Communauté métropolitaine de Québec

CARNET MÉTHODOLOGIQUE

Optimisation observée sur le territoire métropolitain



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 Démarche de co-construction mise en place 5

2.2 Étapes de la méthodologie 6

2.2.1 Mobilisation des données principales 6

2.2.2 Jointure spatiale et correspondance géométrique 8

2.2.3 Analyse des dynamiques d'optimisation 9

2.2.4 Quantification du gain de logements créés en optimisation 11

2.3 Limite et biais de la méthodologie 11

3. RÉSULTATS ET CONSTATS **13**

3.1 Résultats 13

3.2 Constats 15

3.3 Détermination de proportions de croissance par optimisation au PMAD 17

3.4 Lien avec le PMAD 17

4. SUIVI **18**

5. INFORMATION COMPLÉMENTAIRE **18**

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

La gestion de l'urbanisation au sein de la CMQuébec repose sur une vision globale et détaillée des dynamiques urbaines. L'optimisation foncière s'inscrit au cœur de cette approche en tant que levier stratégique pour maximiser l'utilisation des espaces urbains existants.

Dans le cadre de la révision du PMAD, qui fait de l'optimisation un mode de développement central, la CMQuébec entreprend pour la première fois un exercice d'observation de l'optimisation dans les périmètres d'urbanisation régionaux de son territoire. Ce travail est motivé par la volonté de concentrer la croissance urbaine dans les secteurs où les infrastructures et services sont déjà en place, afin de préserver les espaces naturels et agricoles, tout en favorisant l'utilisation optimale des terrains disponibles. L'optimisation permet ainsi de limiter la consommation de nouveaux espaces et de promouvoir un développement urbain plus résilient et respectueux de l'environnement. Il s'inscrit également en adéquation avec les nouveaux contextes législatifs et réglementaires pour garantir une conformité aux dernières orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT), qui priorisent la consolidation du développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, l'utilisation optimale des infrastructures existantes et une gestion rigoureuse de l'expansion urbaine.

Ainsi, ce premier exercice d'observation permettra de mieux distinguer les dynamiques d'optimisation passées, de déterminer une proportion de croissance résidentielle devant se faire par optimisation et de définir les secteurs sous-utilisés qui pourraient avoir des opportunités d'optimisation dans le futur. En lien avec les constats de l'inventaire des terrains vacants (voir carnet méthodologique correspondant), il contribuera à dresser un portrait plus complet des capacités d'accueil résidentielles dans les périmètres d'urbanisation et à comparer ces données avec les projections démographiques.

L'observation de l'optimisation foncière sur le territoire s'inscrit donc dans une démarche plus large visant à assurer une occupation durable du territoire, en tenant compte de l'orientation 3 du PMAD qui consiste à orienter la croissance urbaine vers des localisations optimales. Ce premier exercice apporte des données nouvelles et précieuses pour orienter les décisions en matière d'aménagement du territoire, renforçant ainsi la pertinence de l'optimisation comme mode de développement pour la CMQuébec.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 Démarche de coconstruction mise en place

Pour déterminer une proportion ambitieuse de croissance résidentielle devant se faire par optimisation, la CMQuébec a organisé des rencontres dans le cadre de l'élaboration du premier projet de PMAD révisé avec ses partenaires. Ces rencontres visaient à discuter des stratégies pour évaluer l'optimisation observée ces dernières années et à identifier les potentiels futurs.

À cette occasion, la CMQuébec a proposé de créer un inventaire des terrains à optimiser, en combinant divers paramètres identifiant les espaces à potentiel avéré. Cependant, cette option n'a pas été retenue à court terme par les partenaires. En effet, un inventaire détaillé des terrains à optimiser aurait pu créer des attentes ou des préoccupations parmi les promoteurs et les citoyens. Il a plutôt été jugé préférable de conserver une flexibilité afin de s'adapter aux opportunités du marché, plutôt que de se limiter à une liste prédéfinie. La mise en place de cet inventaire aurait également nécessité de nombreux échanges pour déterminer les critères d'identification d'un espace à optimiser, ce qui aurait pu ralentir le processus visant à valoriser l'optimisation sur le territoire métropolitain dans le PMAD révisé.

