Communauté métropolitaine de Québec

CARNET MÉTHODOLOGIQUE

Évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation régionaux



Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé

Août 2025

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS **3**

1. MISE EN CONTEXTE **4**

2. MÉTHODOLOGIE **5**

2.1 Distinction entre l'évaluation de l'offre résidentielle existante et l'évaluation des besoins résidentiels 5

2.2 Étapes de la méthodologie sur l'offre résidentielle existante 5

2.2.1 Considération de diverses variables 5

2.2.2 Résultats de l'offre résidentielle existante et constats 6

2.3 Étapes de la méthodologie sur les besoins résidentiels 8

2.3.1 Date de référence de l'exercice et mise en garde quant à la mise à jour prochaine des données 8

2.3.2 Considération de diverses variables 8

2.3.3 Étapes méthodologiques par variable 8

2.3.4 Résultats de l'évaluation globale des besoins résidentiels et constats 15

2.3.5 Limite et biais de la méthodologie 16

3. RÉSULTATS ET CONSTATS **18**

3.1 Évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation 18

3.2 Constats 18

4. SUIVI **22**

5. INFORMATION COMPLÉMENTAIRE **22**

AVANT-PROPOS

Les carnets méthodologiques sont des outils essentiels pour comprendre et documenter les réflexions menées dans la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR) de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec). Leur principal objectif est de consigner de manière détaillée les étapes méthodologiques et les résultats obtenus. Ils offrent ainsi une traçabilité et une meilleure compréhension des décisions d'aménagement présentes dans le PMADR.

Cette démarche garantit la rigueur scientifique des travaux en assurant une consultation durable de tous les paramètres méthodologiques utilisés, tout en détaillant les sources de ces données. En outre, les carnets favorisent une réflexion critique et continue sur les méthodologies employées et les conclusions qui en découlent. En explicitant ces méthodologies, ils fournissent un référentiel clair et précis, consultable et révisable à tout moment par l’ensemble des parties prenantes. Cela facilite l’évaluation et la validation des résultats obtenus et ouvre la voie à l’évolution des pratiques, notamment par l'amélioration des processus et l’introduction de solutions plus robustes et innovantes. Ainsi, les carnets méthodologiques assurent une flexibilité permettant de s’adapter à l'évolution continue des dynamiques territoriales.

Les carnets méthodologiques sont le fruit de la démarche de coconstruction souhaitée par la CMQuébec pour l’élaboration de son PMAD révisé. Cette démarche, impliquant la collaboration active des différents acteurs du territoire, a mené aux méthodologies présentées et aux divers constats effectués. En centralisant les informations, en suivant les contributions de chacun et en assurant une cohésion dans les actions menées, ces carnets facilitent le dialogue entre les parties prenantes. Ils offrent une base commune de référence qui reflète l’évolution collective du projet et soutiennent un processus collaboratif efficace et inclusif, permettant à chaque participant de partager ses idées et son expertise dans un cadre structuré et transparent. Ainsi, ils constituent une base solide pour les échanges futurs et l’évolution des méthodologies.

Le présent document a pour objectif de présenter la méthodologie élaborée et les données produites sur lesquelles s’appuie le contenu des orientations intégrées au PMADR. Il ne constitue ni un avis juridique ni une orientation officielle de la CMQuébec. Aucune garantie n’est offerte quant à l’exhaustivité des références au Règlement édictant le PMADR de la CMQuébec qui y sont fournies. Pour toutes fins légales, toute personne concernée doit consulter la version officielle du règlement et, le cas échéant, ses amendements.

1. MISE EN CONTEXTE

Dans le cadre de la révision de son Plan métropolitain d’aménagement et de développement (PMAD), la CMQuébec procède à l’évaluation de la capacité de ses périmètres d’urbanisation régionaux à accueillir la croissance projetée des besoins résidentiels d’ici 2041. Cette évaluation de la capacité d’accueil est habituellement comparée aux projections démographiques émanant de l’Institut de la statistique du Québec (ISQ) qui prévoit la croissance des ménages prévue d’ici 2041. Elle permet ainsi de planifier les besoins territoriaux et d’ajuster le périmètre d’urbanisation métropolitain, garantissant un équilibre cohérent et réaliste entre les besoins futurs et l’offre existante.

La première estimation de la capacité d’accueil de la CMQuébec a été réalisée lors de l’adoption du PMAD, en vigueur depuis 2012. Depuis lors, la CMQuébec a assuré un suivi régulier de ces estimations, en utilisant la méthodologie initialement développée, lui permettant ainsi de faire évoluer sa planification et de procéder, au besoin, à la réduction, à la permutation ou à l’agrandissement des périmètres d’urbanisation sur son territoire.

Le processus de révision du PMAD (PMADR) a permis de réexaminer la méthodologie en tenant compte des évolutions des réalités locales, des données récentes et des meilleures pratiques en matière d’aménagement du territoire. C’est dans cette optique que la CMQuébec a procédé à une révision globale de ses démarches en gestion de l’urbanisation, actualisant notamment son inventaire des espaces vacants, valorisant l’optimisation des espaces urbanisés et rehaussant les seuils de densité dans la majorité des secteurs de son territoire. Elle en a profité également pour réviser la méthodologie d’évaluation des besoins résidentiels projetés d’ici 2041, en intégrant des variables auparavant omises dans les exercices précédents, en complément des projections de ménages privés de l’ISQ. Cette approche vise à mieux refléter les besoins réels de la population, notamment en tenant compte des unités pour personnes âgées, des hébergements touristiques et du taux d’inoccupation, afin de passer d'une estimation des ménages projetés à une évaluation plus complète des besoins résidentiels.

