

4 L'URBANISATION

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la CMQ est tenue, dans son Schéma métropolitain d'aménagement et de développement, d'établir les périmètres d'urbanisation. En plus, selon sa loi constitutive, le SMAD doit définir les critères applicables à l'urbanisation, à la consolidation urbaine, à la protection des ressources naturelles et à l'optimisation des infrastructures, équipements et services publics, tout en répondant aux besoins spécifiques de la population de chacune des parties composant son territoire.

En vue de mener à bien ces tâches, il s'est avéré essentiel et nécessaire d'aborder la connaissance de l'urbanisation, tant sous l'angle quantitatif que qualitatif, en examinant individuellement les principales fonctions urbaines. Le but est de comprendre ce qui a prévalu dans le passé et ce qui prévaut actuellement à l'égard de ces fonctions, d'établir les constats essentiels les caractérisant et d'identifier les enjeux ayant des incidences sur l'aménagement et le développement du territoire. En surplus, afin d'établir les périmètres d'urbanisation, qui est un exercice nécessitant une connaissance fine des potentiels d'urbanisation, il a été jugé nécessaire de bien identifier et de connaître les espaces déjà viabilisés, ceux pouvant l'être ainsi que la capacité des services publics à desservir ces derniers.

Le présent chapitre est divisé en cinq sections et traite dans l'ordre les sujets suivants : les espaces résidentiels, la fonction commerciale, les immeubles à bureaux, les espaces industriels ainsi que les espaces viabilisés et viabilisables et la capacité résiduelle des réseaux.

4.1 Les espaces résidentiels

La présente section vise à décrire la place actuelle et future du développement résidentiel dans le vaste ensemble de la dynamique de l'urbanisation sur le territoire de la CMQ.

La première partie de la présente section fait le bilan de la dynamique ayant prévalu en matière de développement résidentiel au cours des deux dernières décennies. On s'attardera plus précisément aux mises en chantier des logements et aux migrations intra et interrégionales. La partie suivante relate les perspectives de développement résidentiel à la lumière des disponibilités en espaces pour y effectuer ce développement et des prévisions du nombre et des caractéristiques des ménages. Les constats et les enjeux feront l'objet des deux dernières parties.

4.1.1 La dynamique du développement résidentiel

La présente section rassemble l'information relative à l'historique de la création des nouveaux logements au cours des vingt dernières années, à leur localisation dans et hors des périmètres urbains et aux migrations dans le but de dégager les tendances ayant prévalu jusqu'à maintenant en matière de développement résidentiel.

4.1.1.1 Les nouveaux logements

Au chapitre des mises en chantier sur le territoire de la CMQ, 52 030 logements ont été construits entre 1992 et 2005 (tableau 4.1.1). La part des mises en chantier effectuées sur le territoire de l'agglomération de Québec s'élève à 68 % tandis que celle de la ville de Lévis est de 24 %. Parmi les MRC, c'est sur le territoire de celle de La Jacques-Cartier qu'il y a eu le plus de logements construits avec une part de 6 %.

Tableau 4.1.1

Logements construits par composante et selon la typologie, CMQ (1992 à 2005)							
Composantes de la CMQ	Maison unifamiliale isolée	Autre maison unifamiliale ²	Sous-total maison unifamiliale	Appartement ³	Condominium ⁴	Total	
Agglomération de Québec	12 765	3 901	16 666	10 076	8 483	35 225	68 %
Ville de L'Ancienne-Lorette	924	113	1 037	90	36	1 163	2 %
Ville de Québec	10 657	3 660	14 317	9 741	8 399	32 457	62 %
Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures	1 184	128	1 312	245	48	1 605	3 %
Ville de Lévis	6 695	1 430	8 125	3 033	1 079	12 237	24 %
MRC de La Côte-de-Beaupré ¹	848	30	878	69	36	983	2 %
MRC de La Jacques-Cartier	3 134	54	3 188	58	43	3 289	6 %
MRC de L'Île-d'Orléans	286	8	294	2	0	296	1 %
Total de la CMQ	23 728	5 423	29 151	13 238	9 641	52 030	
	46 %	10 %	56 %	25 %	19 %	100 %	

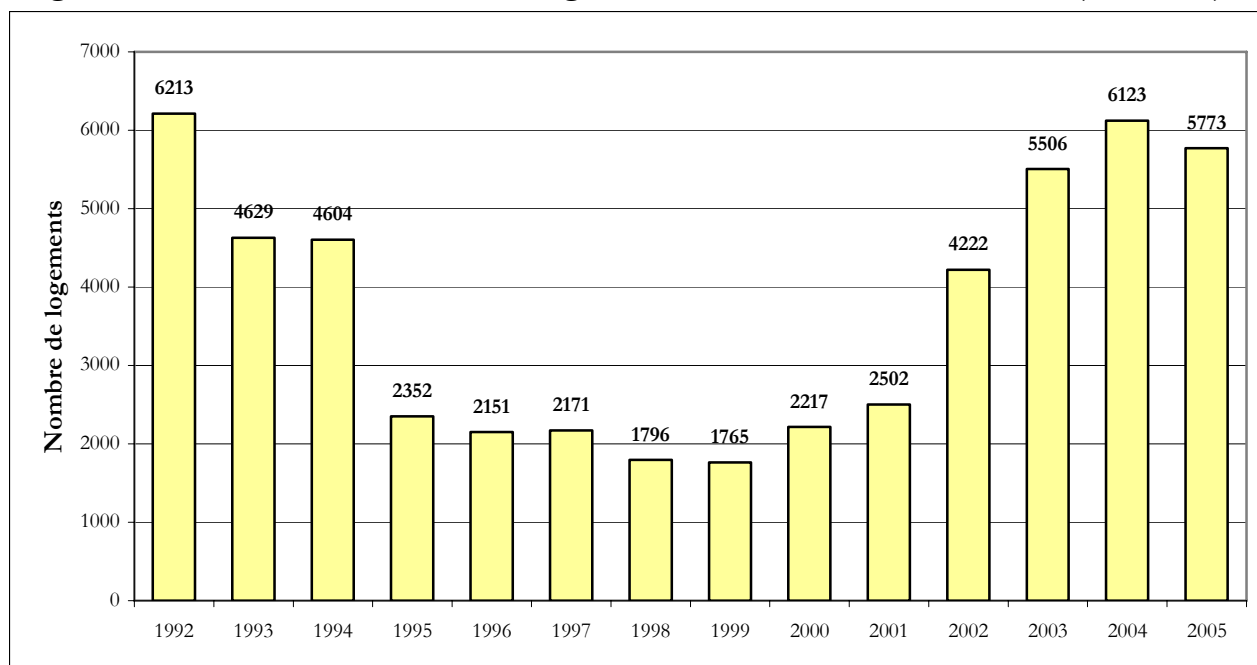
Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Enquête sur les logements mis en chantier, achevés et en construction, 1992 à 2004. Compilation de la CMQ.

