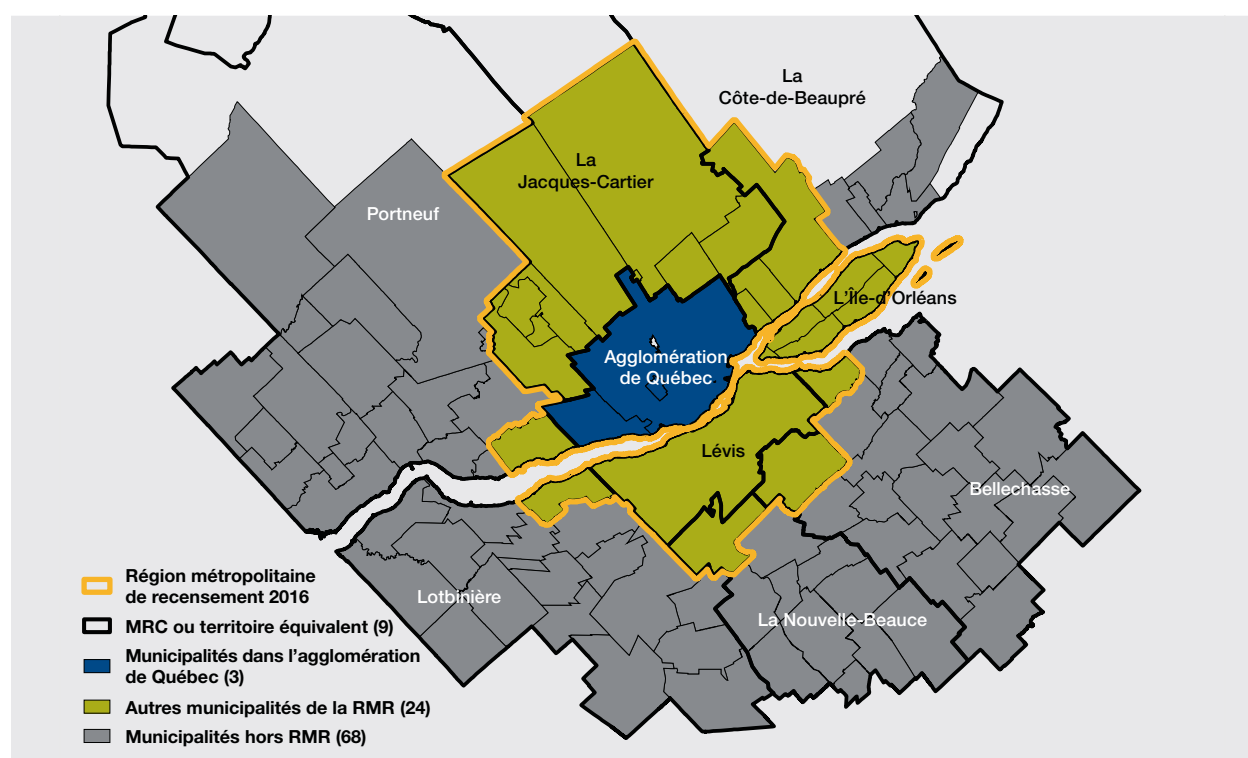
1

La croissance démographique dans la grande région de Québec

La grande région de Québec comprend les municipalités régionales de comté (MRC) de Portneuf, de La Jacques-Cartier, de La Côte-de-Beaupré, de L'Île-d'Orléans, de Bellechasse, de La Nouvelle-Beauce et de Lotbinière, la ville de Lévis et l'agglomération de Québec (villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette

et de Saint-Augustin-de-Desmaures). En tout, ces neuf territoires regroupent 95 municipalités. La grande région comprend également la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, dont les limites varient d'un recensement à l'autre⁴ (carte 1).

Carte 1 / Grande région et région métropolitaine de recensement de Québec



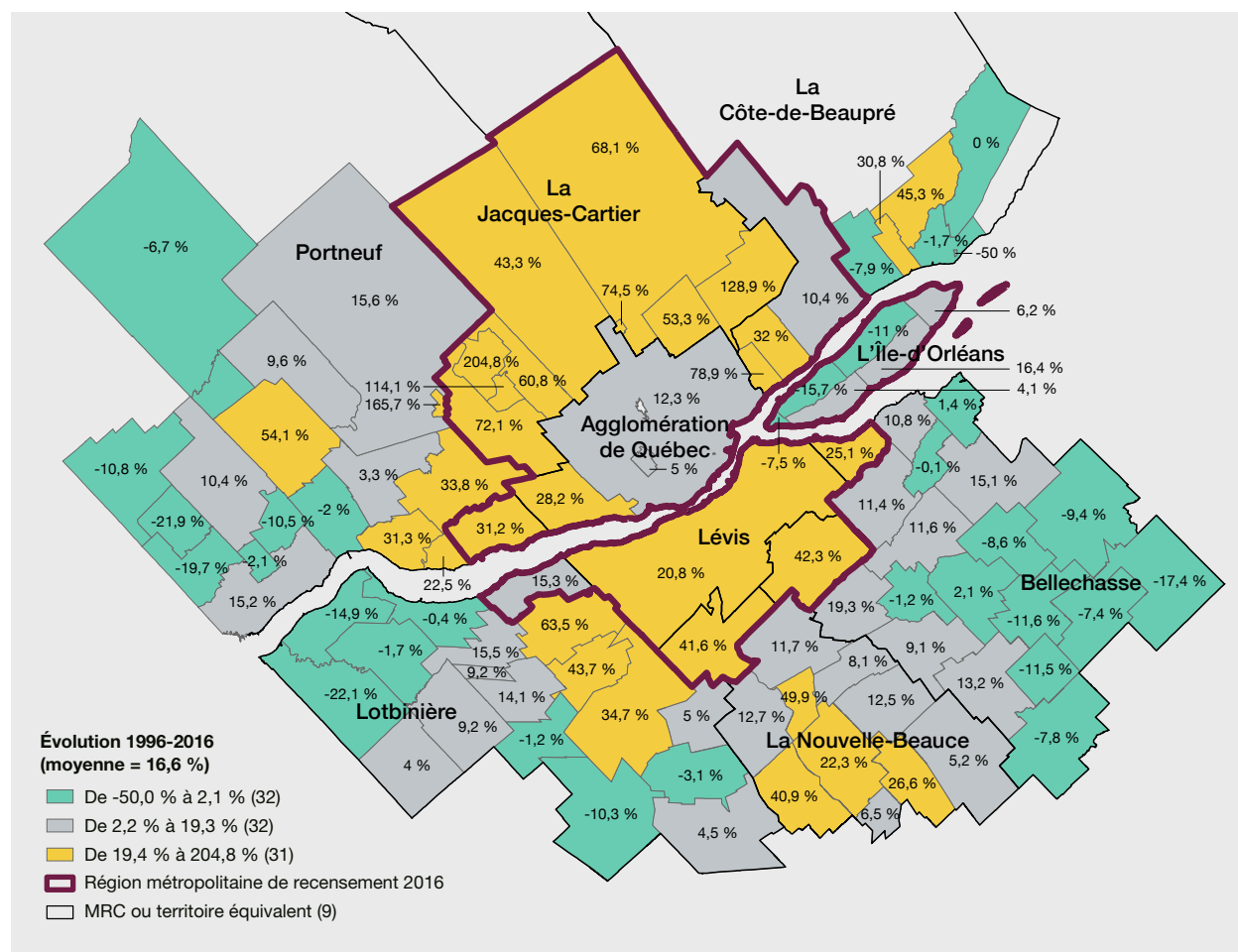
Source : Statistique Canada, 2017.

Note : 4. Pour être incluse dans une RMR, une municipalité doit présenter un pourcentage de navetteurs (personnes qui effectuent l'aller-retour entre leur domicile et leur lieu de travail) élevé vers la ville centre, d'après les données du recensement précédent. Ainsi, en 2011, la municipalité de Neuville, dans la MRC de Portneuf, a été ajoutée dans les limites de la RMR de Québec. En 2016, c'était au tour de la municipalité de Saint-Antoine-de-Tilly, dans la MRC de Lotbinière.

En 2016, plus de 960 400 personnes habitaient dans la grande région de Québec, une hausse de 136 400 personnes par rapport à 1996, soit 16,6 %.

La croissance dans la grande région de Québec a toutefois été inégale d'une municipalité à l'autre. Ainsi, alors que de façon générale, la population des municipalités à la périphérie de la grande région diminuait ou croissait très faiblement, celle des municipalités autour de la ville de Québec augmentait rapidement (carte 2).

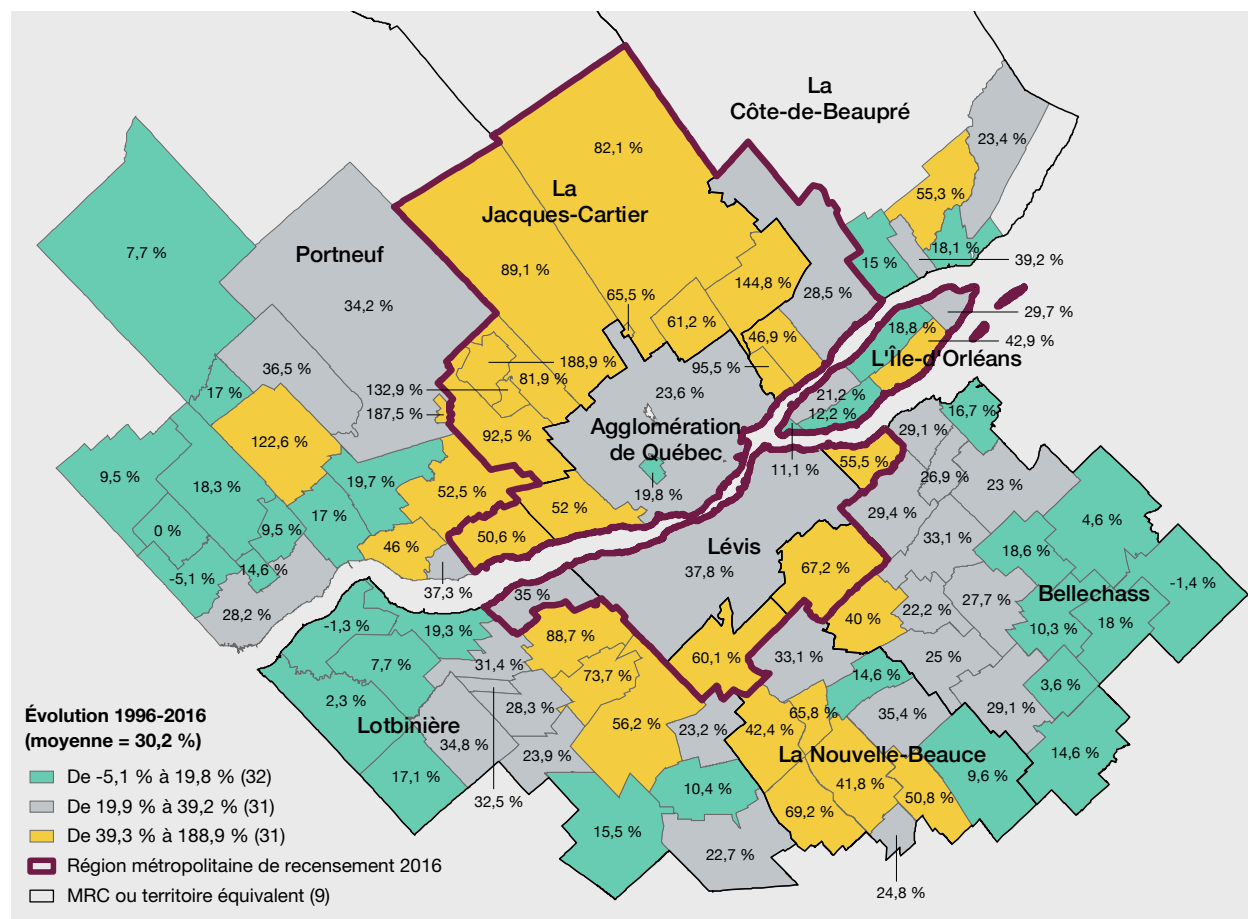
Carte 2 / Évolution de la population des municipalités de la grande région de Québec, 1996-2016



Sources : ISQ, Direction des statistiques sociodémographiques, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 1996 à 2016, selon le découpage géographique au 1^{er} juillet 2016, 2017*; Statistique Canada, 2017.

La situation est la même pour les ménages. Leur nombre a crû beaucoup plus rapidement dans les municipalités situées autour de la ville de Québec durant la période 1996-2016 (carte 3).

Carte 3 / Évolution du nombre de ménages des municipalités de la grande région de Québec, 1996-2016



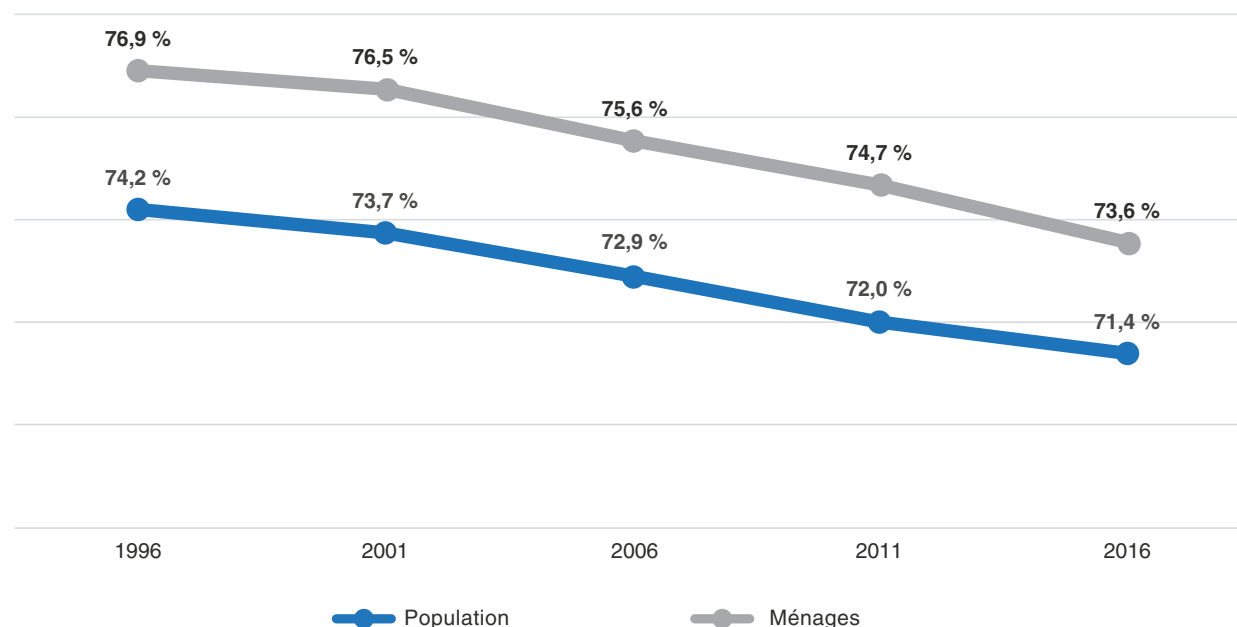
Source : Statistique Canada, 2017.

Cette croissance rapide autour de la ville de Québec (et de celle de Lévis) est caractéristique de l'étalement urbain. Nous pouvons tout de suite anticiper que Statistique Canada reverra les limites de la RMR lors du prochain recensement pour tenir compte de cet étalement.

Entre 1996 et 2016, la croissance démographique plus rapide autour de l'agglomération et de la ville de Québec est caractéristique de l'étalement urbain. Ce phénomène a toutefois débuté bien avant 1996. En 1971, la population du territoire de la Communauté urbaine de Québec (l'équivalent de l'agglomération de Québec aujourd'hui) représentait 84 % de celle de la RMR de Québec. Les ménages établis sur ce même territoire constituaient quant à eux 85 % des ménages de la RMR.

Le graphique 1 illustre l'évolution du poids démographique de l'agglomération dans la RMR entre 1996 et 2016. La baisse observée s'explique par la croissance démographique plus rapide dans les autres municipalités de la RMR que dans l'agglomération de Québec.

Graphique 1 / Évolution du poids démographique de l'agglomération dans la région métropolitaine de recensement de Québec, 1996-2016



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

Sources : ISQ, Direction des statistiques sociodémographiques, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 1996 à 2016, selon le découpage géographique au 1^{er} juillet 2016*, 2017; Statistique Canada, recensements de 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.