Ce carnet méthodologique détaille les différentes variables sélectionnées et les étapes de traitement sommaire utilisées.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 Distinction entre l'évaluation de l'offre résidentielle existante et l'évaluation des besoins résidentiels

Afin de procéder à l'évaluation de la capacité d'accueil des espaces résidentiels à l'intérieur des périmètres d'urbanisation régionaux, la CMQuébec a évalué distinctement l'offre résidentielle existante et les besoins résidentiels projetés sur son territoire à l'horizon 2031 et 2041. La comparaison de ces deux évaluations permet de déterminer le ratio potentiel de logements par ménage prévu pour ces périodes, un indicateur crucial d'évaluation de la capacité d'accueil. Ce ratio permet d'orienter et de soutenir les décisions en planification territoriale.

$$\frac{\text{Offre existante}}{\text{Besoins résidentiels}} = \text{Ratio } \textit{potentiel de logements par ménage prévu}$$

2.2 Étapes de la méthodologie sur l'offre résidentielle existante

2.2.1 Considération de diverses variables

Pour l'évaluation de l'offre résidentielle existante, la CMQuébec tient compte, notamment, des paramètres suivants :

- L'évaluation du potentiel du nombre de logements pouvant être construits sur les superficies des espaces vacants résidentiels nets, identifiés dans l'inventaire des espaces vacants résidentiels (voir carnet méthodologique correspondant), en appliquant les seuils de densité prescrits au PMADR selon leur localisation.

Superficie des espaces vacants résidentiels	X	Densité prescrite	=	Potentiel de logements sur espaces vacants résidentiels

- L'évaluation du potentiel du nombre de logements pouvant être construits par optimisation en fonction des pourcentages d'optimisation prescrit par composantes au PMADR et appliqués à l'évaluation des besoins résidentiels.

Pourcentage d'optimisation prescrit	X	Besoins résidentiels 2031 ou 2041	=	Potentiel de logements en optimisation

L'offre existante est alors l'addition des potentiels de logements issus des espaces vacants résidentiels et des potentiels de logements en optimisation. Il s'agit ainsi de la base de référence utilisée par la CMQuébec dans l'ensemble de ses exercices en gestion de l'urbanisation dans le PMAD révisé.

2.2.2 Résultats de l'offre résidentielle existante et constats

Le calcul de l'offre résidentielle existante, soit l'addition des potentiels issus des espaces vacants et de l'optimisation, totalise 94 500 logements potentiels en 2031 et plus de 117 000 logements en 2041 (tableau 1). Cette variation s'explique par l'évolution des besoins résidentiels estimés, qui sert de base pour évaluer les logements potentiels en optimisation. Ainsi, avec la progression projetée des besoins résidentiels entre 2031 et 2041, le nombre de logements attendus en optimisation augmente également.

L'analyse de l'offre résidentielle montre une variation importante entre les municipalités. L'agglomération de Québec et la Ville de Lévis offrent les potentiels de logements les plus élevés, notamment par le renforcement de l'optimisation sur leur territoire qui apporte une part non négligeable de potentiels de logements. En comparaison, les MRC de La Côte-de-Beaupré et de La Jacques-Cartier montrent une capacité d'accueil plus hétérogène. Les municipalités de Beaupré, Boischatel et Shannon, notamment, qui disposent de pôles ou de noyaux d'intérêt métropolitains, présentent des potentiels d'offre résidentielle importants, tandis que d'autres municipalités, plus petites ou plus excentrées des centralités urbaines, affichent des potentiels plus limités. À l'Île-d'Orléans, les possibilités d'optimisation résidentielle et de densification restent restreintes en raison de contraintes réglementaires, limitant les potentiels de logements.

Les résultats présentés seront croisés aux besoins résidentiels pour évaluer la capacité d'accueil.

Tableau 1 - Offre résidentielle existante sur le territoire de la CMQuébec

Municipalités / Villes	Offre résidentielle				
	Potentiel de logements établis sur les espaces vacants nets disponibles	Potentiel de logements en optimisation 2031	Potentiel de logements en optimisation 2041	Total potentiel de logements 2031	Total potentiel de logements 2041
Agglomération de Québec	**36 207**	**24 704**	**42 423**	**60 911**	**78 630**
L'Ancienne-Lorette	141	358	495	499	636
Québec	35 246	23 288	40 468	58 535	75 715
Saint-Augustin-de-Desmaures	820	1 058	1 460	1 878	2 280
MRC de La Côte-de-Beaupré	**4 471**	**509**	**948**	**4 980**	**5 419**
Beaupré	1 496	64	94	1 560	1 590
Boischatel	915	205	400	1 120	1 315
Château-Richer	213	75	160	288	373
L'Ange-Gardien	261	40	82	301	343
Sainte-Anne-de-Beaupré	207	30	37	237	244
Saint-Ferréol-les-Neiges	1 225	94	174	1 319	1 399
Saint-Joachim	89	1	1	90	90
Saint-Tite-des-Caps	65	0	0	65	65