1. MRC de La Côte-de-Beaupré (excluant Beaupré, Saint-Ferriol-les-Neiges, Saint-Joachim, Saint-Louis-de-Gonzague-du-Cap-Tourmente, Saint-Tite-des-Caps et Sainte-Anne-de-Beaupré).
2. Maison jumelée et maison en rangée.
3. Immeuble de plus de trois appartements.
4. Immeuble de plus de trois condominiums.

De 1992 à 2005, 56 % des logements construits étaient de type unifamilial et totalisaient 29 151 mises en chantier. Ce type de logements domine dans les MRC avec des proportions dépassant les 90 %. Quant aux habitations à logements multiples (appartements et condominiums), ils comptent pour la moitié des mises en chantier dans l'agglomération de Québec et pour le tiers à Lévis.

Toujours durant la période de 1992 à 2005, le nombre de logements construits annuellement dans la RMR de Québec a connu un cycle complet (figure 4.1.1). En 1992, 6 213 logements furent construits tandis que ce nombre était légèrement inférieur en 2004 (6 123 logements). Entre ces deux années, un creux de 1 765 logements a été atteint. De 1995 à 2001, les nombres annuels de logements construits n'ont jamais dépassé 2 502.

Figure 4.1.1 : Évolution du nombre de logements construits, RMR de Québec (1992-2005)



Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENTS. Enquête sur les logements mis en chantier, achevés ou en construction, 1992-2005

4.1.1.2 La localisation des nouveaux logements à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

Au cours de la dernière décennie, le développement résidentiel de la région métropolitaine de Québec s'est principalement réalisé à l'intérieur des périmètres d'urbanisation (tableau 4.1.2). Dans l'agglomération de Québec et à Lévis, c'est moins de 3 % des logements qui ont été construits à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Pour l'ensemble des trois MRC, une plus forte proportion du développement résidentiel est réalisée à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, soit environ le tiers des logements construits dans les MRC de La Côte-de-Beaupré et de La Jacques-Cartier et 60 % de ceux construits dans la MRC de L'Île-d'Orléans.

Tableau 4.1.2

Logements construits sur le territoire de la CMQ à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (1990 à 2001)					
Composantes de la CMQ	Nombre de logements construits				
	Total	Intérieur PU	%	Extérieur PU	%
Agglomération de Québec	30 559	29 787	97,5	772	2,5
Ville de Lévis	10 000	9 766	97,7	234	2,3
MRC de La Côte-de-Beaupré	1 552	1 068	68,8	484	31,2
MRC de La Jacques-Cartier	2 369	1 497	63,2	872	36,8
MRC de L'Île-d'Orléans	234	93	39,7	141	60,3
CMQ	44 714	42 211	94,4	2 503	5,6

Source : MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. Rôles d'évaluation, 2001. Compilation de la CMQ.

Les superficies utilisées pour le développement résidentiel entre 1990 et 2001 ont totalisé 3 185 hectares sur le territoire de la CMQ (tableau 4.1.3). De ce nombre, 2 034 hectares ont été développés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, soit 63,9 %, tandis que 1 151 hectares l'étaient à l'extérieur de ces périmètres, soit une proportion de 36,1 %. Les superficies utilisées hors des périmètres d'urbanisation s'avèrent relativement importantes en comparaison du nombre de logements construits (5,6 % de l'ensemble des logements construits). Cela s'explique par le fait que la superficie moyenne de terrain consommée par logement hors des périmètres d'urbanisation (4 597 m²) est de beaucoup supérieure à celle dans les périmètres d'urbanisation (482 m²) où les densités d'occupation du sol sont plus élevées. Ce sont dans les MRC où l'on trouve les plus grandes parts de superficies développées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation à des fins résidentielles, soit plus de la moitié dans les cas des MRC de La Côte-de-Beaupré et de La Jacques-Cartier et plus des deux tiers dans celle de L'Île-d'Orléans. Une analyse plus fine de la dynamique du développement résidentiel à l'extérieur des périmètres d'urbanisation de la région métropolitaine de Québec sera effectuée dans un proche avenir.

Tableau 4.1.3

Superficies utilisées pour le développement résidentiel sur le territoire de la CMQ selon les périmètres urbains (1990 à 2001)							
Composantes de la CMQ	Superficies utilisées en hectares					Superficie moyenne de terrain consommée par logement construit en mètres carrés	
	Total	Intérieur PU	%	Extérieur PU	%	Intérieur PU	Extérieur PU
Agglomération de Québec	1 383	1 019	73,7	364	26,3	342	4 718
Ville de Lévis	682	560	82,1	122	17,9	573	5 228
MRC de La Côte-de-Beaupré	227	103	45,4	124	54,6	965	2 556
MRC de La Jacques-Cartier	815	331	40,6	484	59,4	2 212	5 556
MRC de L'Île-d'Orléans	78	22	28,2	56	71,8	2 326	3 959
CMQ	3 185	2 034	63,9	1 151	36,1	482	4 597

Source : MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. Rôles d'évaluation, 2001. Compilation de la CMQ.