Par conséquent, a été privilégiée une méthodologie qui consiste à évaluer l'optimisation passée sur le territoire entre 2016 et 2021 pour déterminer la proportion de croissance future en optimisation. La mise en place d'un inventaire des espaces à optimiser est prévue au plan d'action accompagnant le PMAD.

En décembre 2023, une rencontre générale a été organisée pour présenter le travail de réflexion effectué par la CMQuébec, qui a conduit à l'élaboration de la méthodologie exposée dans ce carnet. Lors de cette rencontre, les participants ont pu examiner les analyses des résultats préliminaires et discuter des premières propositions d'ajustements à intégrer dans le PMAD révisé. Ce moment d'échange a permis de répondre aux questions concernant la méthodologie et l'interprétation des résultats ainsi que d'aborder les impacts de l'optimisation observée sur les territoires des partenaires, les contraintes réglementaires en jeu, et les différentes approches d'optimisation adaptées aux divers milieux de vie du territoire métropolitain. Cette rencontre a également été l'occasion d'ajuster certains aspects de la présentation des résultats.

Divers documents de travail ont été transmis à la suite de cette rencontre (feuille de route méthodologique, résultats…) afin de poursuivre l'apport des expertises régionales dans l'application de l'optimisation sur le territoire métropolitain. La CMQuébec demandait notamment aux composantes d'analyser les résultats de l'optimisation observée et de formuler, au besoin, un avis éclairé sur les propositions de proportions de croissance résidentielle devant se faire par optimisation dans les prochaines années.

Le faible nombre de commentaires reçus des MRC sur les constats a permis de se concentrer rapidement sur l'instauration de la proportion de croissance à réaliser par optimisation d'ici 2041 et à intégrer au PMAD révisé. Plusieurs rencontres ont été organisées pour tenir compte des spécificités territoriales et assurer la cohérence avec les planifications régionales et locales en cours. À l'issue de ces discussions, des proportions spécifiques ont été établies pour chaque MRC et validées par le Comité d'orientation en aménagement du territoire, mobilité durable et développement social. Le fruit de ce travail collaboratif a permis d'uniformiser une méthodologie à l'échelle métropolitaine, garantissant des données fiables et comparables entre les territoires.

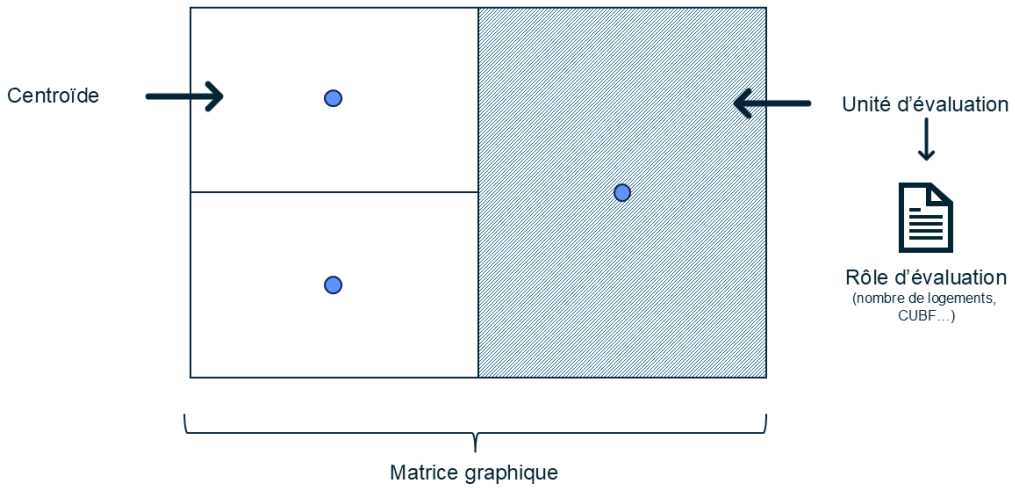
2.2 Étapes de la méthodologie

2.2.1 Mobilisation des données principales

La première étape a consisté à mobiliser diverses données pour analyser l'optimisation du territoire. Les données utilisées sont les suivantes :

- **Périmètres d'urbanisation régionaux,** inscrits dans les schémas d'aménagement et de développement (SAD) des composantes en vigueur en 2022.
- **Matrice graphique de 2021,** soit la représentation surfacique des unités d'évaluation, qui a servi de base géométrique de référence dans l'exercice.
- **Centroïdes des unités d'évaluation de 2016 et 2021**, soit la représentation ponctuelle des unités d'évaluation. Ces centroïdes, compilés par le service géomatique de la CMQuébec via la plateforme numérique *Territoires* dans le Portail gouvernemental des affaires municipales et régionales (PGAMR), ont été associés par jointures spatiales[1] à la matrice graphique de 2021 (voir section 2.2.2).