Municipalités / Villes	Offre résidentielle				
	Potentiel de logements établis sur les espaces vacants nets disponibles	Potentiel de logements en optimisation 2031	Potentiel de logements en optimisation 2041	Total potentiel de logements 2031	Total potentiel de logements 2041
MRC de La Jacques-Cartier	**4 799**	**1 000**	**1 841**	**5 799**	**6 640**
Fossambault-sur-le-Lac	405	75	136	480	541
Lac-Beauport	711	93	143	805	854
Lac-Delage	152	17	39	169	191
Lac-Saint-Joseph	204	0	0	204	204
Sainte-Brigitte-de-Laval	471	157	327	628	798
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	752	222	380	974	1132
Saint-Gabriel-de-Valcartier	508	22	36	530	544
Shannon	679	192	351	871	1 030
Stoneham-et-Tewkesbury	915	220	429	1 135	1 345
MRC de L'Île-d'Orléans	**179**	**25**	**44**	**204**	**223**
Sainte-Famille-de-l'Île-d'Orléans	6	1	1	7	7
Sainte-Pétronille	23	0	0	23	23
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans	81	1	2	82	83
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans	15	8	13	23	28
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans	35	14	26	49	61
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	19	1	1	20	20
Lévis	**17 496**	**5 257**	**8 981**	**22 753**	**26 477**
CMQuébec	**63 151**	**31 496**	**54 236**	**94 647**	**117 388**

2.3 Étapes de la méthodologie sur les besoins résidentiels

2.3.1 Date de référence de l'exercice

Pour l'estimation des besoins résidentiels en 2031 et 2041, la CMQuébec a retenu l'année 2022 comme année de référence.

Ainsi, toutes les projections des variables considérées débutent à cette date, en cohérence avec les estimations de l'offre de terrains effectués sur le territoire métropolitain : l'inventaire des terrains vacants, finalisé début 2023, repose principalement sur des paramètres de 2022, tandis que les constats d'optimisation utilisent les données jusqu'à la fin de 2021. Il apparaissait alors logique de retenir 2022 comme année de référence comme point de départ pour ces différents exercices. Les mises à jour qui suivront l'adoption du PMAD permettront d'actualiser cette année de référence ainsi que les données associées.

Une exception s'applique toutefois aux données démographiques, pour lesquelles l'année de référence retenue est 2021. Cette décision découle du fait que les projections démographiques établies en 2022 ne tiennent compte que de la situation à la fin de l'année, sans couvrir l'ensemble de l'année. Ainsi, pour refléter fidèlement les dynamiques observées au cours de l'année 2022, il a été jugé nécessaire de s'appuyer sur les données de 2021 comme point de départ.

2.3.2 Considération de diverses variables

Pour l'évaluation des besoins résidentiels sur son territoire d'ici 2041, la CMQuébec a tenu compte des perspectives de croissance des ménages privés établies par l'ISQ à l'échelle des municipalités, en fonction du scénario démographique de référence 2024.

À ces projections sont ajoutées d'autres variables, afin de représenter au mieux les réalités des besoins résidentiels sur le territoire métropolitain :

- L'estimation des besoins en logements collectifs non institutionnels;
- L'estimation des logements utilisés à des fins d'hébergement touristique;
- Le retour du taux d'inoccupation au seuil d'équilibre et son maintien jusqu'en 2041;
- La prise en compte des pertes de logements issus de reconversion.

La combinaison des projections des différentes variables permet ainsi d'estimer les besoins résidentiels totaux sur le territoire métropolitain.

La présente section détaille les informations et les étapes de traitement de chacune des variables.

2.3.3 Étapes méthodologiques par variable

Projections démographiques des ménages privés

En premier lieu, la CMQuébec s'appuie sur les projections périodiques de ménages privés des municipalités publiées par l'ISQ pour estimer la majeure partie de ses besoins en logement à l'horizon 2031 et 2041. Ces projections représentent un scénario possible si les tendances démographiques actuelles se maintiennent. Il s'agit ici des besoins résidentiels les plus importants sur le territoire métropolitain. Pour la présente méthodologie, la CMQuébec utilise le scénario démographique de référence 2024.

Logements collectifs non institutionnels

Les prévisions de ménages privés de l'ISQ excluent actuellement les ménages collectifs, en raison de limites méthodologiques liées à la précision des données et à la variabilité des configurations locales, ce qui empêche de

fournir actuellement des projections à l'échelle locale pour l'ensemble du Québec. Cependant, la CMQuébec considère qu'il est pertinent d'intégrer cette variable pour refléter au mieux la réalité des besoins résidentiels sur son territoire. Le vieillissement de la population, avec une augmentation prévue de 58 272 personnes de 65 ans et plus d'ici 2041 (représentant 30 % de la croissance anticipée), entraînera forcément une demande significative de logements collectifs non institutionnels sur le territoire métropolitain, notamment dans les résidences pour personnes âgées. Les projections des ménages collectifs à des échelles géographiques comme les MRC et les municipalités n'étant pas disponible par l'ISQ, la CMQuébec a développé une méthode pour estimer les besoins en logements collectifs non institutionnels sur son territoire.

Un logement collectif désigne un espace où des soins ou services sont dispensés, ou qui dispose d'installations communes partagées par les occupants. Ces logements peuvent être de nature institutionnelle, commerciale ou communautaire. **Dans le cadre de la méthodologie intégrée au PMAD, la CMQuébec se concentre uniquement sur les logements collectifs non institutionnels (commerciaux ou communautaires).**

Ces logements incluent les catégories suivantes, selon la classification de Statistiques Canada :

- Résidences pour personnes âgées;
- Établissements qui sont une combinaison d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées;
- Refuges;
- Logements collectifs offrant des services (incluant les maisons de chambres et pensions).

Les autres catégories, comme les hôpitaux ou établissements carcéraux, sont exclues, car elles relèvent de la gestion des pouvoirs publics et suivent des logiques spécifiques non comparables au marché privé. La planification territoriale, indépendamment de son échelle, n'influence pas ces éléments et ne peut prédire les projections liées à la gestion des pouvoirs publics.