4.1.1.3 Les mécanismes de gestion de l'urbanisation présentement en vigueur dans chacune des composantes

Actuellement, certaines composantes de la CMQ sont dotées de mécanismes de gestion de l'urbanisation. Dans l'agglomération de Québec, la *Politique de planification des nouveaux lotissements résidentiels* fut adoptée en 2003 et sert d'outil afin de prioriser l'ouverture de nouvelles rues résidentielles. Six types de zones peuvent faire l'objet d'une urbanisation à certaines conditions, comme leur localisation dans le périmètre d'urbanisation, la capacité des infrastructures municipales ou la préservation des milieux naturels. La ville de Lévis en faisait autant en 2005 avec sa *Stratégie de gestion de la fonction résidentielle*. Elle priorise les secteurs dédiés au développement résidentiel en fonction de critères visant essentiellement le développement viable du territoire. La MRC de La Jacques-Cartier, dans son schéma d'aménagement révisé, a établi des zones prioritaires de développement à l'intérieur des périmètres urbains en fonction des prévisions démographiques et de la consolidation des secteurs urbanisés en continuité avec la trame urbaine existante. Dans son schéma d'aménagement révisé, la MRC de L'Île-d'Orléans prend le parti de protéger le milieu

agricole en faisant concorder les périmètres d'urbanisation avec les limites de la zone agricole provinciale, laquelle occupe la vaste majorité du territoire. En surplus, elle n'autorise l'habitation en zone agricole que dans des îlots déstructurés impropres à l'agriculture et formellement délimités. Enfin, la MRC de La Côte-de-Beaupré ne possède pas de mécanisme de gestion de l'urbanisation et est en cours d'analyse de la dynamique de développement résidentiel prévalant sur son territoire.

4.1.1.4 La mobilité résidentielle

Les migrations à l'intérieur de la région métropolitaine de Québec et celles entre cette dernière et les autres régions du Québec expliquent en partie les apports en nouveaux logements ainsi que leur localisation.

4.1.1.4.1 Les migrations intramétropolitaines

De 1991 à 2001, c'est entre l'agglomération de Québec et la ville de Lévis que les déplacements de population furent les plus importants. Ainsi, 14 526 personnes ont migré de l'agglomération de Québec vers Lévis tandis que 11 959 ont fait l'inverse, pour un solde migratoire de 2 567 personnes en faveur de Lévis (tableau 4.1.4).

C'est aussi avec l'agglomération de Québec que les autres composantes effectuèrent leurs plus importants échanges de populations. La Jacques-Cartier a vu s'établir 8 181 personnes en provenance de l'agglomération de Québec, tandis que 7 638 quittaient la MRC en direction de Québec, pour un solde migratoire de 543 personnes en faveur de la MRC.

Les soldes migratoires des déplacements entre l'agglomération de Québec et les MRC de La Côte-de-Beaupré et de L'Île-d'Orléans sont à l'avantage de la première (respectivement 235 et 216 personnes).

Tableau 4.1.4

Mouvements migratoires entre les composantes de la CMQ (1991-2001) ¹															
Composantes de la CMQ	Agglomération de Québec			Ville de Lévis			MRC de La Côte-de-Beaupré			MRC de La Jacques-Cartier			MRC de L'Île-d'Orléans		
	Entrées	Sorties	Solde	Entrées	Sorties	Solde	Entrées	Sorties	Solde	Entrées	Sorties	Solde	Entrées	Sorties	Solde
Agglomération de Québec	...	...	...	14 526	11 959	2 567	4 276	4 511	-235	8 181	7 638	543	1 576	1 792	-216
Ville de Lévis	11 959	14 526	-2567	...	...	...	237	201	36	485	410	75	71	107	-36
MRC de La Côte-de-Beaupré	4 511	4 276	235	201	237	-36	...	...	...	141	132	9	127	156	-28
MRC de La Jacques-Cartier	7 638	8 181	-543	410	485	-75	132	141	-9	...	...	...	51	57	-6
MRC de L'Île-d'Orléans	1 792	1 576	216	107	71	36	155	127	28	57	51	6	...	...	...
Total	25 900	28 559	-2659	15 244	12 752	2 492	4 800	4 980	-180	8 864	8 231	633	1825	2 111	-286

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Exploitation du fichier d'inscription des personnes assurées de la RAMQ. Tiré de : « Le choc démographique », 2003.
1. Une mise à jour pour 2005 est en cours.

Les déplacements entre les huit arrondissements, de 1991 à 2001, ont des soldes migratoires positifs pour les arrondissements de La Haute-Saint-Charles (2 508 personnes), de La Cité (2 009 personnes) et, dans une moindre mesure, pour ceux de Beauport (518 personnes) et Laurentien (512 personnes) (tableau 4.1.5).

Tableau 4.1.5

Arrondissements d'origine et de destination des migrants internes, agglomération de Québec (1991 à 2001)										
Destination	Origine								Total	Solde migratoire
	1	2	3	4	5	6	7	8		
	n									
La Cité (1)	0	2 885	5 121	2 822	2 056	3 907	862	2 713	20 366	2 009
Les Rivières (2)	2 984	0	1 868	3 785	1 988	2 804	3 257	3 896	20 582	-1 193
Sainte-Foy-Sillery (3)	3 864	1 589	0	1 480	938	958	658	5 061	14 548	-1 528
Charlesbourg (4)	2 240	3 699	1 205	0	4 046	5 317	1 308	1 697	19 512	-1 425
Beauport (5)	1 969	2 214	912	4 381	0	3 959	559	1 227	15 221	518
Limoilou (6)	4 551	2 559	1 227	4 306	3 383	0	667	1 302	17 995	-1 401
La Haute-Saint-Charles (7)	754	4 372	613	2 135	793	1 095	0	1 921	11 683	2 508
Laurentien (8)	1 995	4 457	5 130	2 028	1 499	1 356	1 864	0	18 329	512
Total	18 357	21 775	16 076	20 937	14 703	19 396	9 175	17 817	138 236	0

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Exploitation du fichier d'inscription des personnes assurées de la RAMQ. Tiré de : « Le choc démographique », 2003. Compilation de la CMQ.