Figure 1 - Représentation graphique de la matrice graphique et de ses composantes



- **Rôles d'évaluation** de 2016 et 2021, qui correspondent aux données attributaires, c'est-à-dire aux informations qualitatives et quantitatives associées aux unités d'évaluation et documentées par les évaluateurs des municipalités. Pour les besoins de la présente analyse, les deux renseignements suivants ont été indispensables :
  - **Nombre de logements**, dont l'information est inscrite dans les rôles d'évaluation. Ce nombre indique le nombre de logements rattaché à chaque unité d'évaluation, et ce, peu importe l'usage général, de l'unité d'évaluation.

[1] Type d'opération de jointure de table dans laquelle les champs de la table attributaire d'une couche sont ajoutés à la table attributaire d'une autre couche en fonction des localisations relatives des entités dans les deux couches.

- **Codes d'Utilisation des Biens-Fonds (CUBF)** dont l'information est inscrite dans les rôles d'évaluation. Ces codes sont associés aux unités d'évaluation et désignent l'usage du sol pour chaque matricule[2], tel que déterminé par le service d'évaluation de la composante ou de la municipalité. Les codes CUBF ont été regroupés dans l'une des quatre catégories (RVMA) : résidentiels, vacants, mixtes, et autres. Cette reclassification simplifiée par la CMQuébec, présentée au tableau 1, permet de comparer plus facilement les données de 2016 et 2021.

Pour la validation des résultats et les analyses manuelles au cas par cas, la **matrice graphique de 2016** a également été utilisée.

Tableau 1 – Classification des codes CUBF en quatre catégories d'usages

Classe usage	Codes CUBF
Vacant	Tous les 9000 (Autre)
	Sauf les 9400 (inoccupé)
	Sauf les 9500 (en construction)
Résidentiel	Tous les 1000 (Logement)
	Sauf 1520, 1521, 1522, 1529, 1550, 1551, 1552, 1553, 1559, 1590
	Sauf 1921 à 1975
	9410 et 9510
Autre	Tous les 2000 et 3000 (Industrie)
	Tous les 4000 (Utilité publique)
	Tous les 5000 (Commerce)
	Tous les 6000 (Service)
	Tous les 7000 (Culturelle, récréative et de loisirs)
	Tous les 8000 (Production et extraction de richesses naturelles)
	1520, 1521, 1522, 1529, 1550, 1551, 1552, 1553, 1559, 1590
	1921 à 1975
	9520
Mixte	Toutes les unités d'évaluation sur lesquelles cohabitent plusieurs matricules dont les CUBF appartiennent à différentes catégories résidentielles, autres et vacantes. Par exemple, un terrain sur lequel une unité commerciale (Autre) se retrouverait avec plusieurs unités résidentielles serait alors considéré comme mixte.

[2] Pour plus d'informations : https://www.quebec.ca/habitation-territoire/information-fonciere/evaluation-fonciere/manuel/codes-utilisation-biens-fonds

2.2.2 Jointure spatiale et correspondance géométrique

La deuxième étape de l'analyse consiste à comparer les changements géométriques des matrices graphiques entre 2016 et 2021. Cette comparaison permet à la CMQuébec d'identifier les modifications géométriques effectuées durant cette période et d'analyser leurs impacts.

Pour ce faire, les centroïdes des unités d'évaluation de 2016 et 2021 ont été utilisés. À l'aide de jointures spatiales[1], ils ont été associés aux polygones des unités d'évaluation de la matrice graphique de 2021. Ce faisant, chaque unité du rôle d'évaluation de la matrice graphique 2021 possède désormais les informations suivantes :

- Nombre de centroïdes 2016 et 2021;
- Nombre total de logements 2016 et 2021;
- CUBF 2016 et 2021, qui permet de définir la classe d'usage RVMA pour chacune des années;

Une fois la création de la jointure spatiale permettant le regroupement des informations pertinentes dans une seule couche d'observation, une analyse a été faite pour identifier les changements géométriques constatés entre 2016 et 2021.