Pour estimer le nombre de nouvelles unités en logements collectifs non institutionnels nécessaires d'ici 2031 et 2041 sur le territoire métropolitain, la CMQuébec a procédé aux étapes suivantes :

- **Première étape** : Les données de 2021 à l'échelle de la Région Métropolitaine de Recensement (RMR) de Québec sur le nombre de personnes par groupe d'âge vivant dans un ménage collectif permettent d'établir la part moyenne de cette population dans l'ensemble de la population de la RMR. Ces données sont ensuite combinées avec celles de Statistiques Canada, qui classifient le nombre de personnes en logements collectifs non institutionnels. Cela permet d'estimer la proportion de personnes actuellement en logements collectifs non institutionnels par rapport à la population présente sur le territoire de la RMR de Québec.

Tableau 3 - Nombre et proportion de la population vivant dans des logements collectifs non institutionnels selon le groupe d'âge en 2021 sur le territoire de la RMR de Québec, ISQ et Statistiques Canada, compilation CMQuébec

	Population totale RMR	Part de la population vivant dans un ménage collectif	Part de la population vivant dans un ménage collectif non institutionnel	Population vivant dans un ménage collectif	Population vivant dans un ménage collectif non institutionnel
Total - Âge	**844 774**	**2,57%**	**1,63%**	**21 743**	**13 809**
0-14	130 600	0,12%	0,05%	151	67
15-19	39 941	1,52%	0,97%	608	389
20-24	47 588	1,92%	1,07%	912	509

	Population totale RMR	Part de la population vivant dans un ménage collectif	Part de la population vivant dans un ménage collectif non institutionnel	Population vivant dans un ménage collectif	Population vivant dans un ménage collectif non institutionnel
Total - Âge	**844 774**	**2,57%**	**1,63%**	**21 743**	**13 809**
25-29	57 687	0,98%	0,41%	565	236
30-34	56 259	0,75%	0,28%	421	160
35-39	57 045	0,55%	0,17%	314	97
40-44	59 672	0,49%	0,17%	294	102
45-49	50 384	0,61%	0,24%	308	123
50-54	48 720	0,63%	0,29%	306	142
55-59	58 091	0,93%	0,45%	542	260
60-64	59 944	1,01%	0,53%	605	318
65-69	54 170	1,18%	0,63%	638	343
70-74	47 266	2,53%	1,63%	1 197	770
75-79	35 158	6,64%	4,63%	2 333	1 627
80-84	21 300	17,31%	12,22%	3 687	2 604
85 et plus	20 949	42,30%	28,94%	8 862	6 063

- **Deuxième étape :** Cette part régionale est ensuite appliquée aux projections de population par groupe d'âge du scénario de référence 2024 de l'ISQ pour le territoire de la CMQuébec de 2021 à 2041 afin d'estimer la population qui vivra dans un ménage collectif non institutionnel.

Tableau 4 - Croissance projetée de la population vivant en logement collectif non institutionnel par groupe d'âge sur le territoire de la CMQuébec, 2022-2041

	Croissance projetée de la population 2022- 2041	Part de la croissance de population vivant dans un logement collectif non institutionnel	Croissance projetée de la population vivant dans un logement collectif non institutionnel de 2022- 2041
Total - Âge	**195 693**	**1,63%**	**12 685**
0-14	20 851	0,05%	11
15-19	13 995	0,97%	136
20-24	15 383	1,07%	164
25-29	13 881	0,41%	57
30-34	17 052	0,28%	48
35-39	11 761	0,17%	20
40-44	10 008	0,17%	17
45-49	20 708	0,24%	51
50-54	15 187	0,29%	44
55-59	941	0,45%	4
60-64	-2 346	0,53%	-12
65-69	-6 801	0,63%	-43
70-74	-2 778	1,63%	-45

	Croissance projetée de la population 2022- 2041	Part de la croissance de population vivant dans un logement collectif non institutionnel	Croissance projetée de la population vivant dans un logement collectif non institutionnel de 2022- 2041
Total - Âge	**195 693**	**1,63%**	**12 685**
75-79	14 382	4,63%	666
80-84	23 372	12,22%	2 857
85 et plus	30 097	28,94%	8 710

- **Troisième étape :** Afin d'estimer le nombre de ménages à partir des données populationnelles, un taux de 1,13 personne par ménages est appliqué. Ce taux correspond au nombre moyen de personnes par ménages dans les RPA pour la RMR de Québec en 2021 inscrits dans les *rapports sur les résidences de personnes âgées* de la SCHL.
- **Quatrième étape :** Enfin, afin d'estimer un nombre de besoins résidentiels en logements collectifs, un taux d'inoccupation de 7 % est appliqué au nombre de ménages. Il s'agit du taux d'inoccupation moyen dans les RPA de 2015 à 2019 inscrits dans les *rapports sur les résidences de personnes âgées* de la SCHL. Les années suivantes ne sont pas prises en compte en raison des perturbations causées par la pandémie et ses impacts sur le taux d'inoccupation dans ces résidences.

Tableau 5 - Croissance projetée des besoins résidentiels en logements collectifs non institutionnels par composantes sur le territoire métropolitain en 2031 et 2041, compilation CMQuébec

Composantes	Projections besoins logements collectifs non institutionnels 2031	Projections besoins logements collectifs non institutionnels 2041
Agglomération de Québec	4 161	8 090
Lévis	1 512	2 986
MRC de La Jacques-Cartier	214	428
MRC de La Côte-de-Beaupré	172	392
MRC de L'Île-d'Orléans	44	63
CMQuébec	**6 103**	**11 959**

Logements utilisés à des fins d'hébergement touristique

Pour estimer les besoins en logements utilisés à des fins d'hébergement touristique, la CMQuébec s'est appuyée sur les données de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en date de janvier 2025. **Seules les données concernant les résidences de tourisme ont été prises en compte.**

Selon la définition de la CITQ, les résidences de tourisme sont des établissements où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine. Ils excluent ainsi les établissements de résidence principale, où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

La CMQuébec justifie ce choix, car les résidences de tourisme sont la seule catégorie d'hébergements touristiques susceptibles d'occuper des logements initialement destinés à la population du territoire. À l'inverse, les

établissements de résidence principale permettent à un ménage de continuer à habiter dans la résidence tout en la louant occasionnellement pour des fins touristiques, ce qui n'enlève pas ces logements du marché résidentiel à long terme.