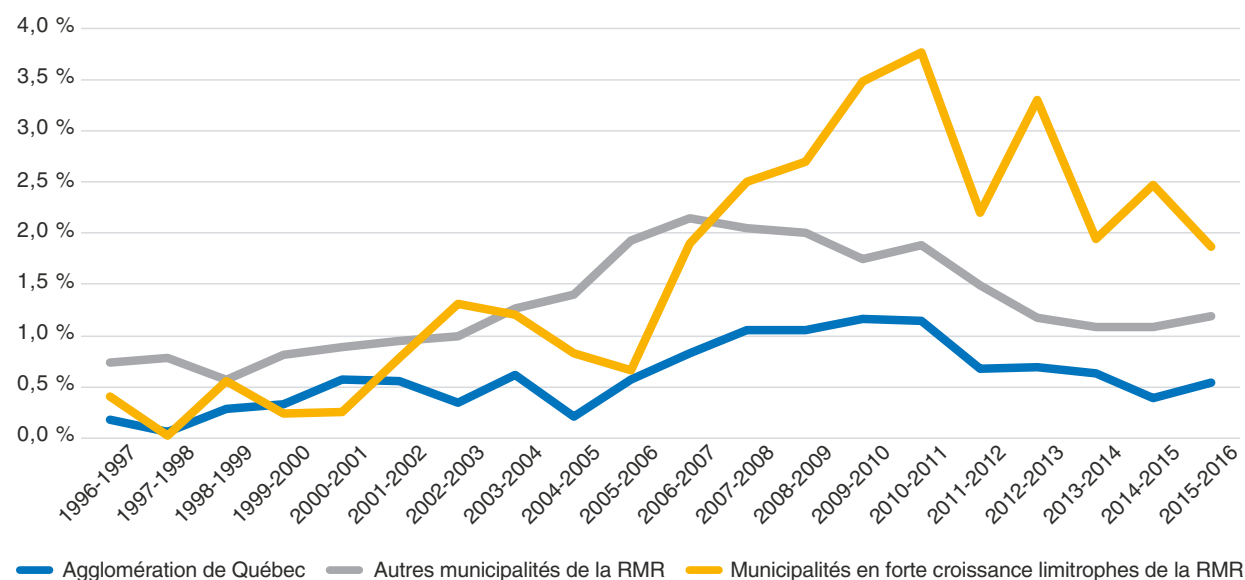
Les estimations de population de l'ISQ et les résultats du recensement de 2016 de Statistique Canada montrent que l'étalement urbain dépasse maintenant les limites de la RMR. Le graphique 2 permet de comparer la croissance annuelle de la population de l'agglomération de Québec avec celle des 24 autres municipalités de la RMR et des 7 municipalités limitrophes de la RMR (Lac-Sergent, Pont-Rouge, Cap-Santé et Donnacona dans la MRC de Portneuf et Saint-Apollinaire, Saint-Agapit et Saint-Gilles dans la MRC de Lotbinière) dont la population et le nombre de ménages ont crû respectivement de plus de 22 % et de 37 % entre 1996 et 2016 (*voir l'annexe 1*). Dans ce document, l'agglomération de Québec, les 24 autres municipalités de la RMR et les 7 municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR forment la région métropolitaine élargie de Québec.

Le graphique 2 permet de constater que la croissance des 24 autres municipalités de la RMR a toujours été plus rapide que celle de l'agglomération depuis 1996. Depuis 2007, ce sont les sept municipalités limitrophes de la RMR qui ont la croissance annuelle de population la plus rapide.

Les résultats de cette croissance accélérée autour de l'agglomération de Québec sont résumés au graphique 3. On y constate que l'augmentation de la population des autres municipalités de la RMR a été plus de deux fois plus rapide que celle de l'agglomération (30 % contre 13 %). L'augmentation de la population des sept municipalités en forte croissance a quant à elle été presque trois fois plus rapide que celle de l'agglomération (38 % contre 13 %).

La situation est comparable pour le nombre de ménages, avec une croissance près de deux fois plus rapide dans les autres municipalités de la RMR (47 % contre 24 % pour l'agglomération) et presque deux fois et demie plus rapide dans les sept municipalités limitrophes de la RMR (57 % contre 24 % pour l'agglomération).

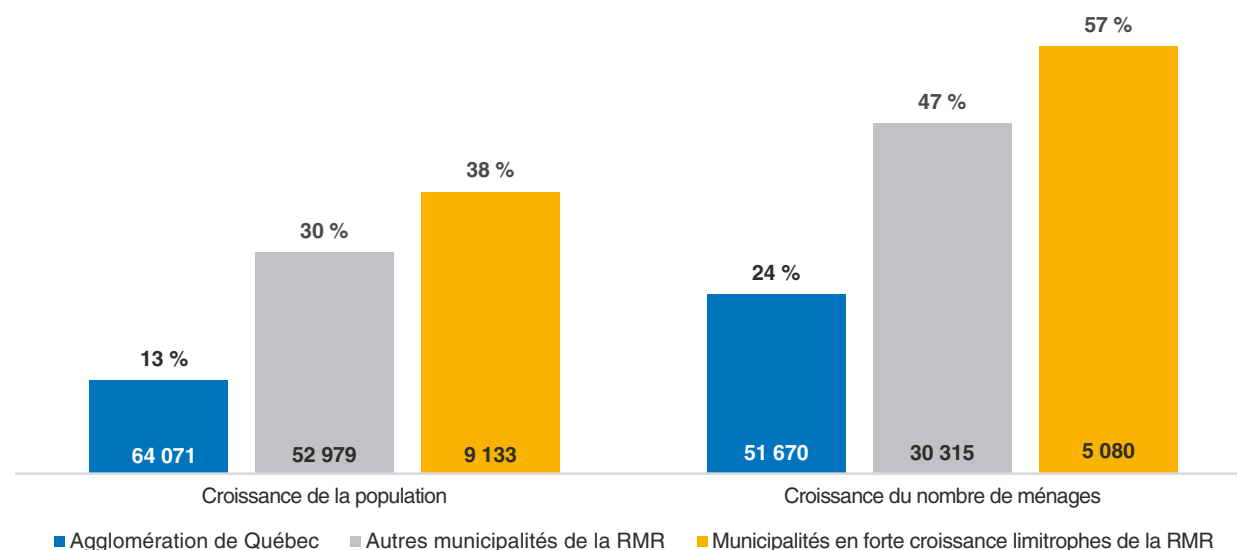
Graphique 2 / Croissance annuelle de la population dans la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016



Notes : Les limites de la RMR sont celles de 2016. Les municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR sont celles ayant connu une croissance de plus de 22 % de leur population et de plus de 37 % du nombre de leurs ménages entre 1996 et 2016 (Pont-Rouge, Donnacona, Cap-Santé et Lac-Sergeant dans la MRC de Portneuf et Saint-Gilles, Saint-Agapit et Saint-Apollinaire dans la MRC de Lotbinière).

Source : ISQ, Direction des statistiques sociodémographiques, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 1996 à 2016*, selon le découpage géographique au 1^{er} juillet 2016, 2017.

Graphique 3 / Croissance de la population et du nombre de ménages dans la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016

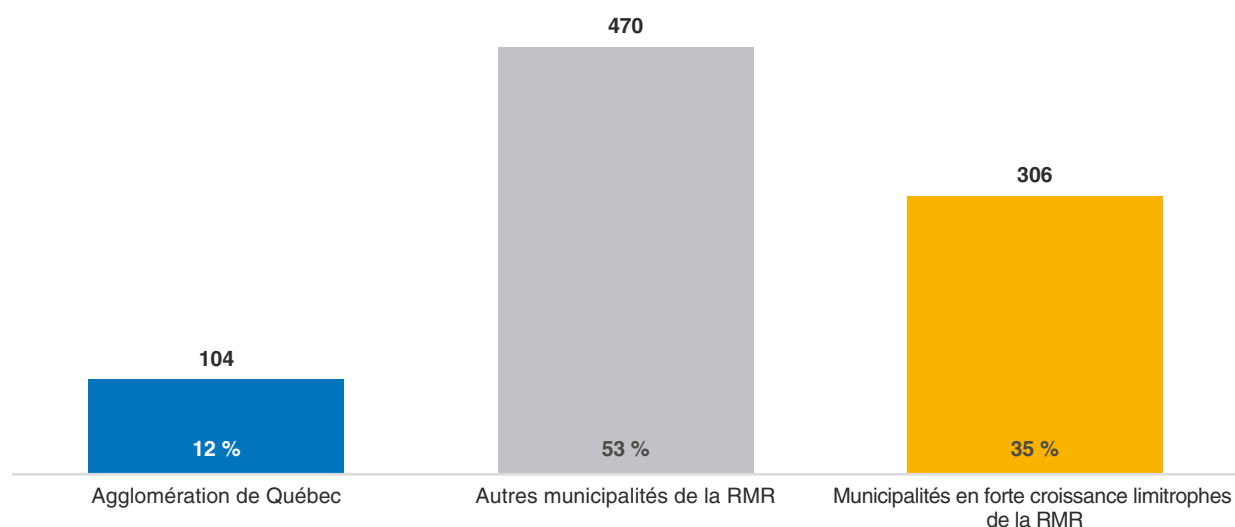


Notes : Les limites de la RMR sont celles de 2016. Les municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR sont celles ayant connu une croissance de plus de 22 % de leur population et de plus de 37 % du nombre de leurs ménages entre 1996 et 2016 (Lac-Sergeant, Pont-Rouge, Cap-Santé et Donnacona dans la MRC de Portneuf et Saint-Apollinaire, Saint-Agapit et Saint-Gilles dans la MRC de Lotbinière).

Sources : ISQ, Direction des statistiques sociodémographiques, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 1996 à 2016*, selon le découpage géographique au 1^{er} juillet 2016, 2017; Statistique Canada, recensements de 1996 et de 2016.

Comme la région de Québec comprend une importante zone agricole, la croissance urbaine s'est souvent faite en empiétant sur cette zone. Toutefois, comme l'illustre le graphique 4, les empiètements sur la zone agricole pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation municipaux ont été beaucoup plus importants autour de l'agglomération que dans celle-ci durant la période 1996-2016.

Graphique 4 / Exclusions de la zone agricole l'agrandissement des périmètres d'urbanisation dans la région métropolitaine élargie de Québec, en hectares, 1996-2016



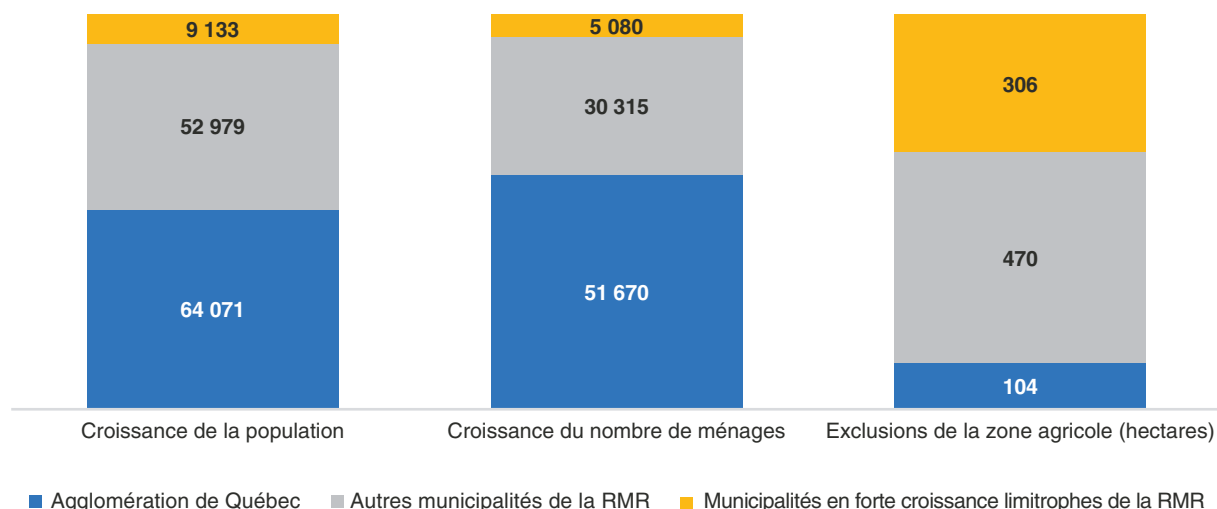
Notes : Les limites de la RMR sont celles de 2016. Les municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR sont celles ayant connu une croissance de plus de 22 % de leur population et de plus de 37 % du nombre de leurs ménages entre 1996 et 2016 (Lac-Sergent, Pont-Rouge, Cap-Santé et Donnacona dans la MRC de Portneuf et Saint-Apollinaire, Saint-Agapit et Saint-Gilles dans la MRC de Lotbinière). Les exclusions de la zone agricole comptabilisées sont celles localisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation municipaux. Sources : Commission de protection du territoire agricole du Québec, 2017; Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, *Portrait provincial en aménagement du territoire (PPAT)*, 2017.

La croissance démographique rapide des 24 autres municipalités de la RMR s'est traduite par l'exclusion de 470 hectares de la zone agricole. Pour les 7 municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR, les exclusions atteignent 306 hectares. Sur le territoire de l'agglomération de Québec, ce sont 104 hectares qui ont été exclus de la zone agricole entre 1996 et 2016. Donc, pas moins de 88 % des exclusions de la zone agricole consenties par la Commission de protection du territoire

agricole du Québec dans la région métropolitaine élargie de Québec ont visé l'agrandissement des périmètres d'urbanisation des municipalités situées à l'extérieur de l'agglomération, pour un total de 776 hectares.

Le graphique 5 met en parallèle la croissance de la population, celle du nombre de ménages et les superficies exclues de la zone agricole pour les trois grands territoires analysés ici.

Graphique 5 / Croissance de la population et du nombre de ménages et cumul des superficies exclues de la zone agricole pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation dans la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016



Notes : Les limites de la RMR sont celles de 2016. Les municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR sont celles ayant connu une croissance de plus de 22 % de leur population et de plus de 37 % du nombre de leurs ménages entre 1996 et 2016 (Pont-Rouge, Donnacona, Cap-Santé et Lac-Sergent dans la MRC de Portneuf et Saint-Gilles, Saint-Agapit et Saint-Apollinaire dans la MRC de Lotbinière). Les exclusions de la zone agricole comptabilisées sont celles localisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation municipaux.
Source : Commission de protection du territoire agricole du Québec, 2017; Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, *Portrait provincial en aménagement du territoire (PPAT)*, 2017.

Malgré une croissance de plus de 64 000 personnes et de plus de 51 600 ménages, l'agglomération de Québec n'a agrandi son périmètre d'urbanisation en zone agricole que sur une superficie de 104 hectares. Les superficies exclues de la zone agricole pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation des 24 autres municipalités de la RMR totalisent 470 hectares, dont 181 à Lévis et 117 dans les municipalités de Boischatel, de L'Ange-Gardien et de Château-Richer, dans la MRC de La Côte-de-Beaupré⁵. Pour les 7 municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR, malgré un faible accroissement de la population et du nombre de ménages en nombres absolus, les agrandissements des périmètres d'urbanisation se sont traduits par l'exclusion de 306 hectares de la zone agricole, dont 147 pour la seule municipalité de Pont-Rouge. Situation typique de l'étalement urbain, l'agglomération de Québec présente des soldes migratoires⁶ négatifs avec les MRC voisines. Transposés en nombre de ménages à l'aide des taux de soutien par groupe d'âge, les soldes migratoires de l'agglomération avec la proche

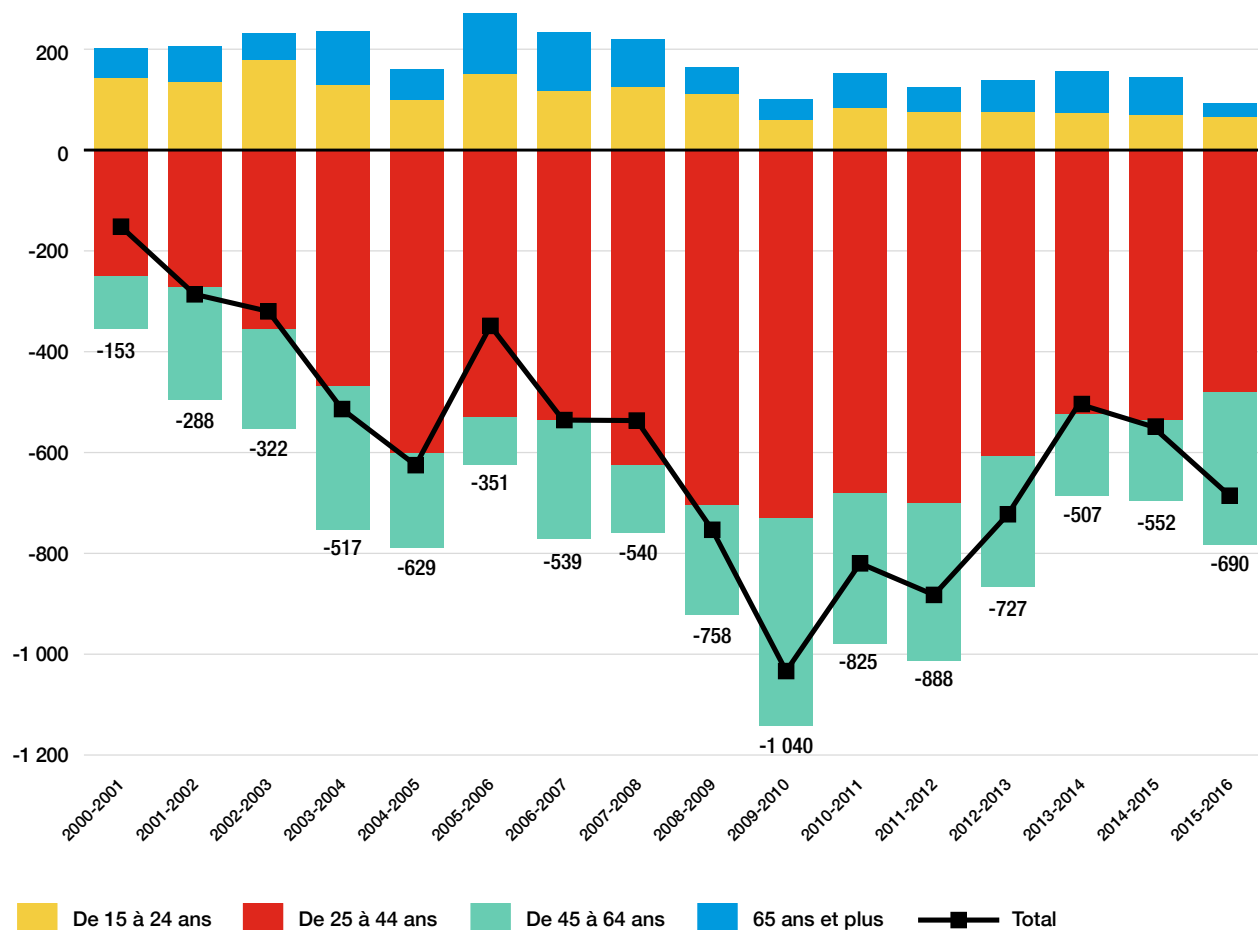
périphérie sont déficitaires chez les ménages dont le soutien se situe dans le groupe des 25 à 44 ans, ce qui correspond aux jeunes familles (graphique 6).