D'un point de vue strictement géométrique, deux situations principales émergent de cette analyse :

- **Correspondance géométrique :** Lorsque le nombre de centroïdes associé à une unité d'évaluation reste inchangé entre 2016 et 2021, cela indique a priori qu'aucune opération cadastrale n'a eu lieu. Au total, près de 205 000 unités d'évaluation sont dans ce cas. Dans ce cas-là, l'analyse de chacune des unités se poursuit avec l'analyse des dynamiques d'optimisation, comme expliquée dans la section 2.2.3.
- **Non-correspondance géométrique :** Dans certains cas, une non-correspondance géométrique a été observée, ce qui signifie a priori que le nombre de centroïdes associés à une unité d'évaluation a connu une variation géographique entre 2016 et 2021. Cela concerne environ 11 500 unités d'évaluation. Pour ces unités, une analyse visuelle approfondie a été réalisée, comparant les matrices graphiques de 2016 et de 2021, avec les photographies aériennes de ces mêmes années en appui :
    - **Décalages géographiques :** Dans de nombreux cas, ces changements étaient dus à un simple décalage géographique des centroïdes causé par la modification des limites des unités d'évaluation, résultat de la récente rénovation cadastrale mise en place par le gouvernement du Québec, qui s'est achevée dans la région métropolitaine en 2021. Ces erreurs n'impliquaient pas nécessairement de réelles modifications des terrains eux-mêmes ou de la matrice graphique. Les tables attributaires associées aux centroïdes ont été mises à jour pour faire correspondre les réalités terrain.
    - **Modifications du nombre de centroïdes :** Dans d'autres cas, des modifications du nombre de centroïdes ont été observées, résultat de réelles opérations de subdivisions ou de fusions cadastrales, modifiant ainsi la matrice graphique entre 2016 et 2021. Une validation manuelle par le service géomatique a permis de confirmer la nature de ces changements et de les mettre en évidence pour la suite de l'analyse.

Figure 2 - Exemple de cas de non-correspondance géométrique (rouge) et de correspondance géométrique (vert)



L'ensemble des pratiques effectuées dans cette section a permis la poursuite de l'exercice, notamment l'analyse des dynamiques d'optimisation présentée dans la section 2.2.3.

2.2.3 Analyse des dynamiques d'optimisation

Après les étapes préliminaires, la CMQuébec a comparé les données des rôles d'évaluation de 2016 et 2021 pour analyser les dynamiques immobilières, en se concentrant sur les usages et le nombre de logements. La matrice décisionnelle est présentée au tableau 2.

Parmi toutes les dynamiques immobilières se distinguent les processus d'optimisation en cours sur le territoire. Ces derniers incluent la **reconversion résidentielle** (ajout ou perte de logements sans changement d'usage) et la **requalification résidentielle** (ajout de logements avec modification de la vocation initiale de l'usage). **Les dynamiques d'optimisation sont les seules retenues par la CMQuébec dans le cadre de cet exercice**.

Tableau 2 – Matrice décisionnelle identifiant le statut associé

Usage		Variation du nombre de logements	Statut
2016	2021		
Vacant	Vacant	▲	--
		=	Aucun changement
		▼	--
	Résidentiel	▲	Nouvelle construction résidentielle (gain)
		=	--
		▼	--
	Autre	▲	--