Pour ses calculs, la CMQuébec a utilisé le nombre de résidences de tourisme enregistrées en janvier 2025 afin de déterminer leur proportion par rapport au nombre total de ménages privés. Ce pourcentage a ensuite été appliqué aux projections de ménages privés établies par l'ISQ.

La CMQuébec reconnaît que ces données pourraient sous-estimer la réalité, notamment en raison de l'absence d'enregistrement de certains logements ou de l'enregistrement incorrect de résidences principales, qui sont en réalité louées à des fins touristiques à l'année. Cependant, en l'absence d'autres sources de données fiables sur les logements loués via des plateformes numériques, et en réponse à la demande du MAMH d'utiliser des sources officielles, la CMQuébec privilégie cette approche tout en effectuant des mises à jour régulières. Elle est également confiante que les récentes mesures mises en place par le gouvernement du Québec[1] pour lutter contre l'hébergement touristique illégal renforceront la représentativité et la fiabilité des données officielles, permettant ainsi une planification territoriale plus adéquate et réaliste.

Tableau 6 - Croissance projetée des besoins en logements utilisés comme résidences de tourisme par composantes sur le territoire de la CMQuébec en 2031 et 2041, CITQ, compilation CMQuébec

Composantes	Résidences de tourisme janvier 2025	Proportion sur l'ensemble des ménages 2024	Croissance des résidences de tourisme 2031	Croissance des résidences de tourisme 2041
Agglomération de Québec	358	0,12%	**42**	**74**
Lévis	57	0,08%	**8**	**14**
MRC de La Jacques-Cartier	361	1,85%	**61**	**111**
MRC de La Côte-de-Beaupré	365	2,69%	**42**	**76**
MRC de L'Île-d'Orléans	105	3,42%	**11**	**23**
CMQuébec	**1 246**	**0,31%**	**164**	**298**

Retour du taux d'inoccupation au seuil d'équilibre et maintien jusqu'en 2041

En 2022, le taux d'inoccupation dans la RMR de Québec s'élevait à 1,5 %, selon les données de la SCHL, un niveau bien en dessous du seuil d'équilibre pour améliorer l'abordabilité des logements. La CMQuébec juge essentiel de revenir à ce taux d'équilibre en favorisant la construction de nouveaux logements, tout en maintenant ce taux stable jusqu'en 2041.

Bien que la SCHL privilégie un taux d'équilibre de 3 %, des discussions récentes n'ont pas permis de confirmer clairement ses avantages sur l'abordabilité des loyers. Il a été précisé que ce taux d'équilibre peut varier selon les régions du Canada, en fonction des dynamiques territoriales propres à chacune, ainsi que des facteurs externes au marché immobilier, comme la proportion de logements hors marché privé, qui peut atténuer les hausses de loyers anticipées lorsque le taux d'inoccupation diminue.

[1] En 2023, le gouvernement du Québec a mis en place diverses mesures pour contrer l'hébergement touristique illégal, notamment l'obligation pour les plateformes numériques d'hébergement de vérifier et afficher les numéros d'enregistrement des établissements, des restrictions sur les annonces non conformes, et des amendes sévères pour les contrevenants. Ces mesures visent à renforcer la transparence et l'encadrement de l'hébergement collaboratif. Pour plus de détails, consultez le site officiel du gouvernement du Québec : https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/loi-sur-lhebergement-touristique-rappel-des-nouvelles-dispositions-pour-contrer-lhebergement-touristique-illegal-52765

En réponse à ces incertitudes, la CMQuébec a mené des analyses en comparant les taux d'inoccupation, l'augmentation des loyers moyens et l'Indice des prix à la consommation (IPC) entre 1990 et 2010. Sur la base de ces comparaisons, une moyenne des taux d'inoccupation a été calculée pour les périodes où l'augmentation des loyers était inférieure à l'IPC général, considérée comme le maintien de l'abordabilité des logements, qui a conduit à l'établissement d'un taux d'équilibre de 4 % pour le territoire métropolitain.

En appliquant ce taux de 4 %, la CMQuébec a déterminé l'écart à combler entre le taux de 1,5 % observé en 2022 et le seuil d'équilibre souhaité de 4 %, soit un écart de 2,5 %.

Ce pourcentage a ensuite été appliqué :

- Pour l'agglomération de Québec et la ville de Lévis, à un parc locatif estimé pour l'ensemble de la période, en multipliant la projection des logements totaux par la part annuelle moyenne de résidences locatives dans les mises en chantier entre 2015 et 2023 (Tableau 7). Ce choix vise à refléter la hausse marquée du locatif dans la part globale des mises en chantier au cours des dernières années sur le territoire métropolitain;
- Pour les MRC, à un parc locatif estimé pour l'ensemble de la période, en multipliant la projection des logements totaux estimés par le pourcentage de mode d'occupation locataire inscrit au recensement 2021 (Tableau 8). Ce choix a été fait en raison de la disponibilité limitée des données sur la part du locatif dans les mises en chantier sur ces territoires, jugée insuffisante pour refléter fidèlement leur réalité. La part du locatif dans le marché total a donc été conservée sans tenir compte d'une période spécifique, en faisant l'hypothèse qu'elle demeurera stable dans le temps.