Autrement dit, **il y a plus de jeunes familles qui quittent l'agglomération pour les MRC de la région de la Capitale-Nationale et de la Chaudière-Appalaches que de jeunes familles qui partent de ces MRC pour venir s'établir dans l'agglomération.**

Sur la période de 16 ans représentée au graphique 6, les soldes migratoires de l'agglomération avec les MRC de la Capitale-Nationale et de la Chaudière-Appalaches sont négatifs d'environ 9 300 ménages, soit une moyenne de 580 par année. De ce total, plus de 8 500 ménages étaient soutenus par une personne de 25 à 44 ans, pour une moyenne de 540 par année. La situation tend toutefois à s'améliorer dans ce groupe d'âge (jeunes familles). Après un creux de -730 ménages en 2009-2010, les soldes migratoires atteignaient -480 en 2015-2016.

Note : **5.** Voir le détail de la croissance démographique et des exclusions de la zone agricole par municipalité à l'annexe 2. **6.** Les soldes migratoires sont la différence entre le nombre de personnes venant résider dans l'agglomération et le nombre de personnes la quittant pour s'établir ailleurs.

Graphique 6 / Estimation des soldes migratoires des ménages de l'agglomération de Québec avec les MRC de la région de la Capitale-Nationale et de la Chaudière-Appalaches selon le grand groupe d'âge du soutien, de 2000-2001 à 2015-2016



Sources : Ville de Québec, estimation du nombre de ménages, 2017, à partir des données de l'ISQ, Service des statistiques sociales et démographiques, exploitation du Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA); ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036*, 2014.

En somme :

- Les municipalités autour de l'agglomération de Québec et quelques municipalités limitrophes de la RMR ont connu une croissance accélérée entre 1996 et 2016.
- Pour accueillir cette croissance, les municipalités autour de l'agglomération de Québec ont notamment agrandi leurs périmètres d'urbanisation de près de 780 hectares en zone agricole.
- Les soldes migratoires des ménages de l'agglomération avec les MRC de la région de la Capitale-Nationale et de la Chaudière-Appalaches sont négatifs, particulièrement chez les jeunes ménages.
- Ces données confirment que l'étalement urbain est bien présent dans la grande région de Québec.

Les perspectives de population et de ménages

2



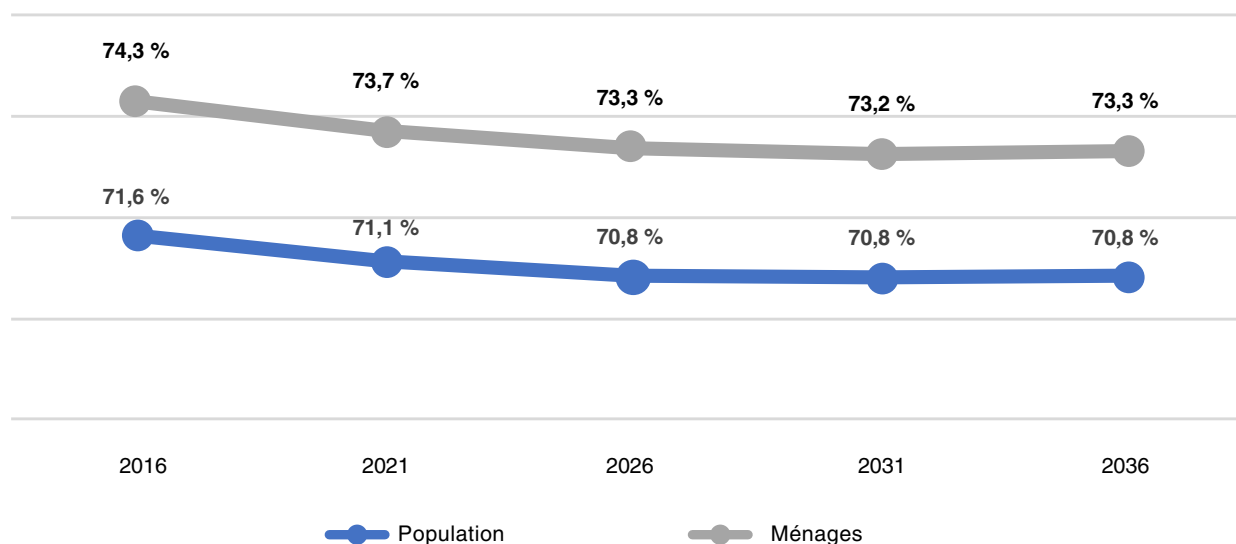
2

Les perspectives de population et de ménages

Dans son avis sur le premier PSADR, le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) a demandé que la projection utilisée soit le scénario de référence de l'ISQ (2014). Cette demande signifie une poursuite de l'étalement urbain dans la région de Québec.

Le graphique 1 du premier chapitre illustre la diminution du poids démographique de l'agglomération au sein de la RMR de Québec entre 1996 et 2016. Les perspectives démographiques que publie l'ISQ montrent l'évolution de ce poids si la tendance se maintient dans l'avenir, comme l'indique le graphique 7.

Graphique 7 / Évolution projetée du poids démographique de l'agglomération dans la région métropolitaine de recensement de Québec, 2016-2036



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

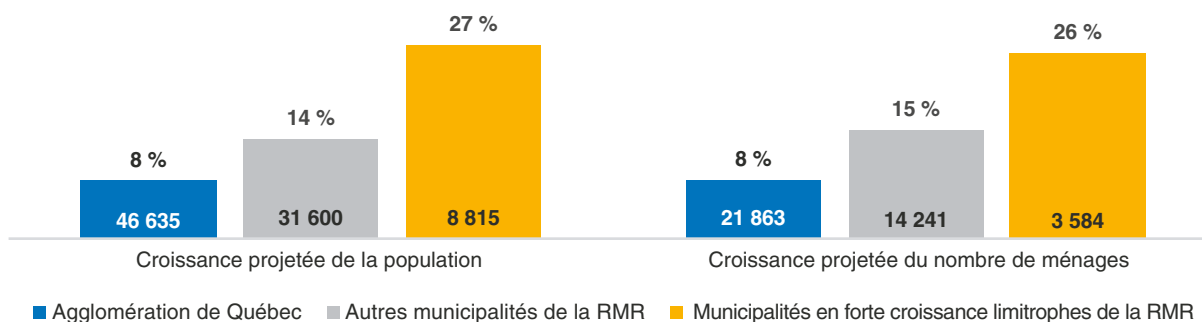
Source : ISQ, *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061, 2014* et *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036, 2014*.



Bien que la diminution du poids démographique de l'agglomération au sein de la RMR de 2016 à 2036 puisse être moins importante que celle observée entre 1996 et 2016, les données présentées dans le chapitre 1 montrent que la croissance urbaine déborde maintenant les limites de la RMR. Ainsi, le poids démographique de la RMR elle-même dans la région de Québec est appelé à diminuer, à moins que Statistique Canada ne décide d'en élargir les limites.

Les perspectives de population et de ménages de l'ISQ à l'échelle des municipalités ne dépassent pas l'horizon 2031. En analysant la croissance prévue de la population et du nombre de ménages de l'agglomération, des 24 autres municipalités de la RMR et des 7 municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR, nous constatons que la situation observée entre 1996 et 2016 devrait se poursuivre pour la période 2016-2031 (graphique 8).

Graphique 8 / Croissance projetée de la population et du nombre de ménages dans la région métropolitaine élargie de Québec, 2016-2031, ISQ (2014) – Scénario de référence



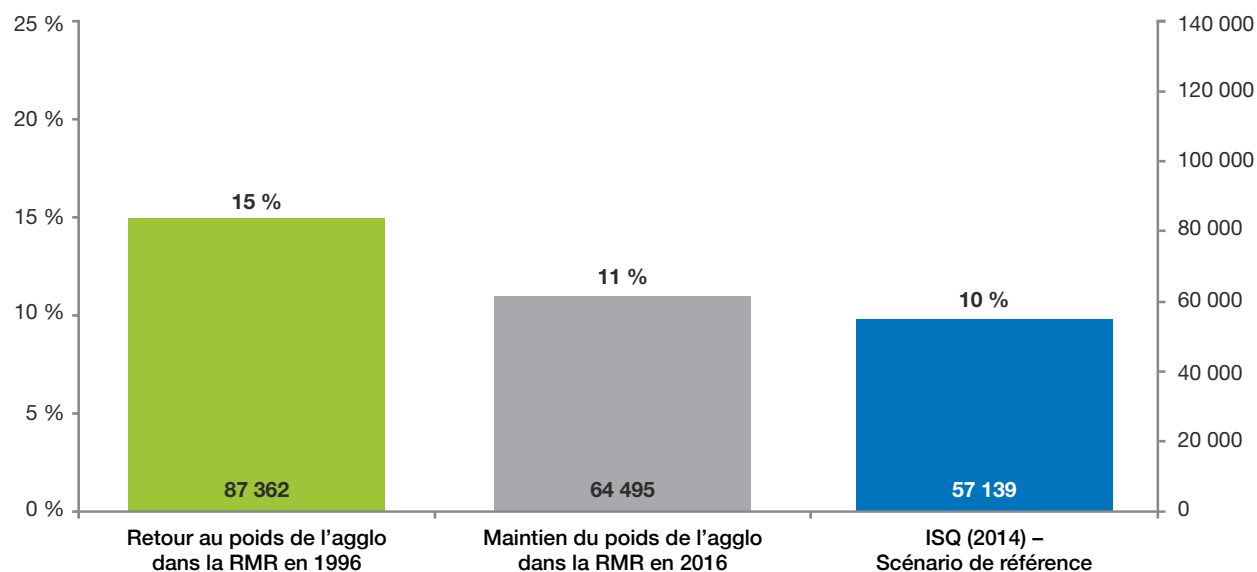
Notes : Les limites de la RMR sont celles de 2016. Les municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR sont celles ayant connu une croissance de plus de 22 % de leur population et de plus de 37 % du nombre de leurs ménages entre 1996 et 2016 (Lac-Sergent, Pont-Rouge, Cap-Santé et Donnacona dans la MRC de Portneuf et Saint-Apollinaire, Saint-Agapit et Saint-Gilles dans la MRC de Lotbinière).
Source : ISQ, *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages projetés, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031, 2014*.

Les écarts de croissance constatés au premier chapitre sont, à peu de choses près, les mêmes que ceux projetés pour la période 2016-2031 : les autres municipalités de la RMR devraient croître deux fois plus rapidement que l'agglomération de Québec et les municipalités limitrophes de la RMR, trois fois plus rapidement.

La demande du MAMOT d'utiliser le scénario de référence de l'ISQ pour planifier la croissance urbaine de l'agglomération de Québec constitue donc une acceptation de la poursuite de l'étalement urbain dans la région de Québec. Pourtant, d'autres scénarios pourraient être envisagés, comme l'illustrent les graphiques 9 et 10.

Le premier de ces scénarios (retour au poids de l'agglomération dans la RMR en 1996) suppose un renversement de la tendance à l'étalement urbain observée depuis 1996 (*voir le graphique 1*). Le deuxième (maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016) consiste à stopper l'étalement urbain et, comme son nom l'indique, à maintenir le poids de l'agglomération dans la RMR à ce qu'il était en 2016 (*voir le graphique 1*). Le troisième est le scénario de référence de l'ISQ, soit la croissance de la population et du nombre de ménages qui doit être prise en compte à la demande du MAMOT.

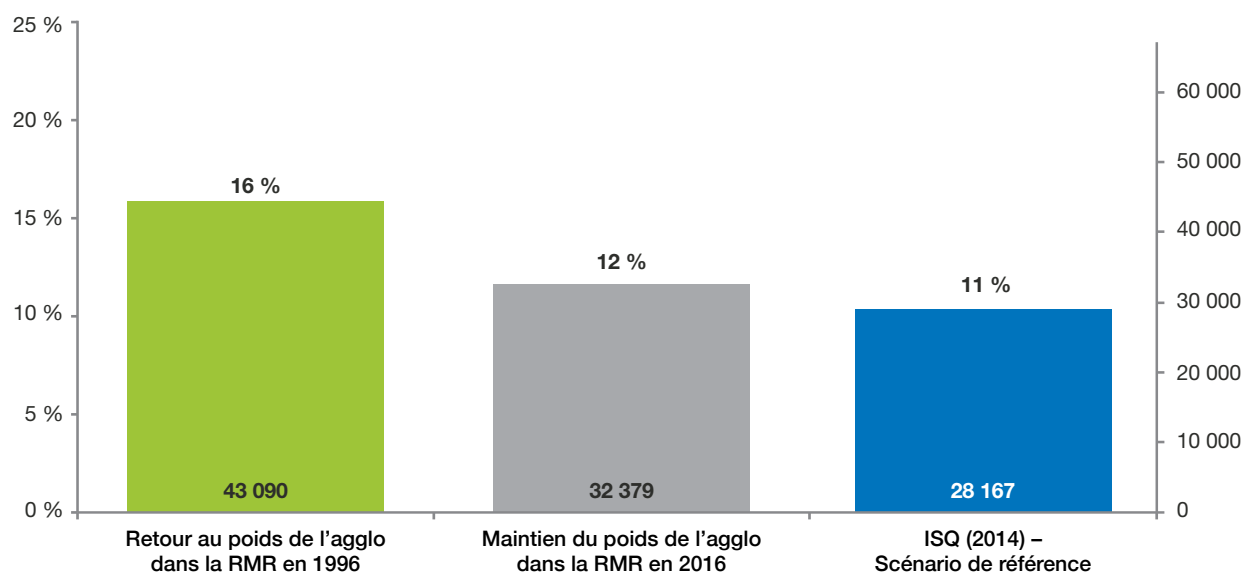
Graphique 9 / Accroissement projeté de la population de l'agglomération de Québec selon différents scénarios, 2016-2036



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

Sources : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036*, 2014; Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada, recensements de 1996 et de 2016.

Graphique 10 / Accroissement projeté du nombre de ménages de l'agglomération de Québec selon différents scénarios, 2016-2036



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

Sources : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036*, 2014; Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada, recensements de 1996 et de 2016.

La demande résidentielle, présentée au prochain chapitre, est calculée en fonction du nombre de ménages attendus (un ménage égale un logement). Ainsi, en situation d'étalement urbain, l'agglomération de Québec devrait accueillir près de 28 200 ménages entre 2016 et 2036. L'arrêt de cet étalement augmenterait le nombre de ménages attendus à un peu plus de 32 300, tandis qu'un retour au poids démographique de l'agglomération dans la RMR en 1996 ferait grimper ce nombre à plus de 43 000 (graphique 10). Les écarts entre ces futurs possibles sont donc importants et l'offre de logements (chapitre 4) devrait être suffisamment grande pour répondre à une demande possiblement supérieure à celle prévue par le scénario de référence.

La formation des ménages, leur trajectoire résidentielle et la demande de logements

3



3

La formation des ménages, leur trajectoire résidentielle et la demande de logements

Les 28 200 nouveaux ménages attendus génèrent une demande de logements⁷ équivalente (un ménage égale un logement occupé).