Sur le territoire de la ville de Lévis, c'est l'arrondissement des Chutes-de-la-Chaudière-Ouest qui a été avantagé lors des déplacements entre les arrondissements. La population y a augmenté de 1 019 personnes entre 1991 et 2001 (tableau 4.1.6).

Ceux de Desjardins et des Chutes-de-la-Chaudière-Est en ont fait les frais par la perte respective de 382 et 637 citoyens, ce qui témoignerait d'une tendance au déplacement vers l'ouest dans les migrations intramunicipales.

Tableau 4.1.6

Arrondissements d'origine et de destination des migrants internes, ville de Lévis (1991 à 2001)					
Destination	Origine			Total	Solde migratoire
	1	2	3		
	n				
Desjardins (1)	-	2 261	359	2 620	-382
Les Chutes-de-la-Chaudière-Est (2)	2 349	-	852	3 201	-637
Les Chutes-de-la-Chaudière-Ouest (3)	653	1 577	-	2 230	1 019
Total	3 002	3 838	1 211	8 051	0

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Exploitation du fichier d'inscription des personnes assurées de la RAMQ. Tiré de : « Le choc démographique », 2003. Compilation de la CMQ.

4.1.1.4.2 Les migrations interrégionales

De 1991 à 2001, la RMR de Québec a connu un solde migratoire positif de 10 006 habitants (tableau 4.1.7). Durant la même période, la population augmentait de 37 207 habitants. Le solde migratoire a donc compté pour 26,9 % de la croissance de la population. Les plus importants bilans migratoires positifs entre la RMR et les régions administratives ont été ceux du Saguenay-Lac-Saint-

Jean (6 121 personnes), du Bas-Saint-Laurent (5 467 personnes), de Chaudière-Appalaches (4 496 personnes) et de la Côte-Nord (3 997 personnes).

Tableau 4.1.7

Solde migratoire de la RMR de Québec par région administrative (1991 à 2001)	
Provenance	n
01 Bas-Saint-Laurent	5 467
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	6 121
03 Capitale-Nationale ¹	874
04 Mauricie	1 531
05 Estrie	359
06 Montréal	-11 162
07 Outaouais	-1 110
08 Abitibi-Témiscamingue	1 205
09 Côte-Nord	3 997
10 Nord-du-Québec	368
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	2 525
12 Chaudière-Appalaches ¹	4 496
13 Laval	-924
14 Lanaudière	-12
15 Laurentides	-1 296
16 Montérégie	-2 929
17 Centre-du-Québec	496
Total	10 006

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Exploitation du fichier d'inscription des personnes assurées de la RAMQ.

Tiré de : « Le choc démographique », 2003. Compilation de la CMQ.

1. Excluant le territoire de la RMR de Québec.

En contrepartie, la région de Montréal et celles l'entourant ont un bilan migratoire positif aux dépens de la RMR de Québec. De 1991 à 2001, elle a subi une perte totale de 17 421 résidents au profit des régions administratives de Montréal, de Laval, des Laurentides et de la Montérégie.

Les arrivants de l'extérieur de l'agglomération de Québec ont tendance à privilégier le centre et l'ouest comme lieux d'établissement. Entre 1991 et 2001, les arrondissements Laurentien, Sainte-Foy–Sillery et La Cité ont accueilli à eux seuls 47,1 % des migrants provenant de l'extérieur de l'agglomération de Québec (tableau 4.1.8).

Tableau 4.1.8

Arrondissements de destination des migrants interrégionaux, agglomération de Québec (1991 à 2001)		
Destination	n	%
La Cité	17 431	14,9
Les Rivières	14 055	12,0
Sainte-Foy-Sillery	17 770	15,2
Charlesbourg	12 898	11,1
Beauport	11 804	10,1
Limoilou	9 905	8,5
La Haute-Saint-Charles	12 770	10,9
Laurentien	20 034	17,2
Total	116 667	100

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Exploitation du fichier d'inscription des personnes assurées de la RAMQ. Tiré de : « Le choc démographique », 2003. Compilation de la CMQ.

1. Incluant les migrants des autres composantes de la CMQ.

La part des migrants interrégionaux s'établissant sur le territoire de la ville de Lévis entre 1991 et 2001 et ayant choisi l'arrondissement des Chutes-de-la-Chaudière-Ouest s'est élevée à près de 40 % (tableau 4.1.9). Le reste des migrants s'est réparti en parts égales entre les deux autres arrondissements.

Tableau 4.1.9

Arrondissements de destination des migrants interrégionaux, ville de Lévis (1991 à 2001)		
Destination	n	%
Desjardins	19 859	30,3
Les Chutes-de-la-Chaudière-Est	19 701	30,0
Les Chutes-de-la-Chaudière-Ouest	26 083	39,7
Total	65 643	1000

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Exploitation du fichier d'inscription des personnes assurées de la RAMQ. Tiré de : « Le choc démographique », 2003. Compilation de la CMQ.

1. Incluant les migrants des autres composantes de la CMQ.

4.1.2 L'offre et la demande en espaces résidentiels

Dans cette section, nous évaluerons l'offre ainsi que la demande en espaces résidentiels en vue de juger, par composante et pour l'ensemble de la région métropolitaine, de l'adéquation des espaces disponibles pour accueillir les nouveaux ménages qui se formeront au cours des 15 prochaines années.