Usage		Variation du nombre de logements	Statut
2016	2021		
		=	Nouvelle construction non-résidentielle (nulle)
		▼	--
	Mixte	▲	Nouvelle construction résidentielle (gain)*
		=	--
		▼	--
Résidentiel	Vacant	▲	--
		=	--
		▼	**Démolition (perte)***
	Résidentiel	▲	**Reconversion résidentielle (gain)**
		=	Aucun changement
		▼	**Reconversion résidentielle (perte)***
	Autre	▲	--
		=	--
		▼	Requalification non-résidentielle (perte)
	Mixte	▲	--
		=	Requalification non-résidentielle (nulle)*
		▼	Requalification non-résidentielle (perte)*
Autre	Vacant	▲	--
		=	--
		▼	**Démolition (perte)***
	Résidentiel	▲	**Requalification résidentielle (gain)**
		=	--
		▼	--
	Autre	▲	--
		=	Aucun changement
		▼	--
	Mixte	▲	**Requalification résidentielle (gain)***
		=	--
		▼	--
Mixte	Vacant	▲	--
		=	--
		▼	**Démolition (perte)***
	Résidentiel	▲	**Requalification résidentielle (gain)***
		=	Requalification résidentielle (nulle)

Usage		Variation du nombre de logements	Statut
2016	2021		
		▼	--
	Autre	▲	--
		=	--
		▼	Requalification non-résidentielle (perte)
	Mixte	▲	**Reconversion résidentielle (gain)***
		=	Aucun changement
		▼	**Reconversion résidentielle (perte)***

* validés individuellement

Dans certains cas, des anomalies ont été détectées, nécessitant une vérification approfondie par le service de géomatique. Par exemple, une diminution du nombre de logements dans une unité d'évaluation, qui était classée comme vacante en 2016 et en 2021, a entraîné des contrôles manuels et visuels. Ces vérifications ont permis de corriger des erreurs d'association entre les centroïdes et les unités d'évaluation ainsi que quelques erreurs d'inscription dans les rôles d'évaluation. Toutefois, ces dernières étaient marginales par rapport au nombre total d'unités d'évaluation sur le territoire, et si elles persistent, elles correspondent à une marge d'erreur acceptable pour cet exercice.

2.2.4 Quantification du gain de logements créés en optimisation

Une fois les statuts identifiés, la CMQuébec se focalise exclusivement sur ceux relatifs à l'optimisation pour poursuivre l'analyse **(en gras dans le tableau 2).** Le nombre de logements créés par optimisation est ensuite quantifié en fonction des inscriptions réelles observées entre 2016 et 2021 dans chacune des unités d'évaluation. Cette approche permet de distinguer précisément les logements créés, que ce soit par reconversion ou requalification résidentielle.

Les résultats des observations effectuées par la CMQuébec sont présentés à la section 3 du présent carnet méthodologique.

2.3 Limite et biais de la méthodologie

L'observation de l'optimisation sur le territoire métropolitain tente de refléter au plus près les réalités locales. Certaines limites et biais ont toutefois été observés lors de l'exercice :

- **Utilisation des données issues des rôles d'évaluation :** Les informations inscrites aux rôles d'évaluation émanent d'une grille d'évaluation dont les critères peuvent varier entre les différentes municipalités et dont l'interprétation peut varier selon l'évaluateur. Dès lors, des erreurs d'interprétation dans l'identification des CUBF ou leur correction entre 2016 et 2021 entraînent inévitablement une erreur lors de l'analyse des dynamiques d'optimisation. L'analyse visuelle effectuée par le service géomatique permet de corriger certaines erreurs d'interprétation et de réduire les incertitudes liées.
- **Unités d'habitation collectives :** Certains rôles d'évaluation considèrent les unités d'habitation collectives (résidences pour personnes âgées, refuges, maisons de chambres) comme des logements, tandis que d'autres non. Cela peut provoquer des erreurs lors de corrections au rôle d'évaluation ou de conversions de ces unités en logements privés.