Ce taux a été maintenu dans les projections jusqu'en 2041, en l'appliquant au nombre de ménages privés tout au long de la période.

Tableau 7 - Croissance projetée des besoins résidentiels pour ramener le taux d'inoccupation à un seuil de 4% et le maintenir sur le territoire métropolitain en 2031 et 2041 pour les territoires de l'agglomération de Québec et de la ville de Lévis, CMQuébec

Composantes	Taux inoccupation 2022	Nombre de logements	Part moyenne de résidences locatives dans les mises en chantier 2015-2023	Retour au seuil d'équilibre de 4 %	Maintien de l'équilibre 2031	Maintien de l'équilibre 2041
Agglomération de Québec	1,5 %	284 270	76,88 %	3 366	674	1 176
Lévis		77 742	73,48 %	567	188	317

Tableau 8 - Croissance projetée des besoins résidentiels pour ramener le taux d'inoccupation à un seuil de 4% et le maintenir sur le territoire métropolitain en 2031 et 2041 pour les territoires des MRC de La Jacques-Cartier, de La Côte-de-Beaupré et de l'Île-d'Orléans, CMQuébec

Composantes	Taux inoccupation 2022	Nombre de logements	Proportion ménages locataires parmi les ménages totaux	Retour au seuil d'équilibre de 4 %	Maintien de l'équilibre 2031	Maintien de l'équilibre 2041
MRC de La Jacques-Cartier	1,5 %	24 682	13,3 %	63	12	21
MRC de La Côte-de-Beaupré		15 788	19,5 %	66	6	10
MRC de L'Île-d'Orléans		3 406	18,3 %	14	0	0

Tableau 9 - Croissance projetée des besoins résidentiels pour ramener le taux d'inoccupation à un seuil de 4% et le maintenir sur le territoire métropolitain en 2031 et 2041, CMQuébec

Composantes	Retour au seuil d'équilibre de 4 %	Maintien de l'équilibre 2031	Maintien de l'équilibre 2041	Total 2031	Total 2041
Agglomération de Québec	3 366	674	1 176	**4 040**	**4 542**
Lévis	567	188	317	**755**	**884**
MRC de La Jacques-Cartier	63	12	21	**74**	**84**
MRC de La Côte-de-Beaupré	66	6	10	**72**	**76**
MRC de L'Île-d'Orléans	14	0	0	**14**	**14**
CMQuébec	**4 076**	**880**	**1 524**	**4 955**	**5 600**

Prise en compte des pertes de logements issues de reconversions

Sur le territoire métropolitain, certains logements disparaissent du marché en raison de divers phénomènes, tels que la conversion de duplex en maisons unifamiliales ou la conversion de logements privés à des fins d'hébergement touristique.

En s'appuyant sur les données historiques recueillies lors de l'observation de l'optimisation du territoire entre 2016 et 2021, la CMQuébec a pu identifier les pertes de logements liées aux reconversions. Cela lui a permis d'estimer un pourcentage annuel de perte de logements par rapport au total des logements sur le territoire en 2016. Ce pourcentage a ensuite été appliqué aux projections des besoins résidentiels identifiés par la CMQuébec jusqu'en 2031 et 2041 pour anticiper les impacts futurs sur le marché résidentiel.

Tableau 10 - Croissance projetée des besoins résidentiels pour compenser les pertes de logements issus de reconversion par composantes sur le territoire métropolitain en 2031 et 2041, CMQuébec

Composantes	Perte de logements 2016-2021	Perte moyenne annuelle de logement entre 2016 et 2021	Pertes de logements estimés 2031	Pertes de logements estimés 2041
Agglomération de Québec	664	0,05%	1 657	3 328
Lévis	249	0,08%	654	1 332
MRC de La Jacques-Cartier	122	0,14%	333	689
MRC de La Côte-de-Beaupré	83	0,11%	182	364
MRC de L'Île-d'Orléans	32	0,17%	65	121
CMQuébec	**1 160**	**0,30%**	**2 891**	**5 834**

2.3.4 Résultats de l'évaluation globale des besoins résidentiels et constats

Considérant l'ensemble des variables considérées dans les sous-sections précédentes, la CMQuébec estime ses besoins résidentiels à 64 251 logements pour 2031 et 110 880 logements d'ici 2041.

Tableau 11 - Estimation des besoins résidentiels totaux pour 2031 par composantes sur le territoire métropolitain, compilation CMQuébec

Composantes	Ménages privés	Logements collectifs	Résidences de tourismes	Pertes	Ramener le taux vers l'équilibre	Maintien de l'équilibre	Total
Agglomération de Québec	35 016	4 161	42	1 657	3 366	674	**44 916**
Lévis	10 214	1 512	8	654	567	188	**13 143**
MRC de La Jacques-Cartier	3 314	214	61	333	63	12	**3 997**
MRC de La Côte-de-Beaupré	1 561	172	42	182	66	6	**2 029**
MRC de L'Île-d'Orléans	32	44	11	65	14	0	**166**
CMQuébec	**50 137**	**6 103**	**164**	**2 891**	**4 076**	**880**	**64 251**

Tableau 12 - Estimation des besoins résidentiels totaux pour 2041 par composantes sur le territoire métropolitain, compilation CMQuébec

Composantes	Ménages privés	Logements collectifs	Résidences de tourismes	Pertes	Ramener le taux vers l'équilibre	Maintien de l'équilibre	Total
Agglomération de Québec	61 098	8 090	74	3 328	3 366	1 176	**77 132**
Lévis	17 235	2 986	14	1 332	567	317	**22 451**
MRC de La Jacques-Cartier	6 017	428	111	689	63	21	**7 329**
MRC de La Côte-de-Beaupré	2 828	392	76	364	66	10	**3 736**
MRC de L'Île-d'Orléans	11	63	23	121	14	0	**232**
CMQuébec	**87 189**	**11 959**	**298**	**5 834**	**4 076**	**1 524**	**110 880**