4.1.2.1 L'offre en espaces résidentiels

Une analyse détaillée des espaces disponibles a été réalisée afin de connaître le potentiel de développement résidentiel pour chacune des composantes de la CMQ. Ces espaces ont été identifiés à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, là où la construction est permise. Les

données des rôles d'évaluation ont été utilisées pour établir la superficie réelle de terrain utilisée par unité de logement. En tenant compte du nombre de logements construits dans chaque portion de territoire, une moyenne tendancielle pondérée de superficie de terrain consommée pour chaque unité de logement entre 1991 et 2001 a été établie.

La méthodologie a été utilisée pour effectuer les calculs des logements constructibles sur les territoires des trois MRC¹. Au surplus, dans le cas de la MRC de La Jacques-Cartier, les données de la CMQ viennent confirmer ou compléter les potentiels identifiés au schéma d'aménagement révisé. Pour les territoires de l'agglomération de Québec, de la ville de Lévis, et des MRC de La Jacques-Cartier et de L'Île-d'Orléans, les calculs du nombre de logements constructibles sont un des résultats d'exercices pour déterminer les périmètres urbains et les phases de leur développement réalisés dans le cadre de la planification de l'aménagement et du développement de leur territoire. La MRC de La Côte-de-Beaupré est présentement à procéder à un tel exercice.

L'analyse démontre, pour l'ensemble du territoire, que ce sont 95 818 unités de logements qui peuvent être construites (tableau 4.1.10). L'agglomération de Québec peut en accueillir 61 501, soit 64 % de tout le potentiel de développement résidentiel. Lévis dispose d'espace pour 22 672 unités, soit 24 % du total. Les MRC de La Jacques-Cartier, de La Côte-de-Beaupré ainsi que de L'Île-d'Orléans peuvent accueillir 8 130, 3 422 et 93 unités de logements totalisant ainsi un peu plus de 12 % du potentiel évalué.

Tableau 4.1.10

Nombre de logements constructibles par composante, CMQ (2001)				
Composantes de la CMQ	Logements constructibles	Répartition %	Superficie moyenne de terrain par logement constructible en mètres carrés	
			Intérieur PU	Extérieur PU
Communauté métropolitaine de Québec	95 818	100,0	482	4 597
Agglomération de Québec	61 501	64,2	342	4 718
Ville de Lévis	22 672	23,7	573	5 228
MRC de La Côte-de-Beaupré	3 422	3,6	965	2 556
MRC de La Jacques-Cartier	8 130	8,5	2 212	5 556
MRC de L'Île-d'Orléans	93	0,1	2 326	3 959

Source : MINISTÈRE DU TRANSPORT DU QUÉBEC, MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. *Rôles d'évaluation 2001. Compilation de la CMQ, 2005.*

¹ Au moment d'établir ces chiffres, on doit savoir que la MRC de La Côte-de-Beaupré a entrepris une démarche pour évaluer le potentiel résidentiel constructible précis de son territoire. Dans un avenir rapproché, il pourrait donc être requis d'ajuster les potentiels de La Côte-de-Beaupré.

Cliquer sur le lien pour accéder à la carte 4.1.1 : « Les espaces vacants dans les périmètres d'urbanisation en 2001 »

4.1.2.2 La demande en espaces résidentiels

4.1.2.2.1 La méthodologie de localisation de la demande résidentielle

Au milieu de la décennie 90, dans le cadre des travaux liés au Plan de transport de la région de Québec, les représentants du ministère des Transports et ceux des municipalités ont travaillé de concert à développer une méthodologie visant à localiser la demande résidentielle en regard des prévisions démographiques annoncées. Il en a résulté un modèle prévisionnel à une échelle suffisamment fine pour prédire, pour chaque localité ou zone de planification, le nombre de ménages attendus. Les améliorations à ce modèle ont permis d'intégrer les contraintes d'aménagement et ainsi de considérer différents « plafonds » de développement correspondant à la disponibilité des espaces à construire.

Le modèle tient compte de plusieurs critères de distribution des ménages dont un touchant la réallocation des logements existants qui se libèrent (migration, décès) et selon des indices comparatifs appelés de « similarité ». Ils tiennent compte de la composition et de la structure des ménages, de la langue maternelle, des revenus, de la desserte en transport en commun, de la localisation des lieux de travail et enfin des temps de trajet entre les localités.

À partir des données de prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, le ministère des Transports du Québec a procédé à un exercice de projection de population et de ménages selon une géographie plus fine correspondant à des secteurs du territoire de la CMQ. Cet exercice a tenu compte notamment des taux de fécondité et de mortalité en fonction des différents groupes d'âge ainsi que de divers mouvements de population (migration) pour des territoires de planification plus réduits. Le Ministère visait ainsi à évaluer, pour les vingt prochaines années, les perspectives de croissance en matière de développement résidentiel, les déplacements supplémentaires qui en découlent et conséquemment la demande sur le réseau de transport dont il a la responsabilité. La fragmentation des territoires pour les besoins du MTQ fait en sorte que ses prévisions de population et des ménages peuvent varier de celles de l'Institut de la statistique du Québec, dont la géographie de référence est plus vaste.

4.1.2.2.2 Les prévisions du nombre de ménages

Le nombre de ménages en 2021 sur le territoire de la CMQ est estimé à 360 103 (tableau 4.1.11). L'accroissement du nombre de ménages pour l'ensemble du territoire entre 2001 et 2021 est évalué à 51 367 ménages, soit une majoration de 16,6 %. Après une croissance de l'ordre de 10,7 % entre 2001 et 2011, on observerait pour la période de 2011-2021 une diminution du rythme, soit une croissance de 5,4 %. Entre 2001 et 2021, c'est la MRC de La Jacques-Cartier qui profiterait le plus de la croissance relative avec un taux de 41 % (4 056 ménages) suivie de la ville de Lévis avec 25 % (12 442 ménages) et de la MRC de L'Île-d'Orléans avec 20 % (544 ménages). Malgré une croissance plutôt faible, le bilan de l'agglomération de Québec demeure positif (+ 14 %). Finalement, la MRC de La Côte-de-Beaupré serait le territoire qui profiterait le moins de cette croissance avec un taux de 7 %.