Une analyse sommaire telle que celle présentée dans le graphique 11 pourrait laisser croire que la demande de nouveaux logements sera principalement le fait des ménages de 65 ans et plus, puisque le nombre de ménages de ce groupe sera en croissance, contrairement à celui des autres groupes d'âge. Pourtant, une telle analyse est erronée.

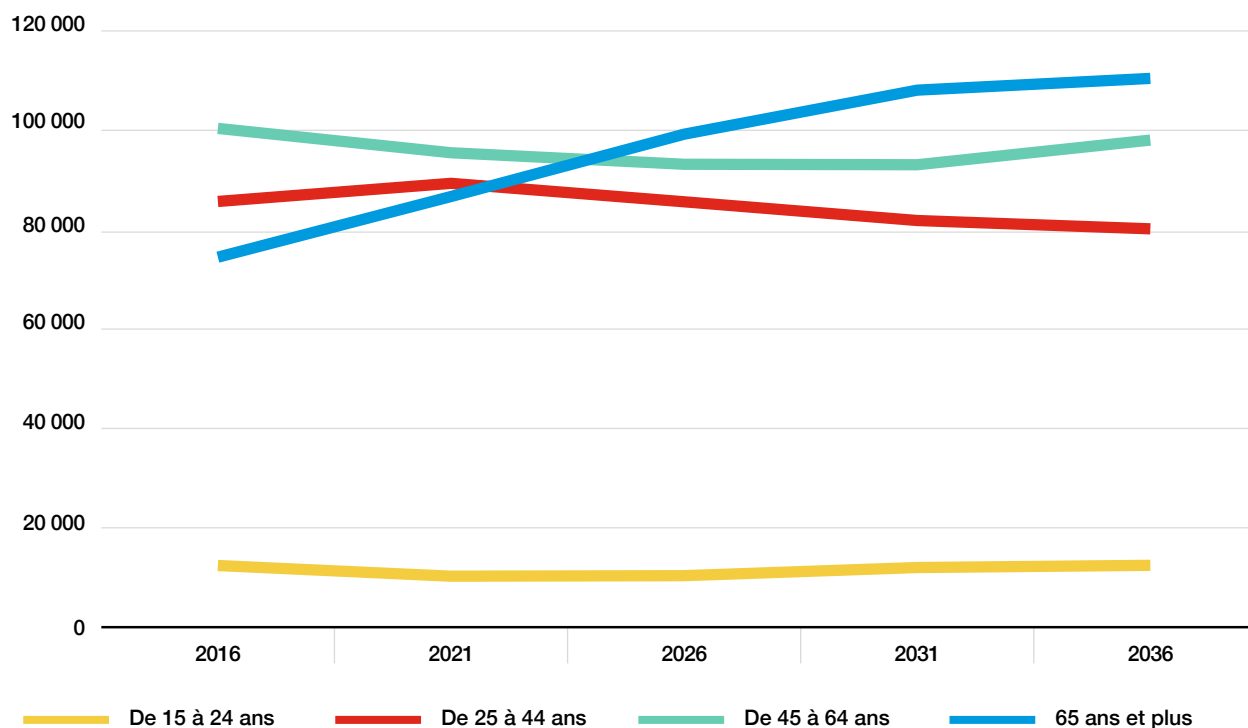
Si le nombre de ménages de 65 ans et plus est appelé à augmenter, c'est que l'importante

cohorte des baby-boomers⁸ (c'est-à-dire les personnes nées entre 1947 et 1966) franchira le cap des 65 ans de 2012 à 2031. **Ainsi, le graphique 11 montre le nombre de ménages selon le groupe d'âge du soutien, mais il ne nous apprend rien sur la formation de nouveaux ménages. Or, c'est celle-ci qui explique une grande partie de la demande de nouveaux logements.**



Notes : **7.** Le terme « logements » désigne ici toute forme d'habitation (maisons isolées, jumelées, en rangée, duplex, immeubles avec plusieurs logements, en location ou en copropriété, etc.) à l'exception des résidences pour personnes âgées. **8.** La définition des générations utilisée ici est basée sur le livre *Entre le boom et l'écho 2000 : comment mettre à profit la réalité démographique à l'aube du prochain millénaire* de David K. Foot, paru aux Éditions du Boréal en 1999.

Graphique 11 / Estimation du nombre de ménages de l'agglomération de Québec selon le groupe d'âge du soutien, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence



Source : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036*, 2014.

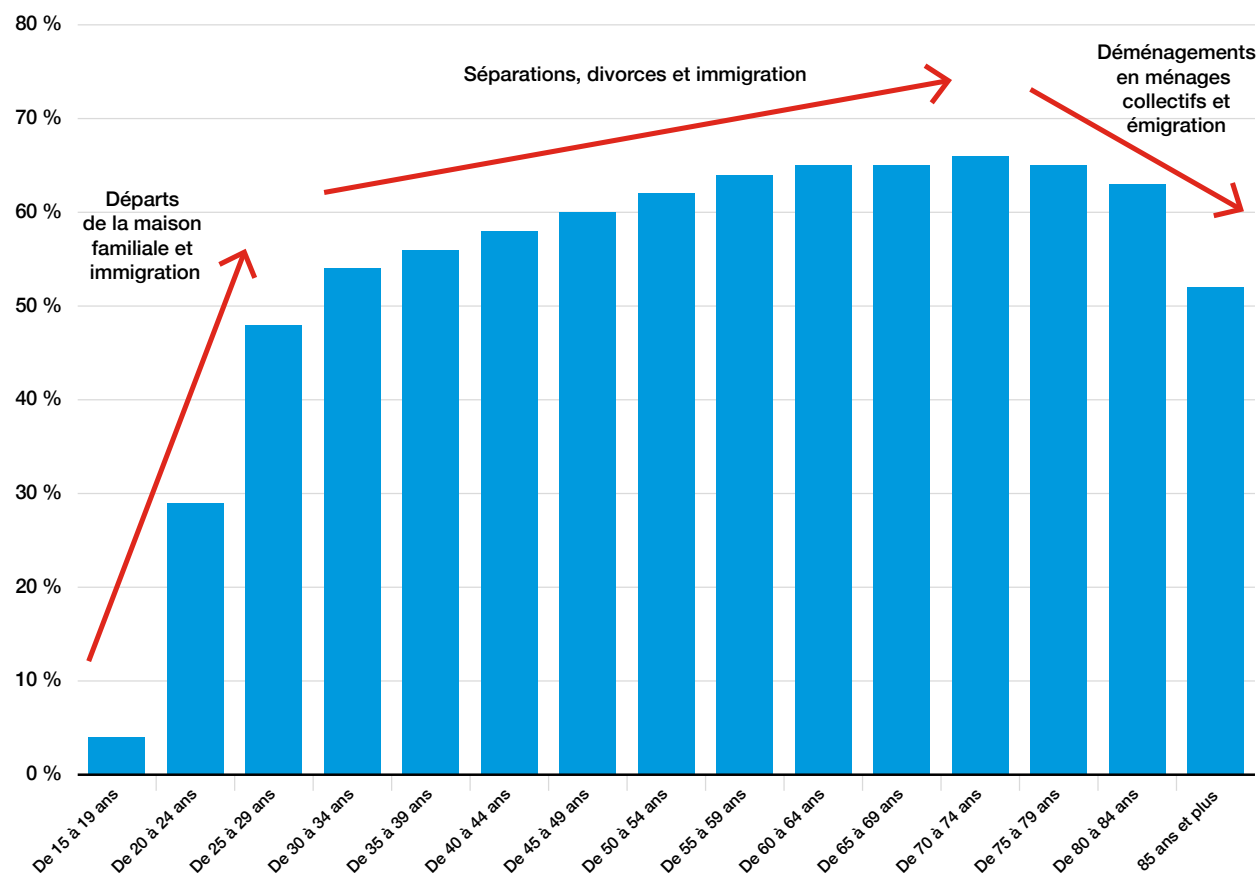
La formation des ménages est intimement liée aux choix de logements de la population. Ce n'est qu'au moment où les individus quittent la maison de leurs parents, se séparent de leur conjoint ou immigreront, devenant ainsi soutiens de ménage, c'est-à-dire, responsables « de payer le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité ou les autres services ou services publics⁹ », qu'ils entrent dans les statistiques des ménages.

Le graphique 12 montre le taux de soutien selon le groupe d'âge, c'est-à-dire la proportion des personnes d'un certain groupe d'âge responsables d'un logement. Sans surprise, les 15 à 19 ans sont soutiens de ménage dans une très faible proportion (ils habitent encore en majorité chez leurs parents).

Cette proportion augmente rapidement chez les 20 à 24 ans et les 25 à 29 ans. Dans ce dernier groupe, près d'un individu sur deux est soutien de ménage.

Chez les plus de 30 ans, les taux de soutien augmentent graduellement pour atteindre 65 % dans le groupe des 70 à 74 ans. Comme la probabilité d'habiter seul augmente avec l'âge, le nombre de ménages composés d'une seule personne est élevé à partir de 45 ans. Les taux de soutien chutent chez les 75 ans et plus, soit au moment où les individus déménagent dans des résidences pour personnes âgées (ménages collectifs) ou deviennent dépendants d'un parent ou d'un proche.

Note : 9. Statistique Canada, *Soutien de ménage : statut*, [En ligne], 23 avril 2015. [<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage008-fra.cfm>] (Consulté en avril 2019).

Graphique 12 / Taux de soutien de ménage de l'agglomération de Québec selon le groupe d'âge, 2011

Source : ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036*, 2014.

Une autre façon de présenter ces données consiste à suivre les cohortes ou générations du soutien (tableau 1 et annexe 3). En divisant ainsi les ménages de l'agglomération, il est possible de mieux comprendre l'importance des générations moins âgées dans la formation des ménages.

Tableau 1 / Projections de ménages de l'agglomération de Québec selon la génération du soutien, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence

Génération du soutien	2016		2036		2016-2036	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Pré-baby-boom (avant 1947) et baby-boom (1947-1966)	154 520	57 %	89 452	30 %	-65 068	-42 %
Baby bust (1967-1979)	53 782	20 %	58 104	19 %	+93 235	+79 %
Écho du baby-boom (1980-1995)	61 395	22 %	79 915	27 %		
Baby bust du millénaire (1996-2010)	3 250	1 %	57 384	19 %		
Nouvelle génération (après 2010)	0	0 %	16 259	5 %	+28 167	+10 %
Total	272 947	100 %	301 114	100 %		

Source : Ville de Québec, 2016, à partir des données de l'ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036*, 2014 et de David K. Foot, *Entre le boom et l'écho 2000*, 1999.

Conformément à l'évolution du taux de soutien de ménage selon le groupe d'âge (graphique 12), le suivi des cohortes démontre que le nombre de ménages dont le soutien appartient aux générations précédant ou représentant le baby-boom chutera considérablement entre 2016 et 2036. En 2036, ces générations compteront environ 65 000 ménages de moins qu'en 2016. À l'inverse, le nombre de ménages des générations suivantes augmentera fortement entre 2016 et 2036. Celles-ci compteront environ 93 200 ménages de plus, dont plus de 57 000 de la génération du *baby bust* du millénaire (les personnes nées entre 1996 et 2010).

Les besoins en logement diffèrent selon l'âge

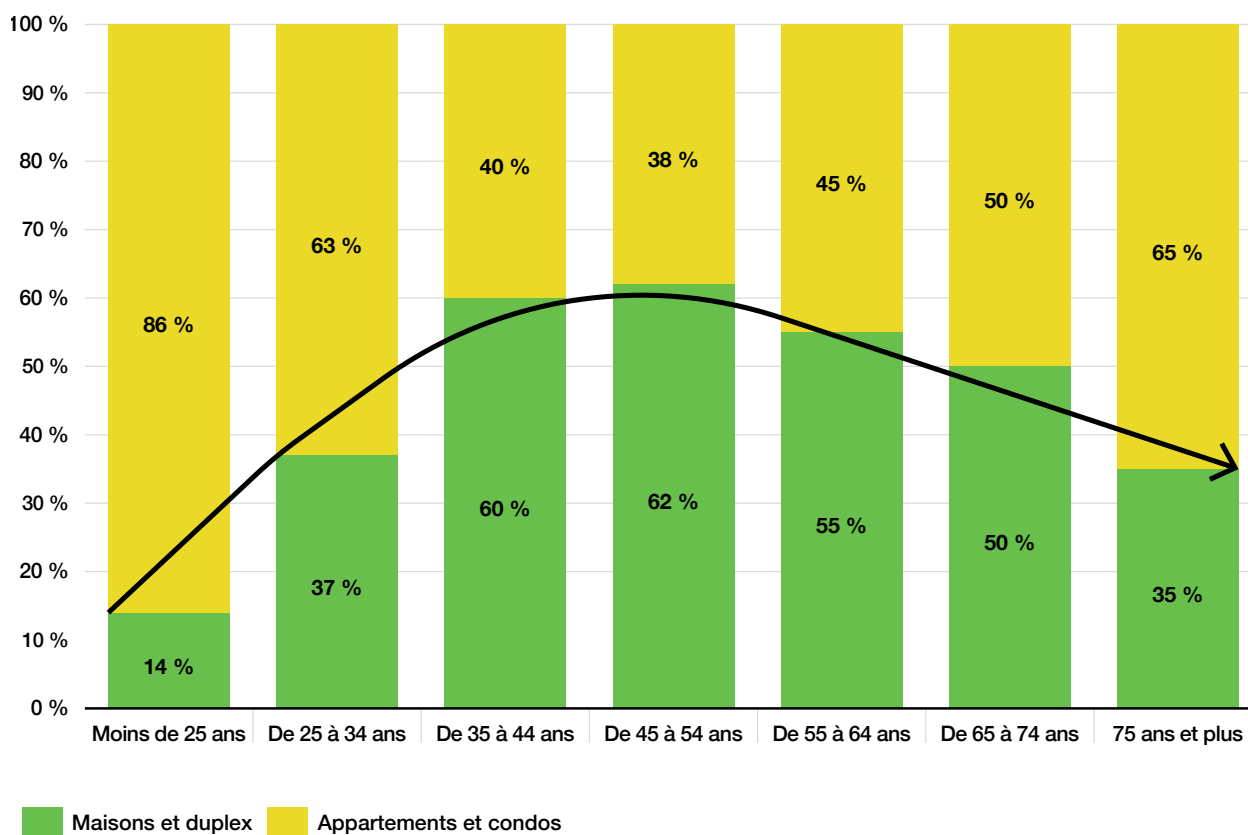
Le choix du type de logement varie en fonction de l'âge de la personne qui est le soutien de ménage. La situation familiale, elle aussi fortement influencée par l'âge, joue également un rôle déterminant dans ce choix. Les personnes célibataires, les couples sans enfant ou les parents de jeunes enfants ou d'adolescents habitent souvent dans des logements très différents.

DANS LE CONTEXTE DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE, NOUS REGROUpons LES LOGEMENTS EN DEUX GRANDS TYPES :

1. Les maisons et duplex comprennent les maisons unifamiliales isolées, jumelées et en rangée ainsi que les duplex (deux logements superposés), en location ou en copropriété;
2. Les appartements et condos comprennent les triplex (trois logements superposés) et les immeubles avec plusieurs logements, en location ou en copropriété.

D'après les données de l'*Enquête nationale auprès des ménages* de 2011 de Statistique Canada, dans l'agglomération de Québec, la proportion des choix résidentiels des ménages selon le groupe d'âge du soutien était celle présentée au graphique 13.

Graphique 13 / Grands types de logements occupés dans l'agglomération de Québec selon le groupe d'âge du soutien, 2011



Source : Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages*, 2011.



Sans surprise, les jeunes ménages de moins de 35 ans habitent majoritairement des appartements et des condos. Les groupes d'âge entre 35 et 64 ans, où se trouvent les familles avec enfants, occupent en majorité des maisons et des duplex. Dans le groupe d'âge des 65 à 74 ans, les ménages occupent autant des maisons et des duplex que des appartements et des condos. Les 75 ans et plus optent quant à eux majoritairement pour des appartements et des condos. Ces données permettent d'apprécier ce que nous appelons la « trajectoire résidentielle des ménages », c'est-à-dire la probabilité qu'ont les ménages, selon l'âge du soutien, d'habiter un grand type de logement plutôt qu'un autre.