2.3.5 Limite et biais de la méthodologie

L'évaluation de la capacité d'accueil tente de refléter au plus près les réalités territoriales. Certaines limites et biais ont toutefois été observés lors de l'exercice :

- **Influence des critères d'évaluation sur les résultats :** Comme il n'existe pas de méthode universelle pour estimer la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation, les critères utilisés sont adaptés aux spécificités du territoire métropolitain. Ces critères influencent directement les résultats obtenus. Modifier certains critères pour correspondre à d'autres réalités locales pourrait entraîner des écarts, rendant toute comparaison avec d'autres territoires inappropriés. L'intégration de ce carnet méthodologique vise à consolider les critères pour garantir un suivi cohérent et clarifier les limites d'interprétation en cas de révisions méthodologiques.
- **Variabilité des projections de besoins résidentiels :** Les projections sont fondées sur des hypothèses démographiques et des tendances de composition des ménages, qui peuvent varier selon des facteurs imprévisibles (migrations, évolutions sociétales, vieillissement de la population). Ces variations introduisent une incertitude significative dans l'estimation des besoins résidentiels futurs, pouvant impacter la capacité d'accueil calculée. Les mises à jour régulières de la CMQuébec tâcheront de limiter cette incertitude.
- **Contraintes réglementaires et techniques :** Les exigences de zonage, de densité, ainsi que la disponibilité des infrastructures, peuvent freiner le développement des espaces voués à l'urbanisation et influencer la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation. Cependant, en adaptant les réglementations de manière ciblée et en investissant dans des infrastructures clés, il est possible de libérer le plein potentiel de ces périmètres, en maximisant leur contribution à la capacité d'accueil tout en respectant les spécificités locales.
- **Accessibilité et fiabilité des données :** Les données provenant de bases cadastrales ou des rôles d'évaluation, tels que l'inventaire des espaces vacants ou l'exercice en optimisation, ne peuvent pas être mises à jour de manière constante ou manquer de précision. Ces lacunes peuvent générer des imprécisions dans l'évaluation. Toutefois, les efforts constants pour améliorer la qualité et l'accessibilité des informations à l'échelle métropolitaine contribuent à minimiser ces risques.

- **Cohérence entre l’exercice métropolitain et ceux régionaux :** Les exercices métropolitains et régionaux peuvent différer en raison des variables spécifiques prises en compte. Alors que l’approche métropolitaine applique des critères globaux pour harmoniser les projections, les exercices régionaux peuvent intégrer des variables locales non perçues à l’échelle métropolitaine. Ces différences peuvent générer des écarts dans les projections de besoins, soulignant l'importance de la collaboration entre les échelles et de l'acquisition continue de connaissances afin de mieux comprendre et anticiper les besoins résidentiels à la fois régionaux et métropolitains.

Ces limitations, bien qu'elles ne compromettent la rigueur de l’exercice, soulignent des opportunités d'amélioration à court et long terme. En effet, elles permettent d’affiner les variables et les méthodologies de calcul pour minimiser les incertitudes et mieux correspondre à la réalité. En tenant compte de ces contraintes et en les intégrant dans une démarche d’ajustement continu, la méthodologie peut évoluer vers une précision et une pertinence accrue, offrant ainsi un outil plus fiable pour l’évaluation de la capacité d’accueil.

3. RÉSULTATS ET CONSTATS

3.1 Évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation

Comme présenté précédemment, l'évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation est le rapport entre l'offre résidentielle existante et les besoins résidentiels projetés. Ce rapport s'exprime par l'établissement d'un ratio potentiel de logements par ménage prévus.

3.2 Constats

Le ratio « potentiel de logements par ménage prévu », à l'échelle de la CMQuébec, est de 1,47 en 2031 et de 1,06 en 2041.

Toutefois, force est de constater que des disparités régionales et municipales sont présentes sur le territoire métropolitain. Certaines MRC et municipalités présentent des ratios inférieurs à un logement par ménage prévu, indiquant alors une saturation de l'offre de logements à moyen et long termes pour accueillir la croissance projetée. À l'inverse, d'autres présentent un ratio supérieur à deux logements potentiels pour un ménage prévu, émanant notamment d'une obligation légale inscrite à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui stipulait d'intégrer l'ensemble des périmètres d'urbanisation régionaux existants au 30 avril 2011 au périmètre d'urbanisation métropolitain lors de l'élaboration du premier PMAD en 2012. Afin de favoriser un rééquilibrage des ratios entre les municipalités sans augmenter la superficie nette des périmètres d'urbanisation régionaux, la CMQuébec promeut l'utilisation du mécanisme de permutation.