Tableau 4.1.11

Évolution du nombre de ménages, CMQ (2001 à 2021)									
Composantes de la CMQ	Ensemble des ménages			Augmentation des ménages					
	2001 ¹	2011	2021	2001-2011		2011-2021		2001-2021	
	n			n	%	n	%	n	%
Communauté métropolitaine de Québec	308 735	341 668	360 102	32 933	10,7	18 435	5,4	51 367	16,6
Agglomération de Québec	238 788	261 059	272 511	22 271	9,3	11 452	4,4	33 723	14,1
Ville de Lévis	48 910	56 344	61 352	7 434	15,2	5 008	8,9	12 442	25,4
MRC de La Côte-de-Beaupré	8 470	8 891	9 072	421	5,0	181	2,0	602	7,1
MRC de La Jacques-Cartier	9 888	12 306	13 944	2 418	24,5	1 638	13,3	4 056	41,0
MRC de L'Île-d'Orléans	2 679	3 067	3 223	388	14,5	156	5,1	544	20,3

Source : Compilation du ministère des Transports du Québec, 2004.

1. Données corrigées pour tenir compte du sous-dénombrement des données du recensement.

Le territoire de la CMQ enregistrerait, entre 2001 et 2021, un total de 51 367 nouveaux ménages (tableau 4.1.12). L'agglomération de Québec verrait sa part relative de nouveaux ménages diminuer de 67,6 % à 62,1 % entre les périodes 2001-2011 et 2011-2021. De même, sa part de l'ensemble des ménages diminuerait, passant de 77,3 % en 2001 à 75,6 % en 2021. On constate la tendance inverse pour la ville de Lévis : sa part de nouveaux ménages passerait de 22,6 % à 27,2 % entre les périodes 2001-2011 et 2011-2021, tandis que sa part de l'ensemble des ménages ferait un bond de 15,8 à 17,1 %. La MRC de La Jacques-Cartier connaîtrait aussi une telle progression, mais moins marquée que celle de Lévis, tandis que les deux autres MRC verraient leur part de l'ensemble des ménages demeurer stable ou légèrement diminuer.

Tableau 4.1.12

Répartition territoriale des ménages, CMQ (2001 à 2021)									
Composantes de la CMQ	Nouveaux ménages			Répartition des nouveaux ménages			Répartition de l'ensemble des ménages		
	2001-2011	2011-2021	2001-2021	2001-2011	2011-2021	2001-2021	2001	2011	2021
	n			%			%		
Communauté métropolitaine de Québec	32 933	18 434	51 367	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Agglomération de Québec	22 271	11 452	33 723	67,6	62,1	65,7	77,3	76,4	75,6
Ville de Lévis	7 434	5 008	12 442	22,6	27,2	24,2	15,8	16,5	17,1
MRC de La Côte-de-Beaupré	421	181	602	1,3	1,0	1,2	2,7	2,6	2,5
MRC de La Jacques-Cartier	2 418	1 638	4 056	7,3	8,9	7,9	3,2	3,6	3,9
MRC de L'Île-d'Orléans	388	156	544	1,2	0,8	1,1	0,9	0,9	0,9

Source : Compilation du ministère des Transports du Québec, 2004.

4.1.2.3 L'adéquation entre l'offre et la demande en espaces résidentiels

Des efforts considérables de rationalisation des espaces à des fins de développement ont été accomplis lors de la réalisation des exercices de planification de l'agglomération de Québec et de la

ville de Lévis. Il en est de même pour les exercices menés lors de la révision des schémas d'aménagement des MRC de La Jacques-Cartier et de L'Île-d'Orléans. Pour tous ces cas, les exercices ont eu pour résultat de redéfinir les limites des périmètres d'urbanisation pour conserver les espaces requis estimés pour les prochaines années et d'orienter le développement en déterminant l'ordre de priorité de mise en valeur de ces espaces. Ainsi, certaines portions de territoire ont été réaffectées à des fins agricoles ou forestières. La MRC de La Côte-de-Beaupré est présentement à examiner l'offre de terrains vacants sur les territoires de ses municipalités.

À l'aide des données de prévisions des ménages durant la période 2001-2021 ainsi que de celles de la disponibilité des espaces pour accueillir les logements durant cette période, on établit un scénario tendanciel des besoins en logements constructibles pour les horizons 2011 et 2021. Il apparaît que pour l'ensemble du territoire, la disponibilité d'espaces pour des logements dépasse assez largement les besoins annoncés d'ici 2021 en termes de nombre de ménages prévus. Il est généralement reconnu que le ratio entre les espaces disponibles sur un horizon de quinze ans et ceux requis pour répondre à la demande en logements devrait être deux pour un afin que le marché demeure en équilibre et sans tendance spéculative.

Du potentiel de 95 818 logements constructibles (tableau 4.1.13), seuls 54 % d'entre eux seraient nécessaires, jusqu'en 2021, pour répondre à la demande anticipée équivalant à 51 367 nouveaux ménages, soit un ratio de 1,85 pour un. L'agglomération de Québec et la ville de Lévis utiliseraient dans des proportions semblables leur potentiel respectif de logements, soit 55 %, tandis que la MRC de La Jacques-Cartier afficherait un taux de 50 %. Notons toutefois que l'arrondissement de La Cité affiche un solde négatif de 186 logements (annexe 4.1), tandis que le solde positif de Limoilou ne consiste qu'en 61 logements en 2021.