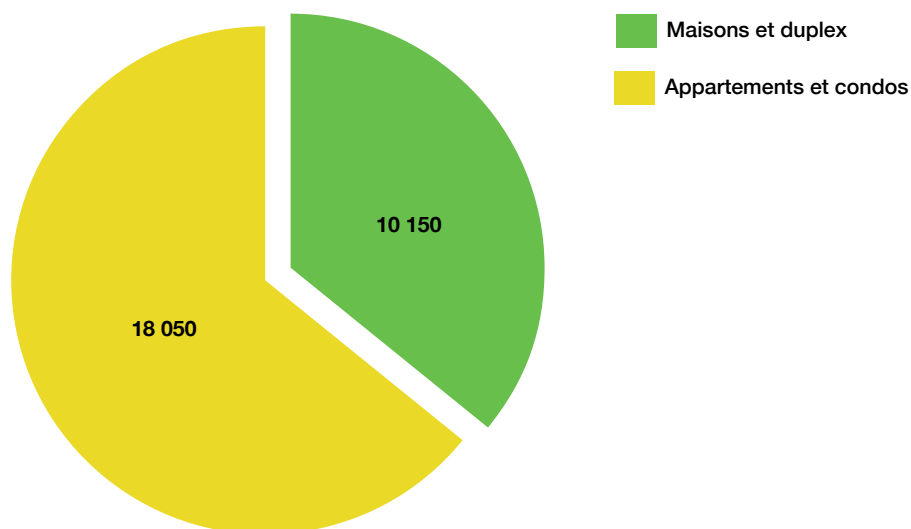
Bien que les données représentent la situation qui existait dans l'agglomération de Québec en 2011, les proportions indiquées selon les différents groupes d'âge varient peu d'un recensement à l'autre.

En fait, les démographes de l'ISQ ont observé que les ménages de 65 à 74 ans tendent de plus en plus à demeurer dans des maisons plutôt que dans des appartements¹⁰. Nous pouvons donc envisager que les futurs ménages opteront pour des types de logements dans des proportions semblables à celles observées en 2011. La trajectoire résidentielle de ces futurs ménages sera donc comparable à celle déduite des données de l'*Enquête nationale auprès des ménages* de 2011.

Le croisement des données issues des projections de ménages (scénario de référence de l'ISQ – 2014) et de la trajectoire résidentielle des ménages nous permet d'apprécier la demande future de logements du type maisons et duplex et du type appartements et condos. **Ainsi, pour loger les 28 200 ménages additionnels prévus entre 2016 et 2036, il faudra construire 10 150 maisons et duplex et 18 050 appartements et condos** (graphique 14).

Note : 10. Suzanne ASSELIN, « Le choix du domicile des ménages aînés », *Données sociodémographiques en bref*, vol. 17, n° 1, octobre 2012, p. 8-9.

Graphique 14 / Demande résidentielle estimée dans l'agglomération de Québec par grand type de logement, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence



Source : Ville de Québec, 2016, à partir des données de Statistique Canada (2011) et de l'ISQ (2014).

Malgré le fait que la formation des ménages est fortement conditionnée par l'arrivée des jeunes adultes sur le marché résidentiel et que les jeunes ménages préfèrent majoritairement les maisons et duplex aux appartements et condos, ce dernier type de logement sera plus demandé. Comme cela a été mentionné précédemment, les ménages issus de la génération du baby-boom franchiront tous le cap des 65 ans entre 2012 et 2031. En 2036, ils seront âgés de 70 à 89 ans. Or, 50 % des 65 à 74 ans habitent dans des appartements et des condos, tandis que chez les 75 ans et plus, cette proportion augmente à 65 %. Si les membres de cette importante génération (38 % des ménages de l'agglomération en 2016) adoptent la trajectoire résidentielle illustrée au graphique 13, la demande

de logements du type appartements et condos sera supérieure à celle des jeunes ménages (moins nombreux) des générations suivantes à la recherche de maisons et de duplex.

Cette estimation de la demande résidentielle tient compte du « roulement » du parc immobilier, c'est-à-dire du fait que les logements libérés par les ménages d'un certain groupe d'âge sont rendus disponibles pour les ménages d'un autre groupe d'âge. Ainsi, dans les calculs de la demande résidentielle, les maisons et duplex laissés libres par les baby-boomers allant en appartements et en condos sont occupés par les jeunes ménages à la recherche de ce type de logement.

En somme :

Le vieillissement de la population, dont il est souvent question dans l'actualité, ne se traduira pas par « des milliers de bungalows vides » dans l'agglomération de Québec dans les prochaines années. Ces logements seront tous occupés par les jeunes ménages attendus de 2016 à 2036. Il faudra même prévoir la construction d'environ 10 150 maisons et duplex pour répondre à la demande future. Le vieillissement

de la population, principalement de la cohorte des baby-boomers, influencera en bonne partie la demande d'environ 18 050 appartements et condos. C'est là le véritable effet du vieillissement de la population sur la demande résidentielle (excluant les résidences pour personnes âgées).

La demande résidentielle et les potentiels de logements

4



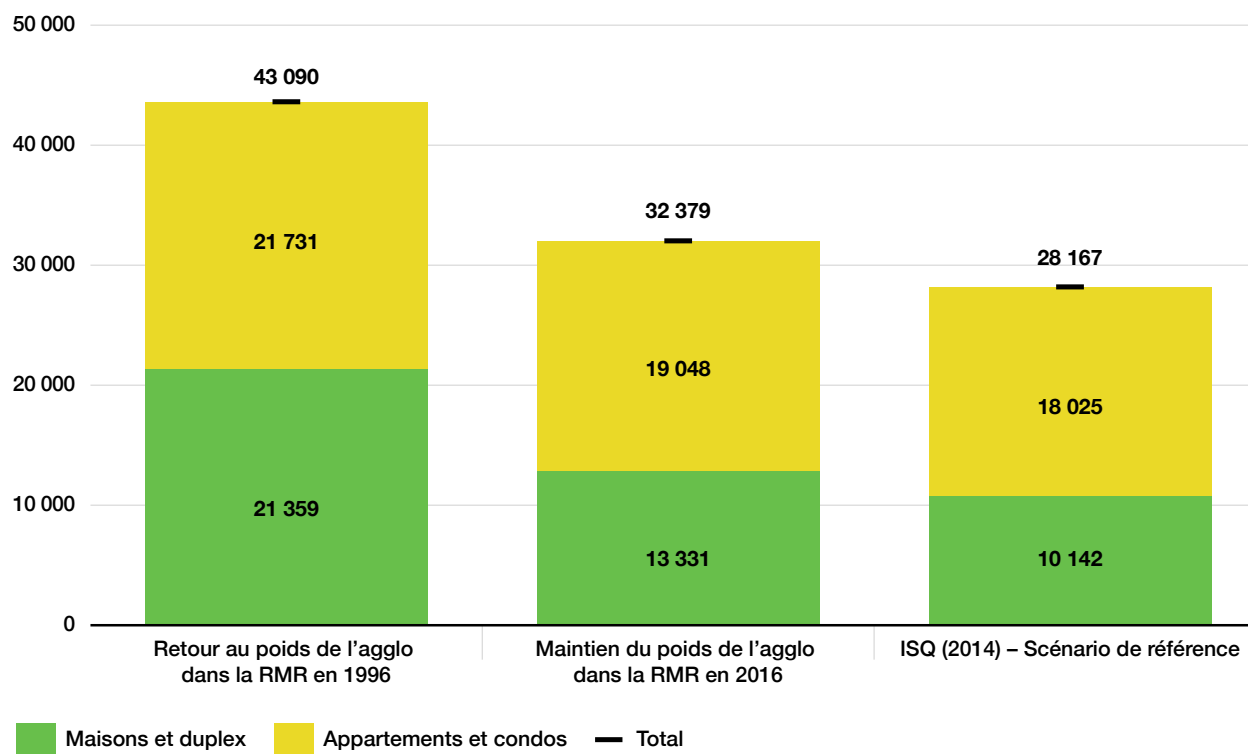
4

La demande résidentielle et les potentiels de logements

Les estimations de potentiels de logements présentées dans ce chapitre seront comparées aux différents scénarios mentionnés au chapitre 2. Cette comparaison permettra d'évaluer la capacité d'accueil de l'agglomération face à différents

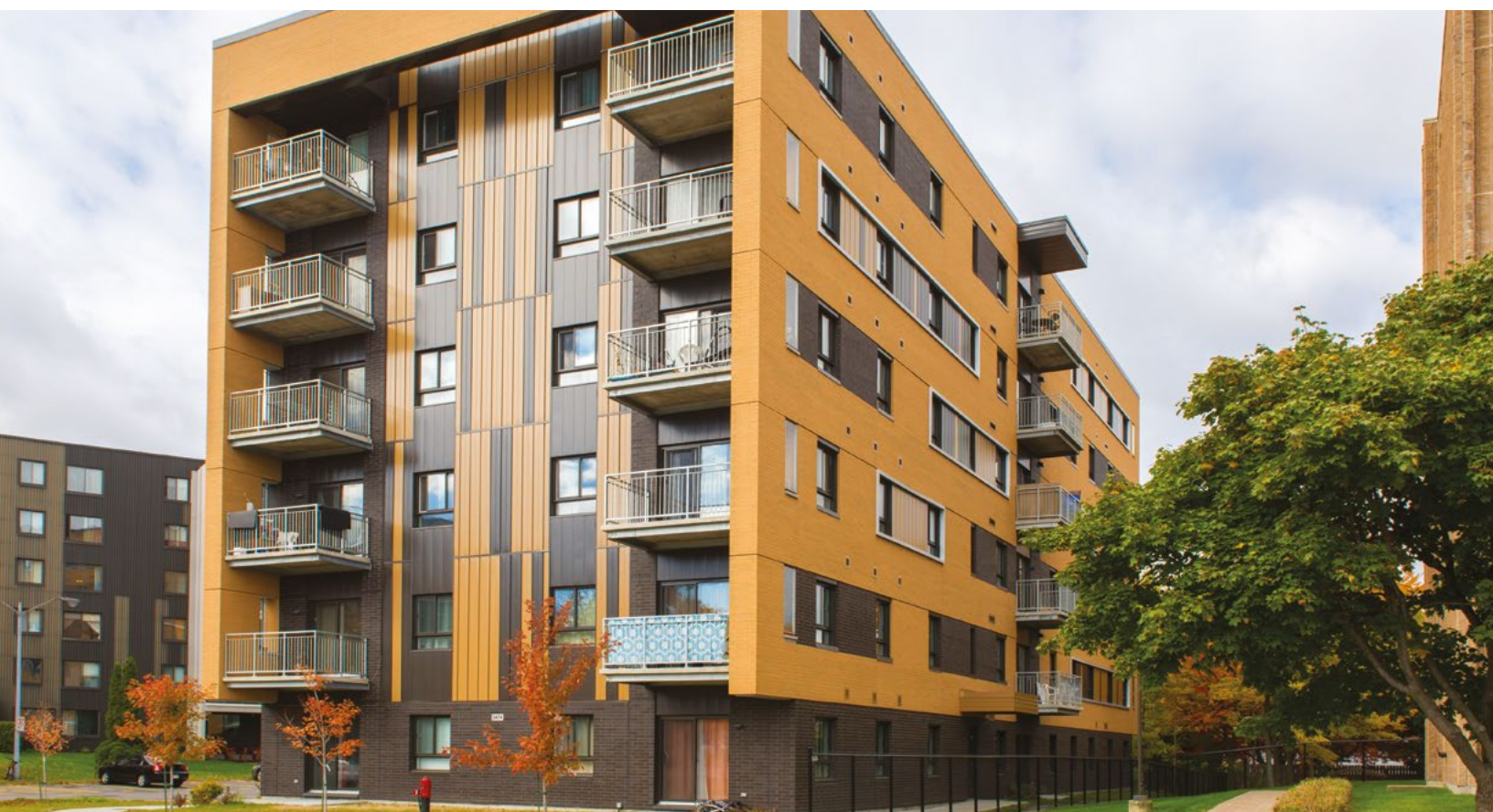
« futurs possibles », dont celui prévoyant un arrêt de l'étalement urbain. La demande résidentielle de maisons et de duplex ainsi que d'appartements et de condos selon chaque scénario est présentée au graphique 15.

Graphique 15 / Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec selon différents scénarios, 2016-2036



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011) et de l'ISQ (2014).



Les potentiels de logements sont classés en quatre grands types :

1. Terrains vacants desservis

Terrains sur lesquels la réglementation d'urbanisme autorise l'habitation, mais qui sont actuellement vacants, soit parce qu'ils n'ont jamais été construits, soit parce que la construction qui s'y trouvait a été démolie et non remplacée. Le nombre de logements potentiels est estimé en fonction du contexte urbain. Ainsi, la densité nette prévue sur ces terrains varie de 6 à 380 logements à l'hectare (log/ha), pour une moyenne globale de 55 log/ha.

2. Lotissements autorisés

Terrains faisant l'objet d'une entente entre une ville et un promoteur immobilier pour l'ouverture d'une ou de plusieurs rues où des habitations sont prévues. Le nombre de logements potentiels est celui convenu entre le promoteur et la Ville. La densité nette prévue dans ces lotissements varie de 3 à 340 log/ha, pour une moyenne globale de 45 log/ha.

3. Reconversions potentielles

Terrains ou bâtiments pour lesquels un redéveloppement est envisagé, soit

parce que la construction actuelle est jugée vétuste, soit parce que leur usage pourrait être résidentiel ou parce qu'ils sont situés dans le secteur d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) et pourraient accueillir des logements. Le nombre de logements potentiels est calculé en fonction du contexte urbain. Ainsi, la densité nette prévue varie de 15 à 577 log/ha, pour une moyenne globale de 117 log/ha.

4. Lotissements potentiels

Terrains naturels ou agricoles destinés à un usage résidentiel à court, moyen ou long terme. Le nombre de logements potentiels est calculé selon une estimation basée sur des simulations de lotissement.

La densité nette de logements à l'hectare varie selon le milieu et selon le type de logement prévu. Pour les maisons et les duplex, elle va de 8,5 log/ha en milieu accidenté à 39 log/ha dans le secteur de Bourg-Royal. Pour les appartements et les condos, elle varie de 50 à 83 log/ha.

S'ajoute à ces potentiels la « **densification par insertion** », c'est-à-dire les bâtiments commerciaux ou industriels démolis et remplacés par des bâtiments résidentiels ainsi que les logements démolis pour permettre la construction d'un bâtiment comprenant un nombre accru de logements (ex. : un jumelé en remplacement d'une maison unifamiliale). En moyenne, environ 15 % de la demande annuelle de logements est comblée par ce type de densification.

La densité prévue des potentiels de logements, soit le nombre de logements sur la superficie de terrain (ramené en nombre de logements à l'hectare), permet de déterminer si les logements projetés sont du type maisons et duplex ou appartements et condos. Lorsque la densité prévue est inférieure à 50 logements à l'hectare, soit l'équivalent

d'un ensemble de maisons en rangée, le potentiel est destiné au type maisons et duplex. Lorsque la densité prévue est supérieure ou égale à 50 logements à l'hectare, le potentiel est plutôt destiné au type appartements et condos.

Il reste très peu d'espaces disponibles pour accueillir de nouveaux logements dans le périmètre d'urbanisation. Celui-ci n'a jamais été agrandi de façon importante depuis 1985. Il a même été réduit en 2005, ce qui a causé le retrait d'un potentiel alors estimé à 7 000 logements¹¹. Le tableau 2 résume les potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation actuel, par type de potentiel et par type de logement. Il présente également l'adéquation entre le potentiel total et la demande estimée d'après le scénario de référence de l'ISQ (2014).



Note: 11. Voir le Règlement modifiant le Règlement numéro 207 concernant le Schéma d'aménagement de la C.U.Q. relativement à la concordance du Plan directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 997.

Tableau 2 / Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec avant la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande, 2016-2036

Type de potentiel et demande	Maisons et duplex	App. et condos	Total
Terrains vacants desservis	1 081	1 663	2 744
Lotissements autorisés	1 385	4 547	5 932
Reconversions potentielles	612	13 184	13 796
Lotissements potentiels	4 521	6 609	11 130
Densification par insertion (15 % de la demande)	1 521	2 704	4 225
Potentiel total	9 120	28 707	37 827
Demande (ISQ 2014 – Scénario de référence)	10 142	18 025	28 167
Adéquation entre le potentiel total et la demande	-1 022	10 682	9 660
Ratio potentiel/demande	0,9	1,6	1,3

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011) et de l'ISQ (2014). Estimation des potentiels : janvier 2018.

Les potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation actuel correspondent à 1,3 fois la demande totale estimée par le scénario de référence de l'ISQ (2014) (graphique 16). Toutefois, ils ne peuvent satisfaire à la demande de maisons et de duplex.