Tableau 13 - Estimation de la capacité d'accueil résidentielle des périmètres d'urbanisation régionaux d'ici 2031 et 2041

Municipalités / Villes	Offre résidentielle					Besoins résidentiels		Ratio (espaces vacants)		Ratio (potentiel de logements par ménage prévu)	
	Potentiel de logements établis sur les espaces vacants nets disponibles	Potentiel de logements en optimisation 2031	Potentiel de logements en optimisation 2041	Total potentiels de logements 2031	Total potentiels de logements 2041	Besoins résidentiels 2031	Besoins résidentiels 2041	Ratio 2031	Ratio 2041	Ratio 2031	Ratio 2041
Agglomération de Québec	**36 207**	**24 704**	**42 423**	**60 911**	**78 630**	**44 917**	**77 132**	**0,81**	**0,47**	**1,36**	**1,02**
Québec	35 246	23 288	40 468	58 535	75 715	42 342	73 578	0,83	0,48	1,38	1,03
L'Ancienne-Lorette	141	358	495	499	636	651	900	0,22	0,16	0,77	0,71
Saint-Augustin-de-Desmaures	820	1 058	1 460	1 878	2 280	1 924	2 654	0,43	0,31	0,98	0,86
MRC de La Côte-de-Beaupré	**4 471**	**509**	**948**	**4 980**	**5 419**	**2 029**	**3 735**	**2,20**	**1,20**	**2,45**	**1,45**
Beaupré	1 496	64	94	1 560	1 590	258	375	5,80	3,99	6,05	4,24
Boischatel	915	205	400	1 120	1 315	820	1 601	1,12	0,57	1,37	0,82
Château-Richer	213	75	160	288	373	299	638	0,71	0,33	0,96	0,58
L'Ange-Gardien	261	40	82	301	343	160	329	1,63	0,79	1,88	1,04
Sainte-Anne-de-Beaupré	207	30	37	237	244	119	147	1,75	1,41	2,00	1,66
Saint-Ferréol-les-Neiges	1 225	94	174	1 319	1 399	377	697	3,25	1,76	3,50	2,01
Saint-Joachim	89	1	1	90	90	4	-28	24,25	S.O.	24,50	S.O.
Saint-Tite-des-Caps	65	0	0	65	65	-4	-31	S.O	S.O.	S.O	S.O.

Municipalités / Villes	Offre résidentielle					Besoins résidentiels		Ratio (espaces vacants)		Ratio (potentiel de logements par ménage prévu)	
	Potentiel de logements établis sur les espaces vacants nets disponibles	Potentiel de logements en optimisation 2031	Potentiel de logements en optimisation 2041	Total potentiels de logements 2031	Total potentiels de logements 2041	Besoins résidentiels 2031	Besoins résidentiels 2041	Ratio 2031	Ratio 2041	Ratio 2031	Ratio 2041
MRC de La Jacques-Cartier	**4 799**	**1 000**	**1 841**	**5 799**	**6 640**	**3 996**	**7 329**	**1,20**	**0,65**	**1,45**	**0,91**
Fossambault-sur-le-Lac	405	75	136	480	541	300	544	1,35	0,74	1,60	0,99
Lac-Beauport	711	93	143	805	854	374	571	1,90	1,24	2,15	1,49
Lac-Delage	152	17	39	169	191	70	156	2,19	0,98	2,44	1,23
Lac-Saint-Joseph**Erreur ! Signet non défini.**	204	0	0	204	204	-5	-34	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Sainte-Brigitte-de-Laval	471	157	327	628	798	630	1 306	0,75	0,36	1,00	0,61
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	752	222	380	974	1132	888	1 518	0,85	0,50	1,10	0,75
Saint-Gabriel-de-Valcartier	508	22	36	530	544	90	144	5,67	3,54	5,92	3,79
Shannon	679	192	351	871	1 030	769	1 406	0,88	0,48	1,13	0,73
Stoneham-et-Tewkesbury	915	220	429	1 135	1 345	881	1 717	1,04	0,53	1,29	0,78
MRC de L'Île-d'Orléans	**179**	**25**	**44**	**204**	**223**	**166**	**233**	**1,08**	**0,77**	**1,23**	**0,96**
Sainte-Famille-de-l'Île-d'Orléans	6	1	1	7	7	8	-1	0,79	S.O	0,94	S.O
Sainte-Pétronille	23	0	0	23	23	-4	-20	S.O	S.O.	S.O	S.O.
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans	81	1	2	82	83	10	16	8,46	4,95	8,61	5,10

Municipalités / Villes	Offre résidentielle					Besoins résidentiels		Ratio (espaces vacants)		Ratio (potentiel de logements par ménage prévu)	
	Potentiel de logements établis sur les espaces vacants nets disponibles	Potentiel de logements en optimisation 2031	Potentiel de logements en optimisation 2041	Total potentiels de logements 2031	Total potentiels de logements 2041	Besoins résidentiels 2031	Besoins résidentiels 2041	Ratio 2031	Ratio 2041	Ratio 2031	Ratio 2041
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans	15	8	13	23	28	51	86	0,30	0,18	0,45	0,33
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans	35	14	26	49	61	92	175	0,38	0,20	0,53	0,35
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	19	1	1	20	20	9	-25	2,06	S.O	2,21	S.O
Lévis	**17 496**	**5 257**	**8 981**	**22 753**	**26 477**	**13 143**	**22 452**	**1,33**	**0,78**	**1,73**	**1,18**
CMQuébec	**63 151**	**31 496**	**54 236**	**94 647**	**117 388**	**64 252**	**110 881**	**1**	**0,57**	**1,47**	**1,06**

4. SUIVI

L'évaluation des besoins régionaux a été actualisée au printemps 2025, tandis que l'évaluation de l'offre résidentielle remonte à 2022 et 2023. Il serait pertinent de prévoir des mises à jour à chaque publication de nouvelles projections de croissance des ménages privés et collectifs par l'ISQ.

5. INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Si vous avez besoin d'information complémentaire, veuillez nous écrire à l'adresse suivante : info@cmquebec.qc.ca et indiquez dans l'objet : *Demande d'information : Carnet méthodologique*.

Votre demande sera lue et analysée par un membre de notre équipe et une réponse vous sera acheminée dans un délai raisonnable.

Communauté métropolitaine de Québec

CARNET MÉTHODOLOGIQUE

Évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation régionaux