- **Rénovation cadastrale :** L'exercice s'est déroulé durant la période de rénovation cadastrale du gouvernement, ce qui a provoqué des décalages géographiques des centroïdes, entraînant des non-correspondances géographiques erronées et un surcroît de travail pour le service géomatique. La rénovation s'étant achevée en 2021 sur le territoire métropolitain, cette contrainte ne sera plus présente lors du prochain exercice.
- **Impacts des variables sur les résultats et leur comparabilité :** Il n'existe pas de méthodologie officielle reconnue pour l'observation de l'optimisation sur le territoire. Par conséquent, les critères utilisés par la CMQuébec et ses partenaires dans leurs méthodologies tiennent compte des réalités propres à la région métropolitaine et aux spécificités régionales. Le choix des variables impacte considérablement les résultats. Modifier ces variables peut entraîner des incohérences dans le suivi de l'optimisation sur le territoire métropolitain. De plus, la comparaison des observations du territoire métropolitain avec celles d'autres territoires utilisant des variables différentes doit être effectuée avec prudence. L'élaboration de ce carnet méthodologique vise à garantir un suivi cohérent et à préciser les limites d'interprétation en cas de changement dans les variables considérées.
- **Variabilité temporelle :** La temporalité utilisée dans l'observation de l'optimisation peut induire des biais importants. En effet, la construction de projets résidentiels de grande envergure une seule année peut entraîner une augmentation significative de l'optimisation comme modèle de développement pour une période donnée, ce qui ne reflète pas nécessairement la dynamique réelle et continue de la zone étudiée. Pour éviter ce biais, la CMQuébec a choisi d'observer l'optimisation sur cinq ans plutôt que sur une seule année, offrant ainsi une vision plus stable et représentative des tendances réelles. L'utilisation de données à l'échelle métropolitaine permet également de lisser les résultats et d'éviter de focaliser l'analyse sur un projet ponctuel dans une zone limitée.
- **Portée limitée des projections :** Les observations faites dans l'exercice reposent sur des constats de la période 2016-2021, ce qui limite la portée des projections à long terme en matière d'optimisation. Les évolutions des dynamiques économiques et démographiques, ainsi que les décisions en matière de planification territoriale, peuvent entraîner des changements imprévus dans les besoins d'aménagement et l'utilisation des terrains, rendant difficiles les prévisions relatives aux futures dynamiques d'optimisation.

3. RÉSULTATS ET CONSTATS

3.1 Résultats

Les résultats présentés au tableau 3 regroupent le nombre de logements créés par type d'optimisation dans les périmètres d'urbanisation régionaux entre 2016 et 2021, ainsi que la proportion de ces logements par rapport au total des logements créés sur la même période.

Tableau 3 – Nombre et proportion de logements créés par optimisation entre 2016 et 2021 dans les périmètres d'urbanisation régionaux de la CMQuébec

MRC / Municipalités	Nombre de logements créés par optimisation			Proportion de logements créés par optimisation		
	Reconversion résidentielle	Requalification urbaine	Optimisation	Reconversion résidentielle	Requalification urbaine	Optimisation
	A	B	A+B = C	D	E	D+E = F
Agglomération de Québec	**5 910**	**5 714**	**11 624**	**21,2%**	**20,5%**	**41,7%**
Québec	5 712	5 106	10 818	22,0%	19,6%	41,6%
L'Ancienne-Lorette	103	358	461	19,7%	68,3%	88,0%
Saint-Augustin-de-Desmaures	95	250	345	7,2%	19,0%	26,2%
MRC de La Côte-de-Beaupré	**132**	**39**	**171**	**11,9%**	**3,5%**	**15,4%**
Beaupré	56	11	67	28,9%	5,7%	34,5%
Boischatel	11	0	11	2,5%	0,0%	2,5%
Château-Richer	7	8	15	3,9%	4,4%	8,3%
L'Ange-Gardien	27	1	28	26,0%	1,0%	26,9%
Sainte-Anne-de-Beaupré	18	19	37	28,1%	29,7%	57,8%
Saint-Ferréol-les-Neiges	5	0	5	4,4%	0,0%	4,4%
Saint-Joachim	2	0	2	40,0%	0,0%	40,0%
Saint-Tite-des-Caps	6	0	6	66,7%	0,0%	66,7%
MRC de La Jacques-Cartier	**282**	**42**	**324**	**16,0%**	**2,4%**	**18,4%**
Fossambault-sur-le-Lac	14	4	18	15,1%	4,3%	19,4%
Lac-Beauport	20	6	26	9,2%	2,8%	11,9%