Tableau 4.1.13

Adéquation entre les prévisions des ménages et les logements constructibles, CMQ (2001 à 2021)

Composantes de la CMQ	2001 Logements constructibles	2001-2011		2011-2021 Nouveaux ménages	2001-2021			Ratio
		Nouveaux ménages	Solde des logements constructibles en 2011		Nouveaux ménages	Solde des logements constructibles en 2021	% des logements constructibles construits en 2021	
Communauté métropolitaine de Québec	95 818	32 933	62 885	18 434	51 367	44 451	54	1,85/1
Agglomération de Québec	61 501	22 271	39 230	11 452	33 723	27 778	55	1,81/1
Ville de Lévis	22 672	7 434	15 238	5 008	12 442	10 230	55	1,81/1
MRC de La Côte-de-Beaupré	3 422	421	3 001	181	602	2 820	18	5,6/1
MRC de La Jacques-Cartier	8 130	2 418	5 712	1 638	4 056	4 074	50	2,0/1
MRC de L'Île-d'Orléans	93	388	-295	156	544	-451	100	1,0/1

Source : Compilation du ministère des Transports du Québec, 2004.

Dans l'état actuel de nos connaissances, la MRC de La Côte-de-Beaupré n'utiliserait que 18 % de son potentiel constructible et afficherait un ratio de 5,6 pour un. Cependant, quelques municipalités pourraient connaître un manque d'espace pour accueillir les ménages annoncés (annexe 4.1). Ce serait le cas de Saint-Joachim (- 12 logements) et de L'Ange-Gardien (- 51 logements). Les

municipalités de Saint-Tite-des-Caps et de Château-Richer pourraient se sentir à l'étroit avec des soldes positifs de 9 et 46 unités constructibles.

La MRC de L'Île-d'Orléans reste, quant à elle, le territoire qui serait le plus nettement déficitaire avec un manque de 451 logements pour répondre à la demande. Ce manque d'espace se ferait sentir dès 2011 dans toutes les municipalités de la MRC.

En résumé, si pour l'ensemble de la CMQ et pour chacune des villes et MRC (excepté celle de L'Île-d'Orléans), les estimations indiquent des soldes positifs d'accueil en logements en 2021, on prédit toutefois des soldes négatifs pour certains arrondissements et municipalités locales et, conséquemment, un manque d'espace pour y accueillir les nouveaux ménages.

Cliquer sur le lien pour accéder à la carte 4.1.2 : « Le potentiel résidentiel régional : Adéquation entre les prévisions démographiques et les logements constructibles - 2011 »

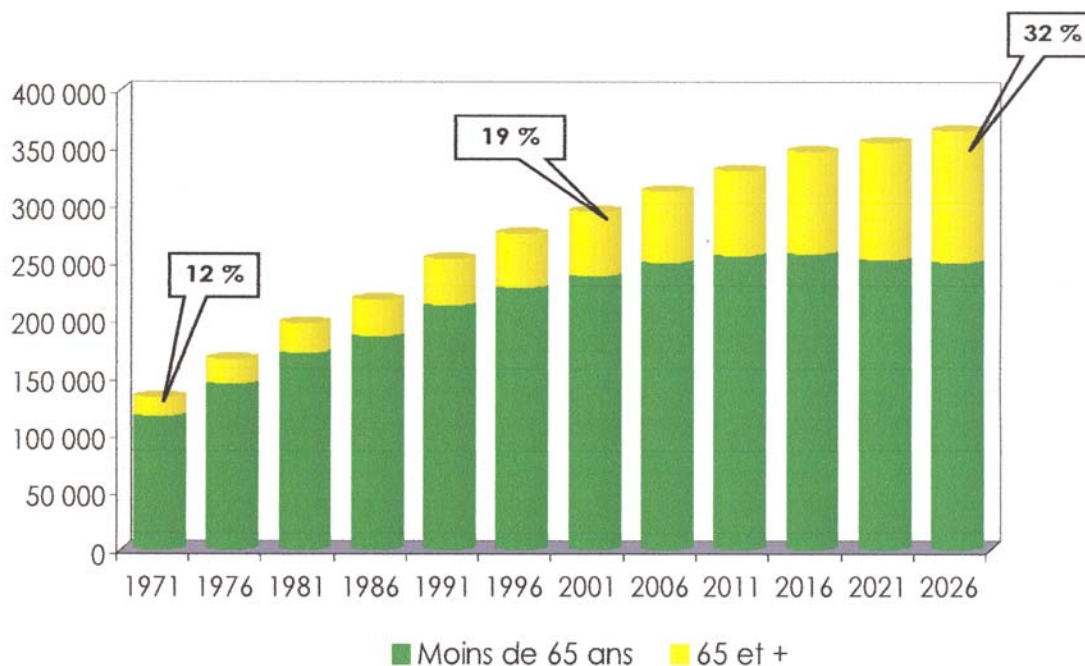
Cliquer sur le lien pour accéder à la carte 4.1.3 : « Le potentiel résidentiel régional : Adéquation entre les prévisions démographiques et les logements constructibles - 2021 »

4.1.2.4 Les effets du vieillissement de la population sur les types de logements en demande

Selon les données et les études de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la progression de la demande en logements devra tenir compte du vieillissement de la population et de la faible croissance du nombre de ménages². Les analyses des projections révèlent que la croissance se fera sentir approximativement jusqu'en 2011, pour connaître par la suite un ralentissement, sous forme d'une réduction du rythme de la formation de nouveaux ménages.