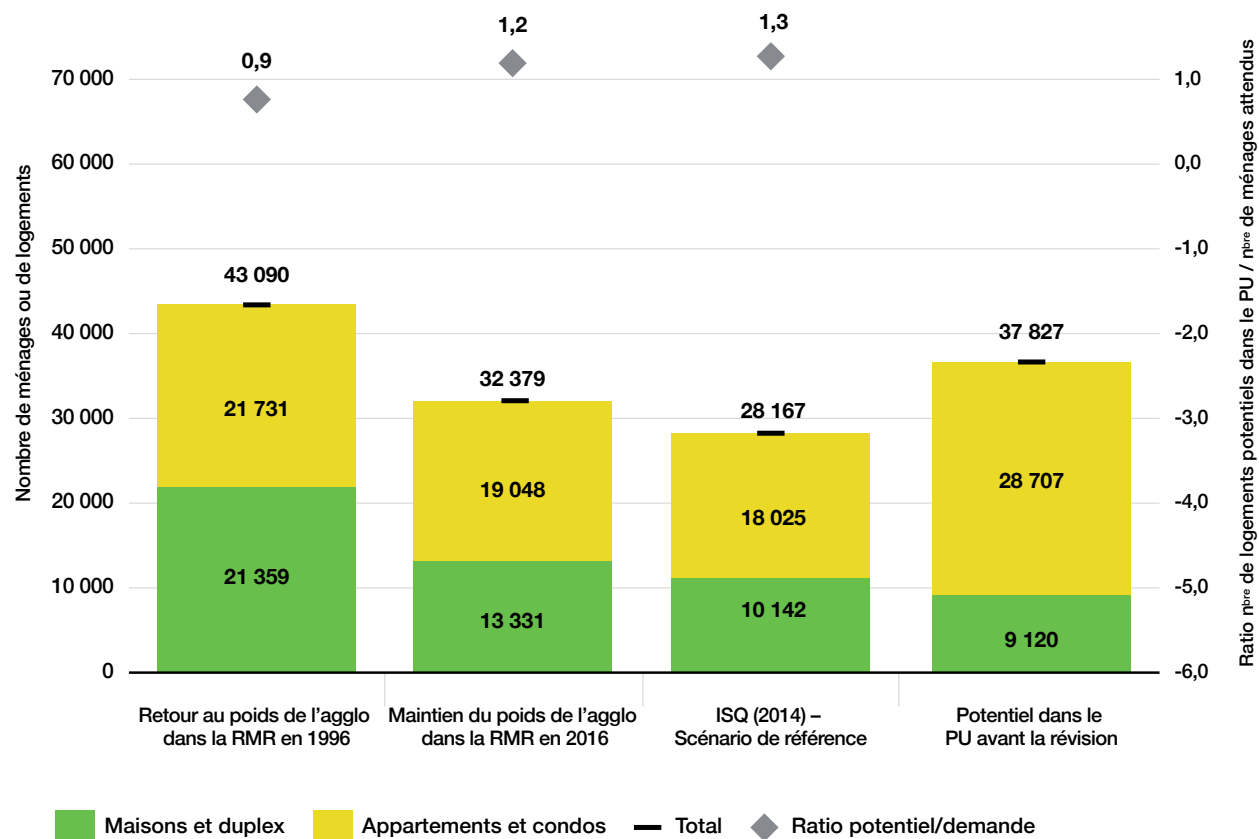
Si le ratio potentiel/demande est inférieur à 1, cela signifie que des ménages ne pourront se loger sur le territoire de l'agglomération et qu'ils s'établiront à l'extérieur de celui-ci. Il s'agit là d'une situation non souhaitable qui accélérerait l'étalement urbain. D'autre part, ce ratio ne peut être limité à 1 puisque le nombre de logements éventuellement disponibles n'est pas un calcul exact, mais une **estimation des potentiels** de logements. Il est impossible de savoir avec précision si l'ensemble des potentiels estimés se transformeront en logements construits, ni quand cela se produira. Ainsi, des terrains vacants peuvent rester non construits pendant des dizaines d'années et il est impossible de forcer un propriétaire à bâtir sur un terrain vacant. De la même manière, les reconversions potentielles sont une estimation du nombre de logements qui pourraient éventuellement prendre la place d'une construction ou d'un commerce existants, mais il est impossible de savoir quand cette transformation aura lieu, si elle a lieu.

Par comparaison, dans le marché de la revente résidentielle, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) considère que le marché est à l'équilibre lorsqu'il y a de 8 à 10 vendeurs pour chaque acheteur (ratio de 8 à 10 pour 1). Il n'existe pas de ratio officiel pour les potentiels de logements, mais la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) estime que le ratio potentiel/demande ne devrait pas dépasser 2¹².

Les données détaillées du tableau 2 démontrent que, bien que le ratio potentiel/demande soit globalement de 1,3, il est inférieur à 1 pour les maisons et duplex. Or nous savons que ce sont principalement les jeunes familles dont le soutien est âgé de 25 à 44 ans qui quittent l'agglomération de Québec pour aller s'établir dans les municipalités des régions de la Capitale-Nationale et de la Chaudière-Appalaches (graphique 6). D'autre part, l'analyse de la trajectoire résidentielle des ménages (graphique 13) nous montre que le taux d'occupation des maisons et des duplex passe de 37 % chez les 25 à 34 ans à 60 % chez les 35 à 44 ans, soit une augmentation de 23 %. Avec un ratio inférieur à 1 pour les maisons et duplex, le risque de voir davantage de jeunes familles quitter l'agglomération pour les municipalités de la périphérie est très grand.

Note : 12. Communauté métropolitaine de Québec, *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, 2012, annexe 6, p. 170.

Graphique 16 / Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec selon différents scénarios et potentiel d'accueil du périmètre d'urbanisation (PU) avant la révision, 2016-2036



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011) et de l'ISQ (2014). Estimation des potentiels : janvier 2018.

Le potentiel d'accueil du périmètre d'urbanisation actuel est insuffisant pour combler toute la demande de maisons et de duplex associée au scénario de référence, qui est synonyme de poursuite de l'étalement urbain. Dans tous les scénarios, le ratio potentiel/demande est très inférieur au maximum de 2 fixé par la CMQ.

Les agrandissements proposés au périmètre d'urbanisation (voir la section 5.3 du SADR) font en sorte que les potentiels pourraient répondre à la demande de maisons et de duplex (tableau 3 et graphique 17).

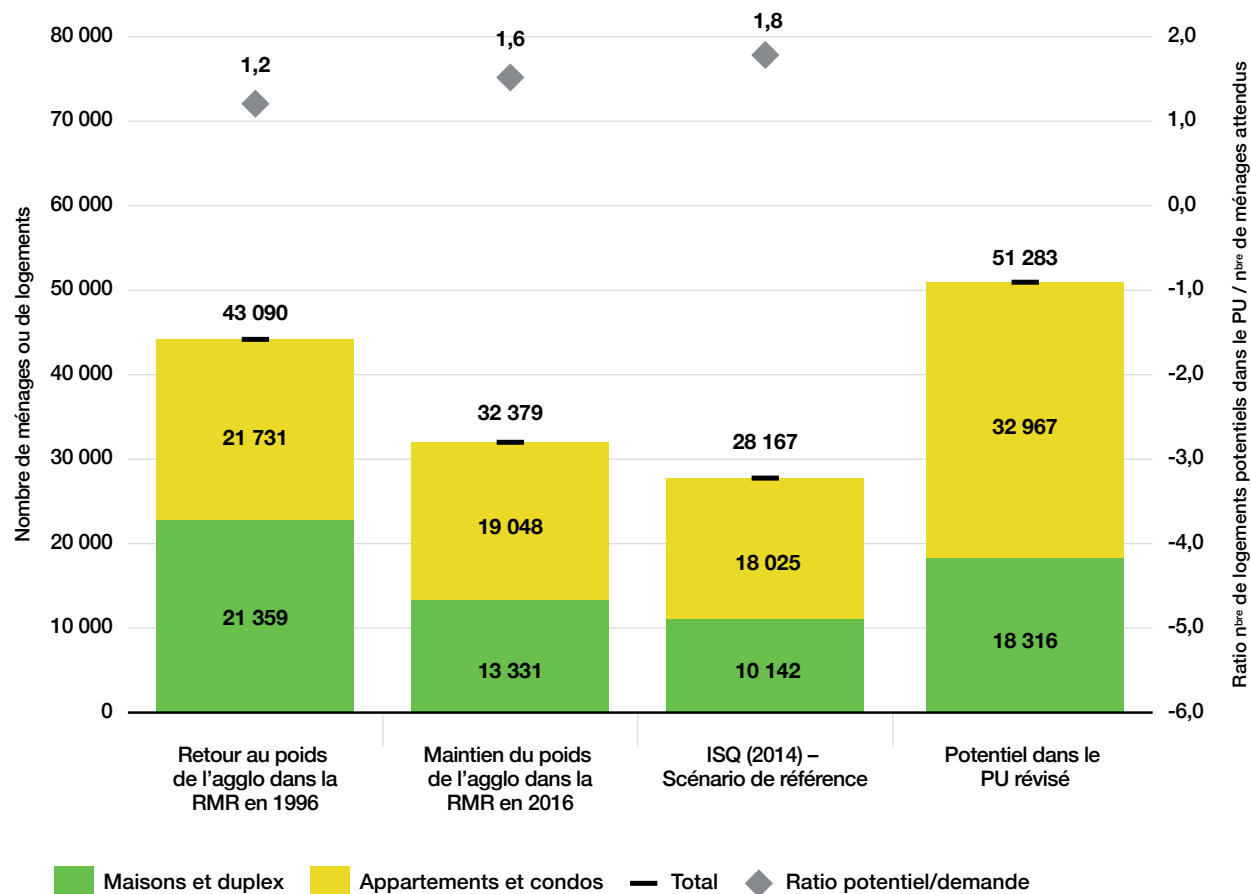
Tableau 3 / Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation (PU) de l'agglomération de Québec avant et après la révision et adéquation entre ces potentiels et la demande, 2016-2036

Type de potentiel – PU actuel	Maisons et duplex	App. et condos	Total
Terrains vacants desservis	1 081	1 663	2 744
Lotissements autorisés	1 385	4 547	5 932
Reconversions potentielles	612	13 184	13 796
Lotissements potentiels	4 521	6 609	11 130
Densification par insertion	1 521	2 704	4 225
Sous-total	9 120	28 707	37 827
Type de potentiel – PU agrandi			
Lotissements potentiels hors de la zone agricole	976	0	976
Lotissements potentiels dans la zone agricole	8 220	4 260	12 480
Total	18 316	32 967	51 283
Adéquation			
Demande (ISQ 2014 – Scénario de référence)	10 142	18 025	28 167
Adéquation entre les potentiels et la demande	8 174	14 942	23 116
Ratio potentiel/demande	1,8	1,8	1,8

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011) et de l'ISQ (2014). Estimation des potentiels : janvier 2018.

Selon les potentiels estimés, les agrandissements du périmètre d'urbanisation permettent d'augmenter de façon notable l'offre de maisons et de duplex. Le ratio pour ce type de logement rejoindrait ainsi celui pour les appartements et les condos.

Graphique 17 / Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec selon différents scénarios et potentiel d'accueil du périmètre d'urbanisation (PU) révisé, 2016-2036



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada et de l'ISQ. Estimation des potentiels : janvier 2018.

Avec un ratio nombre de logements potentiels / nombre de nouveaux ménages attendus de 1,8 sur 20 ans, les agrandissements proposés du périmètre d'urbanisation respectent le ratio maximal de 2 énoncé au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).

Les agrandissements proposés permettraient aussi d'accueillir les ménages si l'étalement urbain était stoppé, c'est-à-dire si le poids démographique de l'agglomération dans la RMR était maintenu à ce qu'il était en 2016.

Dans son avis sur le premier PSADR, le MAMOT demandait que l'horizon de développement ne dépasse pas 20 ans. Il recommandait également de mieux circonscrire les potentiels réels de logements pour la période 2016-2031 (15 ans), en se basant notamment sur les constructions observées durant la période 2011-2016. L'annexe 4 présente les résultats de cet exercice.

Les choix d'urbanisation et leurs conséquences sur le développement durable

5



5

Les choix d'urbanisation et leurs conséquences sur le développement durable

Compte tenu des conséquences sur la zone agricole du choix d'agrandir le périmètre d'urbanisation pour retenir les jeunes ménages sur le territoire de l'agglomération, la Ville de Québec a voulu s'assurer que ce choix est le moins dommageable possible pour l'environnement et qu'il répond à des objectifs de développement durable. Elle a donc confié à trois chercheurs du Centre de recherche en aménagement et développement (CRAD) de l'Université Laval, soit M. Marius Thériault, Ph. D., M. François Des Rosiers, Ph. D., et M^{me} Marie-Hélène Vandersmissen, Ph. D.¹³, un mandat visant à évaluer les conséquences des choix de localisation des ménages.

Plus précisément, il s'agissait d'adapter un modèle statistique mis au point par les trois chercheurs du CRAD en vue de déterminer « les localisations optimales des ménages pour favoriser le développement durable et réduire les émissions de GES¹⁴ ». Dans leur étude, les chercheurs ont analysé et comparé différents scénarios de localisation des ménages (dans l'agglomération et à l'extérieur de celle-ci). Ainsi, les deux agrandissements proposés du périmètre d'urbanisation de l'agglomération (Bourg-Royal et Saint-Augustin-de-Desmaures) ont été comparés à d'autres possibilités de localisation dans la grande région de Québec, principalement sur la Rive-Nord.

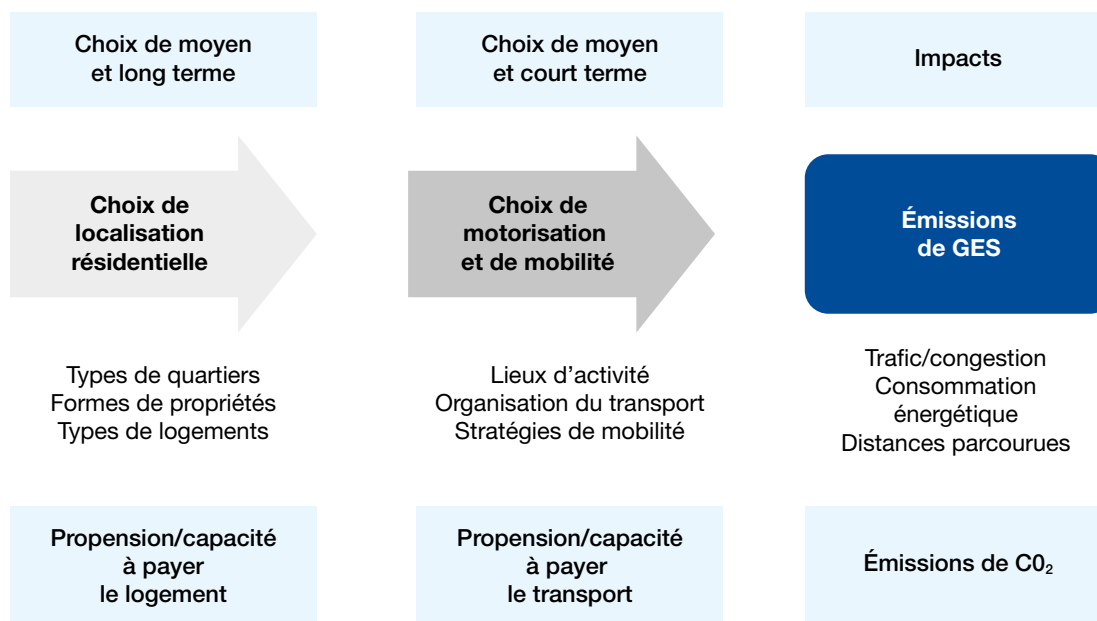
La « modélisation par équations structurales » (SEM) effectuée tient compte de plusieurs paramètres, comme :

- le profil socioéconomique des ménages (groupes d'âge, composition, revenus, scolarité, etc.);
- les prix de vente des maisons (dans l'agglomération, sur la base d'une analyse des ventes de maisons comparables à celles projetées dans les agrandissements du périmètre d'urbanisation, et dans une vingtaine de municipalités de la périphérie);
- les coûts de transport (par différents modes, selon leur disponibilité);
- les taux hypothécaires;
- les lieux de travail;
- la densité résidentielle des quartiers.

L'étude permet non seulement d'évaluer les émissions de GES des ménages selon le choix de localisation simulé, mais également de mesurer l'incidence de ce choix sur le budget des ménages, en examinant de manière simultanée les effets sur les postes budgétaires associés au logement (l'ensemble des dépenses liées à l'habitation) et au transport

(l'ensemble des dépenses liées aux déplacements). Le modèle statistique permettait en tout temps la simulation de scénarios plausibles compte tenu du budget des ménages (les dépenses combinées en logement et en transport ne pouvaient dépasser un maximum déterminé). La figure 1 résume les principes de la modélisation.

Notes : **13.** Marius Thériault est géographe et professeur émérite, François Des Rosiers est économiste et professeur titulaire au Département de finance, assurance et immobilier de la Faculté des sciences de l'administration et Marie-Hélène Vandersmissen est professeure titulaire et directrice du Département de géographie de la Faculté de foresterie, de géographie et de géomatique. **14.** Marius THÉRIAULT, François DES ROSIERS et Marie-Hélène VANDERSMISSEN, *Comparaison de scénarios de développement résidentiel pour Québec et sa périphérie dans une perspective de développement durable*, avril 2017.