MRC / Municipalités	Nombre de logements créés par optimisation			Proportion de logements créés par optimisation		
	Reconversion résidentielle	Requalification urbaine	Optimisation	Reconversion résidentielle	Requalification urbaine	Optimisation
	A	B	A+B = C	D	E	D+E = F
Lac-Delage	1	0	1	1,7%	0,0%	1,7%
Lac-Saint-Joseph	3	0	3	37,5%	0,0%	37,5%
Sainte-Brigitte-de-Laval	60	20	80	19,4%	6,5%	25,8%
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	43	6	49	15,8%	2,2%	17,9%
Saint-Gabriel-de-Valcartier	18	1	19	40,0%	2,2%	42,2%
Shannon	31	2	33	10,3%	0,7%	11,0%
Stoneham-et-Tewkesbury	92	3	95	20,2%	0,7%	20,8%
MRC de L'Île-d'Orléans[3]	**54**	**2**	**56**	**81,8%**	**3,0%**	**84,8%**
Sainte-Famille-de-l'Île-d'Orléans	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Sainte-Pétronille	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans	4	1	5	44,4%	11,1%	55,6%
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	50	1	51	98,0%	2,0%	100,0%
Ville de Lévis	1 144	747	1 891	11,9%	7,8%	19,7%
CMQUÉBEC	**7 522**	**6 544**	**14 066**	**18,6%**	**16,2%**	**34,8%**

[3] La proportion importante de logements créés par optimisation sur l'Île d'Orléans s'explique par le faible nombre total de nouvelles constructions durant la même période, combiné à la perte de logements résultant de la conversion de résidences en hébergements touristiques. Cette dynamique accentue le poids relatif des logements issus de l'optimisation dans le total global. De plus, la transformation d'un ancien entrepôt en condominiums dans la municipalité de Saint-Pierre a contribué à augmenter le nombre de logements optimisés.

3.2 Constats

3.2.1 Premières observations de la CMQuébec

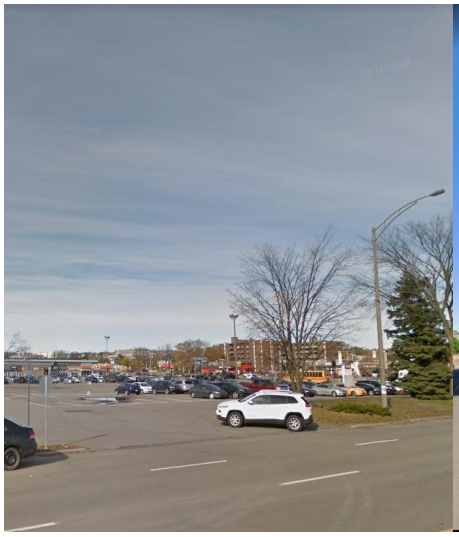
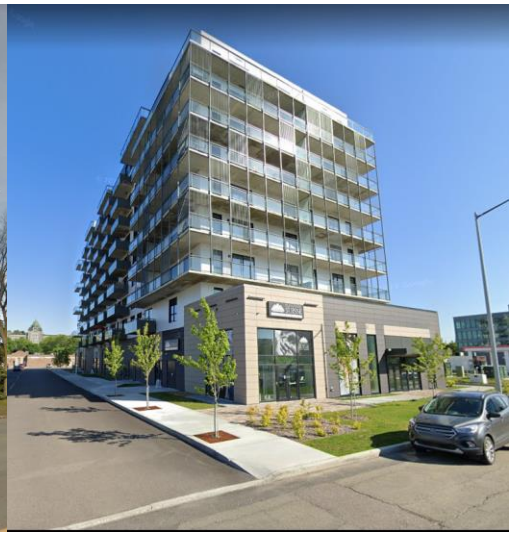
L'analyse des phénomènes d'optimisation révèle une dynamique globale sur l'ensemble du territoire, avec des variations d'intensité selon les secteurs. Les zones à dominance urbaine affichent des proportions nettement plus élevées que les MRC périurbaines, ce qui indique que ce mode de développement est plus propice dans des endroits où la disponibilité foncière est limitée. Ces milieux sont également les seuls à présenter des phénomènes de requalification urbaine, en cohérence avec la rareté des terrains disponibles.