Sur le territoire de la RMR de Québec, la création de ménages parmi les personnes de 65 ans et plus dépassera celle des ménages plus jeunes. Cette réalité se fera sentir à partir de 2006. Donc, si la proportion des ménages de 65 ans et plus de la RMR était de 19 % en 2001 (figure 4.1.2), elle sera de 22 % en 2011, de 26 % en 2016, de 29 % en 2021 pour s'établir à 32 % en 2026. En tenant compte du passage des baby-boomers dans la catégorie des aînés, la création de ménages de 75 ans et plus qui est annuellement d'environ 600 ménages entre 2001 et 2006 va littéralement exploser pour atteindre 1 900 nouveaux ménages annuellement entre 2021 et 2026. Cette réalité déjà présente dans le marché actuel par l'ajout de logements et de résidences pour personnes âgées viendra stimuler davantage la croissance de la demande pour ce type de résidences.

Figure 4.1.2 Nombre total de ménages, RMR de Québec (1971-2026)



Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.

² À ce sujet, consulter le résumé de l'étude sur l'habitation et les tendances démographiques : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Coup d'œil sur la région métropolitaine de Québec*, Centre d'analyse de marché de Québec, 2004, 22 p. [En ligne]. [<http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/remaha/upload/Coup-d-oeil-sur-la-région-métropolitaine-de-Québec.pdf>].

Les changements touchant la formation des nouveaux ménages affecteront les préférences des acheteurs et des occupants des logements. Encore une fois, les choix de localisation en matière de logement respecteront les motivations selon le stade de vie où se situent les ménages, dépendamment qu'ils seront au début de leur vie active ou plus ou moins près de la retraite.

Les jeunes ménages continueront à privilégier un choix de logement basé davantage sur des variables économiques (capacité d'emprunt, taux d'intérêt, niveau d'épargne, contraintes financières). Chez les ménages plus âgés, les décisions en matière de logement reposeront plus sur le style de vie et l'état de santé des occupants, auxquels s'ajoutera le critère des options disponibles et présentes dans le quartier en matière de logement. Parmi ces choix, le vieillissement sur place au domicile connu ou dans le quartier sera une avenue souvent envisagée, compte tenu de la valeur même de l'habitation en termes d'actif, du capital social présent (amis et parenté) et de l'augmentation de l'espérance de vie.

4.1.2.4.1 Les types de domicile selon les types de ménage

Selon les résultats d'une enquête effectuée par la SCHL en 2003³, les principaux facteurs ayant influencé le choix des nouveaux acheteurs sont au nombre de huit. Dans un ordre d'importance décroissant, il s'agit :

- de l'endroit où est situé la résidence ou le logement (le quartier) ;
- du type de bâtiment ;
- du prix ;
- de la proximité des services ;
- de l'accès au réseau routier ;
- de la proximité du lieu de travail ;
- du montant de l'impôt foncier ;
- de la disponibilité à proximité du transport en commun.

Globalement, l'étude sur le profil sociodémographique des acheteurs en 2001-2002 dans les RMR de Montréal et de Québec conclut que ce sont les familles avec enfants qui choisissent avant tout une maison individuelle, jumelée ou en rangée. Soixante-et-onze pour cent d'entre elles vont privilégier la maison neuve. Les maisons jumelées obtiennent la faveur des accédants à la propriété et des personnes âgées.

Les immeubles en copropriété sont généralement situés au centre-ville. Ce type de logement trouve sa clientèle chez les 55 ans et plus, les personnes seules et les personnes ayant un revenu inférieur à 50 000 \$. Les duplex et triplex sont le choix des jeunes et des personnes ayant un revenu moins élevé. Souvent, la portion locative de ces habitations leur permet d'accéder à la propriété.

4.1.3 Les constats

4.1.3.1 Le développement hors des périmètres d'urbanisation utilise 36 % des espaces consommés à des fins résidentielles

Sur l'ensemble du territoire de la CMQ, en termes de nombre de logements construits, le développement résidentiel s'effectue en grande majorité (94 %) dans les périmètres urbains et peu à l'extérieur des périmètres urbains (6 %). Cependant, évalué selon le total des espaces utilisés, le développement résidentiel à l'extérieur des périmètres urbains est relativement important et

³ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Résumé d'une étude sur le profil sociodémographique des acheteurs en 2001-2002 dans les RMR de Montréal et de Québec*, Centre d'analyse de marché du Québec, 2003, 25 p.

représente 36 % des espaces utilisés. Plus de la moitié des espaces utilisés hors des périmètres urbains le sont dans les MRC.

4.1.3.2 Les composantes utilisent des mécanismes de gestion de l'urbanisation

Que ce soit des politiques ou des outils d'aménagement plus formels, les composantes possèdent des mécanismes de gestion de l'urbanisation en vue de rationaliser le développement de leur territoire.

4.1.3.3 Globalement, d'ici 2021, il y a une capacité très suffisante d'accueil des nouveaux ménages

La disponibilité en espaces résidentiels permettant la construction de 95 818 logements entre 2001 et 2021 dépasse très largement la demande tendancielle anticipée provenant de 51 367 nouveaux ménages durant la même période. Le taux d'utilisation du potentiel constructible est de 54 % tandis que le ratio entre le nombre de logements constructibles et le nombre de ménages prévus est de 1,85 pour un. Toutefois, certains arrondissements et municipalités affichent des soldes négatifs à la fin de cette période et même dès 2011.

4.1.3.4 Les ménages formés de personnes de plus de 65 ans sont en croissance

Malgré le fléchissement de l'augmentation du nombre de ménages entre 2011 et 2026, la proportion relative des ménages de 65 ans et plus continuera de progresser.

4.1.4 Les enjeux

4.1.4.1 Une gestion de l'urbanisation en vue de protéger les milieux naturels et agricoles et d'assurer un développement viable

Le développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation s'avère essentiel afin de minimiser la consommation d'espace, de préserver les milieux naturels et agricoles et de rentabiliser les services et équipements publics.

4.1.4.2 Une adaptation de la typologie des logements en fonction d'une population vieillissante

La diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population impliquent l'adaptation de la typologie des logements à construire tandis que la demande en résidences unifamiliales neuves ou usagées à l'intention des ménages avec enfants se maintiendra.