Figure 1 / Choix, capacité de payer et impacts environnementaux

Les scénarios évalués et comparés pour Bourg-Royal (secteur est) et pour Saint-Augustin-de-Desmaures (secteur ouest) sont présentés aux tableaux 4 et 5.

Tableau 4 / Scénario Bourg-Royal et autres possibilités (secteur est)

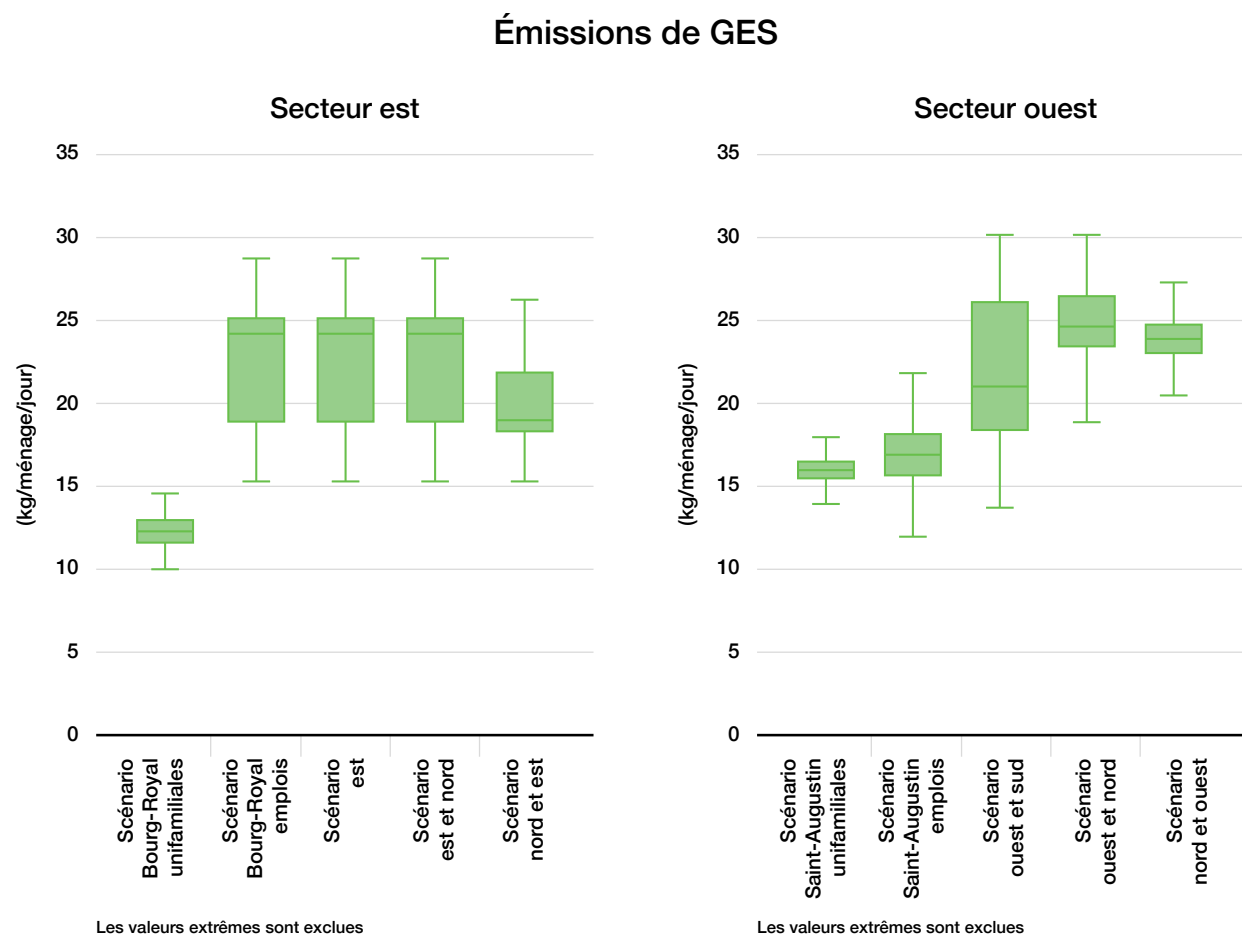
Scénario	Description	Nombre de logements
Bourg-Royal unifamiliales	Résidences unifamiliales (50 % en rangée) avec des densités de 40 logements/hectare	6 509
Bourg-Royal emplois	- Municipalités de la Rive-Nord dont les travailleurs effectuent des déplacements comparables à ceux du secteur de Bourg-Royal (bassin d'emploi) - Résidences unifamiliales avec des densités de 4 à 16 logements/hectare	6 771
Est	- MRC de La Côte-de-Beaupré et de L'Île-d'Orléans - Résidences unifamiliales avec des densités de 4 à 16 logements/hectare	6 643
Est et nord	- MRC de La Côte-de-Beaupré et municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier - Résidences unifamiliales avec des densités de 5 à 16 logements/hectare	7 000
Nord et est	- MRC de La Jacques-Cartier et de La Côte-de-Beaupré (partie ouest) - Résidences unifamiliales avec des densités de 5 à 12 logements/hectare	6 593

Tableau 5 / Scénario Saint-Augustin-de-Desmaures et autres possibilités (secteur ouest)

Scénario	Description	Nombre de logements
Saint-Augustin unifamiliales	Résidences unifamiliales (50 % en rangée) avec des densités de 40 logements/hectare	1 710
Saint-Augustin emplois	- Municipalités dont les travailleurs effectuent des déplacements comparables à ceux du secteur de Saint-Augustin (bassin d'emploi) - Résidences unifamiliales avec des densités de 15 logements/hectare	2 643
Ouest et sud	- MRC de Portneuf (partie est) et ville de Lévis (partie ouest) - Résidences unifamiliales avec des densités de 15 logements/hectare	2 218
Ouest et nord	- MRC de Portneuf (partie est) et ville de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier - Résidences unifamiliales avec des densités de 11 à 15 logements/hectare	1 858
Nord et ouest	- MRC de La Jacques-Cartier (partie ouest) et ville de Neuville - Résidences unifamiliales avec des densités de 5 à 15 logements/hectare	1 846

Au chapitre des émissions de GES, la comparaison des scénarios (voir figure 2) du secteur est montre un net avantage pour le scénario Bourg-Royal unifamiliales. La médiane des émissions de GES de ce scénario se situe à environ 12 kg par ménage par jour, tandis que celle des autres possibilités évaluées varie de 21 à 24 kg par ménage par jour. Dans le secteur ouest, la comparaison montre un avantage significatif pour le scénario Saint-Augustin unifamiliales par rapport à trois des quatre autres possibilités évaluées. La médiane des émissions de GES de ce scénario est à près de 16 kg par ménage par jour contre 17 à 25 kg par ménage par jour pour les autres possibilités.

Les figures 2 et 3 des pages suivantes présentent les résultats à l'aide de « boîtes de Tukey » (*box plots*). Dans ce type de figure, le rectangle est délimité par les quartiles inférieur et supérieur de la distribution et il regroupe 50 % des valeurs. La ligne horizontale qui coupe le rectangle en deux parties est la médiane. Les deux traits verticaux qui prolongent le rectangle en bas et en haut jusqu'à une ligne horizontale correspondent au minimum et au maximum probables.

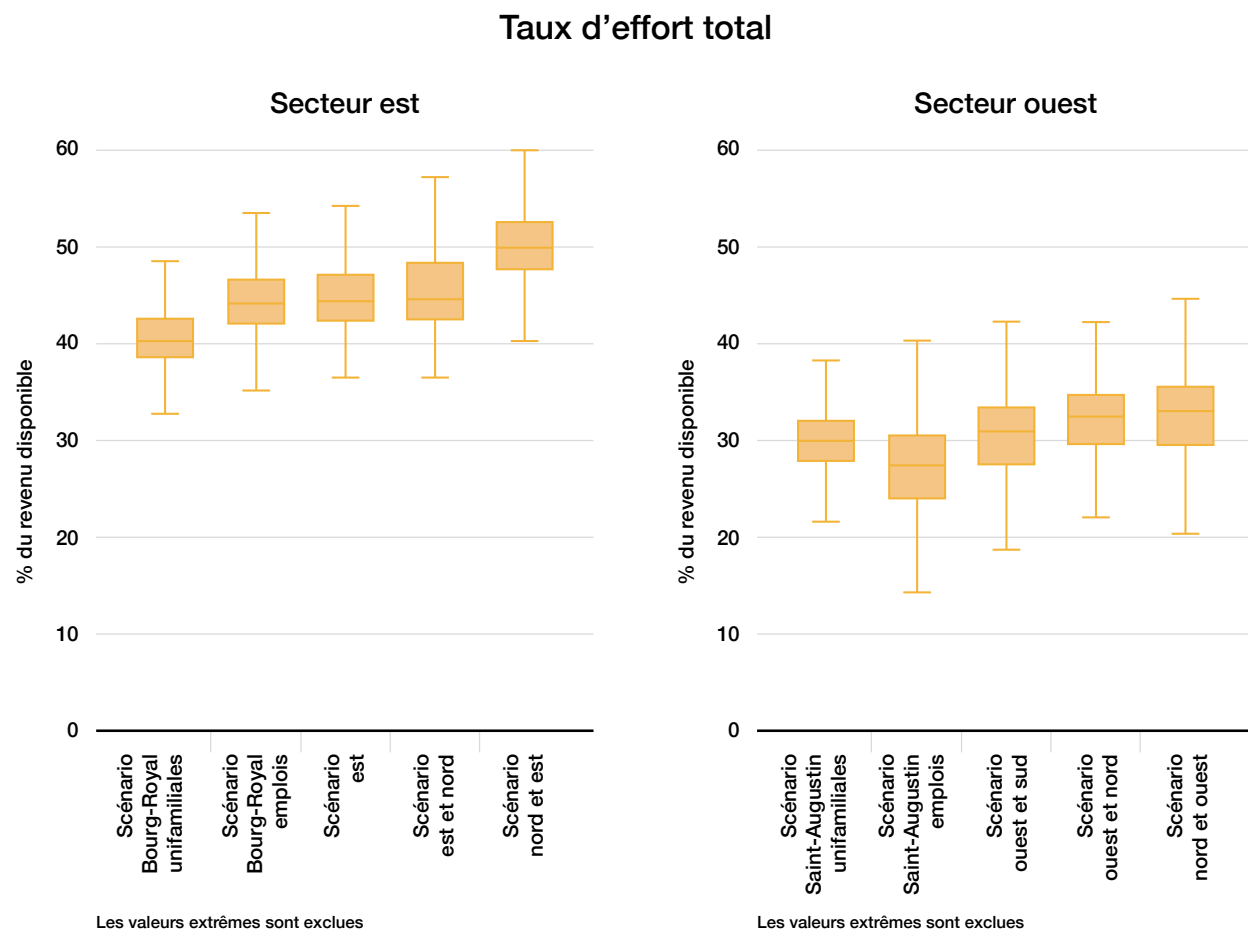
Figure 2 / Comparaison des émissions de GES pour le transport de personnes (kg/ménage/jour) par scénario¹⁵

Le choix d'ouvrir le périmètre d'urbanisation en zone agricole dans Bourg-Royal et à Saint-Augustin-de-Desmaures s'avère donc une solution plus durable que les autres scénarios de localisation au chapitre des émissions de GES.

L'étude de MM. Thériault et Des Rosiers et de M^{me} Vandersmissen permet également de conclure que l'ouverture du périmètre d'urbanisation présenterait des avantages économiques notables pour les ménages. Des distances moins grandes à parcourir pour atteindre les pôles d'emploi et les autres lieux d'activité et la disponibilité du transport en commun dans Bourg-Royal et à Saint-Augustin-de-Desmaures font en sorte que les dépenses en transport

des ménages y seraient moins élevées. Par contre, le coût du logement y serait généralement supérieur.

Toutefois, le taux d'effort total (somme des dépenses pour le logement et le transport par rapport au revenu disponible après impôts) serait généralement inférieur pour les ménages qui iraient s'établir dans Bourg-Royal et à Saint-Augustin-de-Desmaures plutôt que selon les autres scénarios évalués (figure 3).

Figure 3 / Comparaison des taux d'effort total (% du revenu disponible) par scénario

Ainsi, l'ouverture du périmètre d'urbanisation dans Bourg-Royal et à Saint-Augustin-de-Desmaures représente une solution plus intéressante sur le plan environnemental et économique que l'établissement des 8 200 ménages¹⁶ prévus ailleurs dans la grande région de Québec.

Note : 16. Ces 8 200 ménages prévus sont la somme arrondie des 6 510 ménages du scénario Bourg-Royal unifamiliales et des 1 710 ménages du scénario Saint-Augustin unifamiliales.

Conclusion

Les données présentées dans ce document permettent de comprendre la croissance démographique dans la région de Québec. Les municipalités autour de l'agglomération de Québec faisant partie de la région métropolitaine de recensement et sept municipalités limitrophes de cette dernière ont crû de deux à trois fois plus rapidement que l'agglomération de Québec entre 1996 et 2016. Cette différence dans le rythme de croissance de l'agglomération et des municipalités limitrophes s'explique en bonne partie par les soldes migratoires négatifs des jeunes ménages, caractéristiques de l'étalement urbain.

Compte tenu de l'arrivée sur le marché résidentiel des jeunes générations, la demande de maisons isolées, jumelées et en rangée et de duplex, loin de s'essouffler, pourrait représenter environ 10 150 logements additionnels. Le périmètre d'urbanisation actuel ne peut accueillir l'ensemble de cette demande et les agrandissements prévus au PMAD et au SADR sont nécessaires.

Ces agrandissements du périmètre d'urbanisation impliquent des empiétements en zone agricole dans le secteur de Bourg-Royal et à Saint-Augustin-de-Desmaures. Les évaluations des chercheurs Marius Thériault, François Des Rosiers et Marie-Hélène Vandersmissen du CRAD de l'Université Laval démontrent toutefois que la localisation des ménages à ces endroits plutôt que dans les municipalités à la périphérie de l'agglomération génère moins d'émissions de GES. Elle a également un effet positif sur le budget des ménages : les dépenses moindres en transport viennent compenser le coût supérieur des logements dans l'agglomération. À long terme, la diminution des émissions de GES et les économies réalisées par les ménages (en partie capitalisées dans l'achat d'une maison) présentent des avantages indéniables, tant pour la collectivité que pour les individus.

La croissance de la ville et de l'agglomération de Québec implique une gestion de l'urbanisation qui vise à la fois la densification du territoire actuellement construit et l'ouverture de nouveaux quartiers résidentiels. Ces quartiers seront plus denses que ceux des 50 dernières années, mais ils permettront à un plus grand nombre de ménages de rester dans l'agglomération, ce qui réduira les soldes migratoires négatifs de celle-ci avec les MRC de la périphérie.



Annexes



Annexe 1

Municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR

	Population				Nombre de ménages			
	1996	2016	1996-2016 (n ^{br})	1996-2016 (%)	1996	2016	1996-2016 (n ^{br})	1996-2016 (%)
MRC de Portneuf								
Lac-Sergent	198	526	328	165,7 %	80	230	150	187,5 %
Pont-Rouge	6 927	9 265	2 338	33,8 %	2 465	3 760	1 295	52,5 %
Cap-Santé	2 651	3 480	829	31,3 %	990	1 445	455	46,0 %
Donnacona	5 840	7 152	1 312	22,5 %	2 265	3 110	845	37,3 %

	Population				Nombre de ménages			
	1996	2016	1996-2016 (n ^{br})	1996-2016 (%)	1996	2016	1996-2016 (n ^{br})	1996-2016 (%)
MRC de Lotbinière								
Saint-Apollinaire	3 776	6 175	2 399	63,5 %	1 370	2 585	1 215	88,7 %
Saint-Agapit	2 954	4 246	1 292	43,7 %	1 025	1 780	755	73,7 %
Saint-Gilles	1 832	2 467	635	34,7 %	650	1 015	365	56,2 %

Sources : ISQ, Direction des statistiques sociodémographiques et Statistique Canada, Division de la démographie, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 1996 à 2016, selon le découpage géographique au 1^{er} juillet 2016*, 2017; Statistique Canada, recensements de 1996 et de 2016.