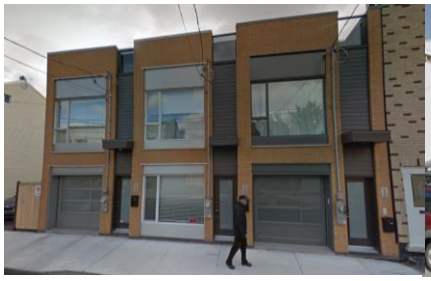
En raison du manque de données d'observation pour les périodes antérieures, la CMQuébec n'est pas en mesure de comparer les résultats actuels avec ceux du passé pour évaluer l'évolution des phénomènes d'optimisation sur le territoire. Cependant, il est probable que ces dynamiques continueront de s'intensifier à l'avenir. La requalification des centres commerciaux et de leurs espaces de stationnement, la revitalisation des friches urbaines, et la reconversion d'immeubles à bureaux constitueront des opportunités de création de milieux de vie sur lesquels les municipalités pourront compter, avec le soutien du secteur privé. Ces hypothèses pourront être vérifiées lors de l'observation des périodes subséquentes.

En attendant les résultats, la CMQuébec a procédé à des observations sur le terrain afin de faire état des formes d'habitats que prennent les phénomènes d'optimisation sur le territoire. Ainsi a été constatés divers exemples présentés dans la figure 3.

Figure 3 – Formes d'habitats de divers projets d'optimisation






3.3 Détermination de proportions de croissance par optimisation au PMAD

Compte tenu des discussions avec les composantes et des réalités observées sur le terrain, la CMQuébec a défini des proportions ambitieuses de croissance résidentielle devant se réaliser par optimisation. Ces proportions, adaptées aux spécificités des milieux d'insertion et aux dynamiques urbaines propres à chaque composante, visent à promouvoir ce mode de développement pour les années futures. L'objectif principal était de favoriser une approche ambitieuse répondant aux orientations gouvernementales visant à consolider les espaces existants pourvus d'infrastructures, dans une optique de gestion territoriale responsable. Après avoir soumis ces propositions aux composantes, l'acceptabilité politique a permis d'entériner les proportions, qui, inscrites au tableau 4, s'appliqueront aux projections de croissance des besoins résidentiels futurs.

Tableau 4 – Proportion de la croissance résidentielle devant se faire par optimisation

MRC	Proportion de la croissance devant se faire par optimisation
Agglomération de Québec	**55 %**
Ville de Lévis	**40 %**
MRC de La Jacques-Cartier	**25 %**
MRC de La Côte-de-Beaupré	**25 %**
MRC de L'Ile-d'Orléans	**15 %**

3.4 Lien avec le PMAD

Le résultat final de l'application d'une proportion de croissance résidentielle devant se faire par optimisation sur les projections des besoins résidentiels nous offre une estimation par composante des potentiels en logements devant se faire par optimisation au sein des périmètres d'urbanisation. Il sera de la responsabilité de la composante de moduler et d'orienter l'optimisation où elle le souhaite, en identifiant notamment des secteurs à haut potentiel d'optimisation dans lesquels des mesures particulières seront établies.

Cet exercice est complémentaire aux exercices d'estimation des potentiels de logements issus des espaces vacants, également privilégié dans la planification métropolitaine (*voir carnet méthodologique correspondant*).

La combinaison des deux exercices permettra ainsi d'estimer la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation régionaux (*voir carnet méthodologique correspondant*), et d'ainsi les comparer avec les projections de croissance prévues à l'horizon 2031 et 2041.

4. SUIVI

L'exercice du présent carnet méthodologique a été effectué en 2023 avec les données relatives de 2021.

Un indicateur de suivi est intégré au PMAD afin de recenser le nombre et la proportion de nouveaux logements construits en optimisation par rapport au nombre total de nouveaux logements construits. Il reprendra les mêmes méthodologies que celle inscrite au présent carnet, en attendant l'élaboration d'un inventaire des espaces à optimiser.

La réalisation d'un inventaire des terrains à optimiser constitue une mesure prioritaire du plan d'action inscrit dans le PMAD révisé. Cet inventaire visera à établir un potentiel d'optimisation fondé non plus sur les observations passées, souvent influencées par des dynamiques et phénomènes difficilement quantifiables pour l'avenir, mais sur une évaluation concrète et actuelle des capacités du territoire. Il permettra d'orienter la planification territoriale à partir d'une liste précise de terrains, facilitant ainsi l'accompagnement des municipalités dans l'identification des terrains potentiels. Cette démarche soutiendra également l'optimisation dans des secteurs stratégiques et contribuera à prioriser les actions dans des zones ciblées.

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

Optimisation observée sur le territoire métropolitain