Annexe 2

Croissance de la population et du nombre de ménages et cumul des superficies exclues de la zone agricole pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation, municipalités de la région métropolitaine élargie de Québec, 1996-2016

	Croissance de la population		Croissance du nombre de ménages		Exclusions de la zone agricole	
	Nbre	%	Nbre	%	ha	Part relative
Agglomération de Québec	64 071	12,5 %	51 670	24,1 %	104	11,8 %
Lévis	24 946	20,8 %	16 685	37,8 %	181	20,6 %
Municipalités de la MRC de La Jacques-Cartier	18 310	72,6 %	7 780	91,0 %	15	1,7 %
Boischatel, L'Ange-Gardien, Château-Richer (MRC de La Côte-de-Beaupré)	4 620	43,1 %	2 265	58,4 %	117	13,3 %
Municipalités de la MRC de L'Île-d'Orléans	-265	-3,8 %	525	20,8 %	0	0,0 %
Beaumont, Saint-Henri (MRC de Bellechasse)	2 180	36,3 %	1 315	63,1 %	97	11,0 %
Saint-Lambert-de-Lauzon (MRC de La Nouvelle-Beauce)	1 946	41,6 %	955	60,1 %	48	5,5 %
Saint-Antoine-de-Tilly (MRC de Lotbinière)	213	15,3 %	180	35,0 %	0	0,0 %
Neuveville (MRC de Portneuf)	1 029	31,2 %	610	50,6 %	12	1,4 %
Sous-total RMR de Québec	117 050	17,0 %	81 985	29,4 %	574	65,2 %
Lac-Sergent (MRC de Portneuf)	328	165,7 %	150	187,5 %	s. o.	s. o.
Pont-Rouge (MRC de Portneuf)	2 338	33,8 %	1 295	52,5 %	147	16,7 %
Cap-Santé (MRC de Portneuf)	829	31,3 %	455	46,0 %	20	2,3 %
Donnacona (MRC de Portneuf)	1 312	22,5 %	845	37,3 %	80	9,1 %
Saint-Apollinaire (MRC de Lotbinière)	2 399	63,5 %	1 215	88,7 %	6	0,7 %
Saint-Agapit (MRC de Lotbinière)	1 292	43,7 %	755	73,7 %	24	2,7 %
Saint-Gilles (MRC de Lotbinière)	635	34,7 %	365	56,2 %	29	3,3 %
Sous-total municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR	9 133	37,8 %	5 080	57,4 %	306	34,8 %
Total de la RMR élargie	126 183	17,7 %	87 065	30,6 %	880	100 %

Notes : Les limites de la RMR sont celles de 2016. Les « Municipalités en forte croissance limitrophes de la RMR » sont celles ayant connu une croissance de plus de 22 % de leur population et de plus de 37 % du nombre de leurs ménages entre 1996 et 2016 (Lac-Sergent, Pont-Rouge, Cap-Santé et Donnacona dans la MRC de Portneuf et Saint-Apollinaire, Saint-Agapit et Saint-Gilles dans la MRC de Lotbinière). Les exclusions de la zone agricole comptabilisées sont celles localisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation municipaux. Le territoire de la municipalité de Lac-Sergent n'a pas de zone agricole.

Sources : ISQ, Direction des statistiques sociodémographiques, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 1996 à 2016, selon le découpage géographique au 1^{er} juillet 2016*, 2017; Statistique Canada, recensements de 1996 et de 2016; Commission de protection du territoire agricole du Québec, 2017; Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, *Portrait provincial en aménagement du territoire (PPAT)*, 2017.

Annexe 3

Projections de ménages de l'agglomération de Québec selon la génération du soutien, 2016-2036, ISQ (2014) – Scénario de référence

Génération du soutien		2016	2021	2026	2031	2036	2016-2036
Pré-baby-boom	Âgés de...	70 ans et +	75 ans et +	80 ans et +	85 ans et +	n. d.	-65 068 -42 %
Individus nés avant 1947	N ^{bre}	50 737	38 539	26 563	15 543	n. d.	
	% des ménages	19 %	14 %	9 %	5 %	n. d.	
Baby-boom	Âgés de...	50-69 ans	55-74 ans	60-79 ans	65-84 ans	70 ans et +	
Individus nés entre 1947 et 1966	N ^{bre}	103 783	101 855	98 367	92 543	89 452	93 235 79 %
	% des ménages	38 %	36 %	34 %	31 %	30 %	
Baby bust	Âgés de...	37-49 ans	42-54 ans	47-59 ans	52-64 ans	57-69 ans	
Individus nés entre 1967 et 1979	N ^{bre}	53 782	56 021	57 610	58 291	58 104	
	% des ménages	20 %	20 %	20 %	20 %	19 %	28 167 10 %
Écho du baby-boom	Âgés de...	21-36 ans	26-41 ans	31-46 ans	36-51 ans	41-56 ans	
Individus nés entre 1980 et 1995	N ^{bre}	61 395	71 062	74 476	77 290	79 915	
	% des ménages	22 %	25 %	26 %	26 %	27 %	
Baby bust du millénaire	Âgés de...	20 ans et –	25 ans et –	16-30 ans	21-35 ans	26-40 ans	28 167 10 %
Individus nés entre 1996 et 2010	N ^{bre}	3 250	14 284	31 363	47 971	57 384	
	% des ménages	1 %	5 %	11 %	17 %	19 %	
Nouvelle génération	Âgés de...				20 ans et –	25 ans et –	
Individus nés après 2010	N ^{bre}				3 375	16 259	
	% des ménages				1 %	5 %	
Total		272 947	281 761	288 379	295 013	301 114	

Source : Ville de Québec, 2016, à partir des données de l'ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036*, 2014 et de David K. Foot, *Entre le boom et l'écho 2000*, 1999.

Annexe 4

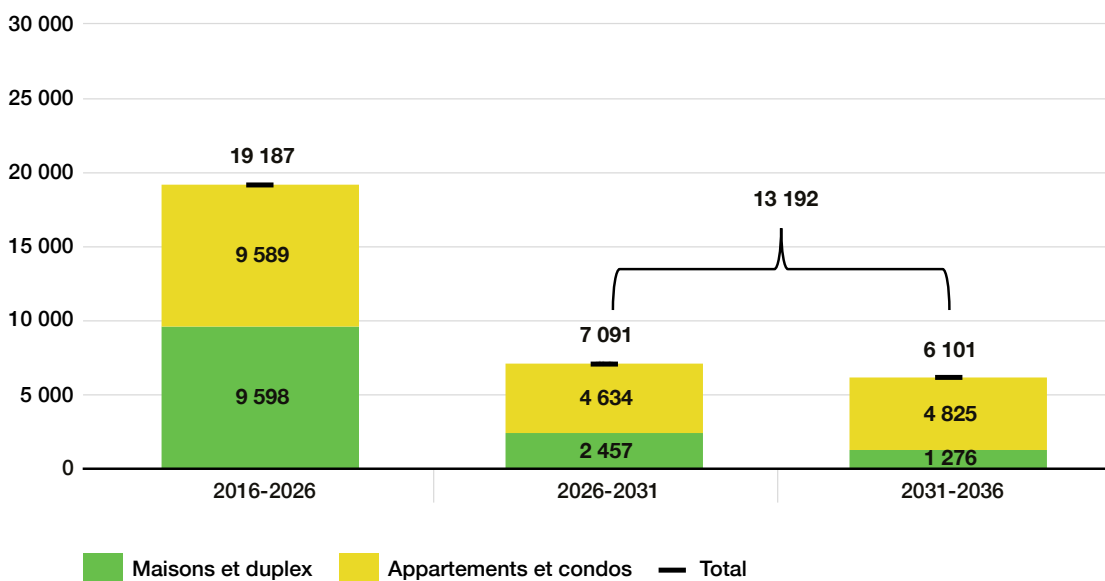
Estimation des potentiels de logements et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016

Selon les données du chapitre 2, planifier la croissance démographique selon le scénario de référence de l'ISQ (2014) signifie accepter que l'étalement urbain se poursuive dans la région de Québec. C'est pourquoi d'autres scénarios sont présentés, dont celui du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, que l'on devrait probablement privilégier dans une perspective de développement durable.

Par ailleurs, comme cela est mentionné à la fin du chapitre 4, le MAMOT demande que l'horizon de développement ne dépasse pas 20 ans. Il suggère également de déterminer les zones prioritaires et de réserve pour les horizons de 10, 15 et 20 ans, soit les périodes 2016-2026, 2016-2031 et 2016-2036. Généralement, le MAMOT demande aux MRC de prévoir une offre de terrains constructibles équivalente à la demande dans un horizon de 15 ans (ratio de 1). La présente annexe démontre que les agrandissements du périmètre d'urbanisation proposés dans le SADR sont essentiels pour que l'équilibre recherché par le MAMOT soit atteint en 2031.

Comme la croissance du nombre de ménages n'est pas linéaire, la demande résidentielle de maisons et de duplex ainsi que d'appartements et de condos sera plus prononcée dans les 10 premières années que dans les 10 suivantes (graphique 18).

Graphique 18 – Demande résidentielle dans l'agglomération de Québec par période, 2016-2036, selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016



Note : Les limites de la RMR sont celles de 2016.

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada et de l'ISQ.

Selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, près de 60 % de la demande résidentielle totale se manifesterait dans la période 2016-2026. Pour les maisons et les duplex, cette proportion grimpe à plus de 70 %. Elle atteint même 90 % pour la période 2016-2031. L'offre de maisons et de duplex devra donc être importante à court terme.

L'évaluation des potentiels de logements a été confrontée à la demande de logements illustrée au graphique 18. Cette comparaison avait pour but de vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande pour les périodes 2016-2026 et 2016-2031 dans le périmètre d'urbanisation, avant et après la révision.

Pour ces périodes, l'offre potentielle de logements tient compte des incertitudes relatives à la matérialisation des potentiels de logements selon leur type. Ainsi, les hypothèses suivantes ont été considérées :

1. Terrains vacants desservis

Certains terrains peuvent demeurer vacants pendant des dizaines d'années ou faire l'objet de constructions non résidentielles. Par conséquent, compte tenu de l'incertitude quant à la disponibilité de ces terrains pour la construction résidentielle, 33 % des potentiels totaux ont été considérés pour la période 2016-2026 et 50 % pour la période 2016-2031.

2. Lotissements autorisés

Puisque les lotissements autorisés sont des projets approuvés et que la construction des logements est en cours, 67 % des potentiels totaux ont été considérés pour la période 2016-2026 et 100 % pour la période 2016-2031.

3. Reconversions potentielles

L'analyse du nombre de terrains qui auraient pu faire l'objet d'une reconversion pour la période 2011-2016 démontre que seulement 2 % d'entre eux ont réellement été redéveloppés (10 sur 459). Quant au nombre de logements, la proportion est de 1,5 % (206 sur 13 796). Compte tenu du rythme de matérialisation de ces potentiels, 13 % des potentiels totaux ont été considérés pour la période 2016-2026 et 20 % pour la période 2016-2031.

4. Lotissements potentiels

Ce type de potentiel comprend à la fois les lotissements prévus dans les limites du périmètre d'urbanisation avant la révision, ceux prévus dans les agrandissements du périmètre d'urbanisation en dehors de la zone agricole et ceux planifiés dans cette dernière. Compte tenu des délais inévitables liés à la planification, à l'approbation et à la construction des nouveaux lotissements, les pourcentages de matérialisation des potentiels estimés varient d'une situation à l'autre et d'un type de logement à l'autre. Les hypothèses retenues pour les maisons et les duplex sont de 55 % pour la période 2016-2026 et de 60 % à 75 % pour la période 2016-2031. Pour les appartements et les condos, les hypothèses retenues sont de 17 à 50 % pour la période 2016-2026 et de 25 à 75 % pour la période 2016-2031.

Comme la densification par insertion suit le rythme de formation des ménages, une proportion de 58 % des potentiels totaux a été considérée pour la période 2016-2026 et de 80 % pour la période 2016-2031.

Les tableaux suivants présentent l'adéquation entre le potentiel total et la demande résidentielle dans le périmètre d'urbanisation, avant et après la révision, pour les périodes 2016-2026 et 2016-2031.

Tableau 6 – Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation (PU) de l'agglomération de Québec avant la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2026

Type de potentiel	Maisons et duplex	App. et condos	Total
Terrains vacants desservis	360	554	914
Lotissements autorisés	923	3 031	3 954
Reconversions potentielles	82	1 758	1 840
Lotissements potentiels dans le PU avant la révision	2 487	3 305	5 792
Densification par insertion (potentiel non localisé)	1 004	1 298	2 302
Potentiel total	4 856	9 946	14 802
Demande	9 598	9 589	19 187
Adéquation entre le potentiel et la demande	-4 742	357	-4 385
Ratio potentiel/demande	0,5	1,0	0,8

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011 et 2016) et de l'ISQ (2014). Estimation des potentiels : janvier 2018.

Les données du tableau 6 démontrent que le périmètre d'urbanisation avant la révision ne peut satisfaire la demande de maisons et de duplex à l'horizon 2026. Cette demande non satisfaite accroîtrait l'étalement urbain de façon importante. En effet, les 4 742 ménages concernés représentent la moitié de la demande entre 2016 et 2026 selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 1996 (ratio potentiel/demande de 0,5). Par contre, l'offre d'appartements et de condos dépasse légèrement la demande. Au total, le ratio potentiel/demande n'est que de 0,8.

Dans ce contexte, les agrandissements prévus au périmètre d'urbanisation sont incontournables pour que la demande de maisons et de duplex soit satisfaite et que les jeunes familles puissent ainsi demeurer dans les limites de l'agglomération de Québec.

Tableau 7 – Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d’urbanisation (PU) de l’agglomération de Québec après la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l’agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2026

Type de potentiel et demande	Maisons et duplex	App. et condos	Total
Terrains vacants desservis	360	554	914
Lotissements autorisés	923	3 031	3 954
Reconversions potentielles	82	1 758	1 840
Lotissements potentiels dans le PU avant la révision	2 487	3 305	5 792
Densification par insertion (potentiel non localisé)	1 004	1 298	2 302
Sous-total	4 856	9 946	14 802
Lotissements potentiels dans les agrandissements du PU hors zone agricole	537	s. o.	537
Lotissements potentiels dans les agrandissements du PU en zone agricole	4 522	710	5 232
Sous-total	5 059	710	5 769
Potentiel total	9 915	10 656	20 571
Demande	9 598	9 589	19 187
Adéquation entre le potentiel total et la demande	317	1 067	1 384
Ratio potentiel/demande	1,0	1,1	1,1

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011 et 2016) et de l'ISQ (2014). Estimation des potentiels : janvier 2018.

Les agrandissements prévus au périmètre d’urbanisation permettent d’atteindre l’équilibre entre l’offre et la demande pour les maisons et les duplex en 2026 (tableau 7). Les agrandissements en zone agricole contribuent largement à l’atteinte de cet équilibre. Au total, le ratio potentiel/demande est de 1,1.

L’analyse pour la période 2016-2031 mène aux mêmes conclusions. Les tableaux 8 et 9 présentent l’adéquation entre l’offre et la demande de logements dans le périmètre d’urbanisation, avant et après la révision.

Tableau 8 – Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation (PU) de l'agglomération de Québec avant la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2031

Type de potentiel	Maisons et duplex	App. et condos	Total
Terrains vacants desservis	541	832	1 373
Lotissements autorisés	1 385	4 547	5 932
Reconversions potentielles	122	2 637	2 759
Lotissements potentiels dans le PU avant la révision	3 391	4 957	8 348
Densification par insertion (potentiel non localisé)	1 323	1 974	3 297
Potentiel total	6 762	14 947	21 709
Demande	12 055	14 223	26 278
Adéquation entre le potentiel total et la demande	-5 293	24	-4 569
Ratio potentiel/demande	0,6	1,1	0,8

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011 et 2016) et de l'ISQ (2014). Estimation des potentiels : janvier 2018.

Tableau 9 – Estimation des potentiels de logements dans le périmètre d'urbanisation (PU) de l'agglomération de Québec après la révision et adéquation entre le potentiel total et la demande selon le scénario du maintien du poids de l'agglomération dans la RMR en 2016, 2016-2031

Type de potentiel et demande	Maisons et duplex	App. et condos	Total
Terrains vacants desservis	541	832	1 373
Lotissements autorisés	1 385	4 547	5 932
Reconversions potentielles	122	2 637	2 759
Lotissements potentiels dans le PU avant la révision	3 391	4 957	8 348
Densification par insertion (potentiel non localisé)	1 323	1 974	3 297
Sous-total	6 762	14 947	21 709
Lotissements potentiels dans les agrandissements du PU hors zone agricole	586	s. o.	586
Lotissements potentiels dans les agrandissements du PU en zone agricole	4 932	1 066	5 998
Sous-total	5 518	1 066	6 584
Potentiel total	12 280	16 013	28 293
Demande	12 055	14 223	26 278
Adéquation entre le potentiel total et la demande	225	1 790	2 015
Ratio potentiel/demande	1,0	1,1	1,1

Source : Ville de Québec, 2018, à partir des données de Statistique Canada (2011 et 2016) et de l'ISQ (2014). Estimation des potentiels : janvier 2018.

Les données des tableaux 8 et 9 montrent que seuls les agrandissements du périmètre d'urbanisation en zone agricole peuvent permettre de combler la demande de maisons et de duplex entre 2016 et 2031. Cette demande justifie les agrandissements prévus à la section 5.3 du SADR.

L'analyse de la période 2016-2026 montre que les agrandissements en zone agricole devraient être faits à court terme. Leur report perpétuerait l'étalement urbain constaté dans la région métropolitaine élargie et la pression sur la zone agricole (*voir le chapitre 1*).

ville.quebec.qc.ca

