



Habiter Limoilou

Portrait sur les dynamiques de logement
des quartiers Lairet, Maizerets
et Vieux-Limoilou



RENDEZ-VOUS
LIMOILOU



Table des matières

Note préliminaire	4		
Remerciements	4		
À propos	5		
Qui sommes-nous	6		
Introduction	7	Les enjeux	38
Mise en contexte	8	Analyse des données et tendances	
Objectifs	9	L'abordabilité du logement en question	39
Portée et limites	10	La part du revenu consacré au logement	40
Faits saillants	11	L'évolution des loyers	41
Limoilou: histoire et évolution	13	Hausse des coûts résidentiels et stress financier	42
Une campagne parsemée de fermes et de hameaux	14	La disponibilité et l'état du parc immobilier	43
La naissance d'un quartier ouvrier	15	Un faible taux d'inoccupation	43
Le développement d'un quartier populaire	16	Un parc immobilier vieillissant	44
Résistances et renouveau	17	Une prolifération des locations à court terme	45
Portrait comparatif des quartiers	18	La fragilisation des habitats communautaires et alternatifs	46
Quartier Lairet	20	Les défis pour les coopératives d'habitation	46
La population résidente	21	Les enjeux pour les maisons de chambres	48
Les ménages et familles	23	Le rôle des organismes communautaires	49
Les logements privés occupés	24	Les pistes d'action	50
Quartier Maizerets	26	Limiter les effets négatifs de la gentrification	51
La population résidente	27	Améliorer l'accès au logement	54
Les ménages et familles	29	Impliquer les parties prenantes	57
Les logements privés occupés	30	Conclusion	60
Quartier Vieux-Limoilou	32	Bibliographie	62
La population résidente	33	Glossaire	64
Les ménages et familles	34		
Les logements privés occupés	35		

Note préliminaire

Le présent rapport a été réalisé par Rendez-vous Limoilou, une démarche communautaire portée avec les résident·e·s des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou. Ce portrait vise à mieux comprendre les réalités vécues en matière d'habitation, à documenter les transformations du territoire et à formuler des pistes d'action ancrées dans les besoins exprimés par les personnes concernées.

Les constats, analyses et recommandations présentés dans ce rapport s'appuient sur une combinaison de sources : données statistiques, rapports institutionnels, travaux de recherche académique et, surtout, échanges menés avec les acteur·trice·s communautaires et les citoyen·ne·s impliqué·e·s dans la démarche.

Les opinions exprimées n'engagent que l'équipe de rédaction. Elles ne reflètent pas nécessairement les positions officielles des institutions, partenaires ou individus ayant participé à la collecte d'informations ou aux consultations.

Par souci d'éthique et de respect, les témoignages individuels ont été anonymisés, et certaines informations sensibles ont été volontairement omises ou reformulées afin de préserver la confidentialité des personnes et des organisations.

Ce rapport se veut avant tout un outil collectif, destiné aux résident·e·s, aux organismes communautaires ainsi qu'aux décideur·euse·s engagé·e·s dans l'amélioration de la qualité de vie dans Limoilou.

Remerciements

La réalisation de ce rapport constitue une étape importante pour mieux comprendre les conditions d'habitation dans les quartiers de Limoilou. Ce travail n'aurait pu être mené à bien sans le soutien, la participation et l'engagement de nombreuses personnes et organisations.

Nous souhaitons exprimer notre profonde reconnaissance :

- **Aux résidentes et résidents des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou**, dont les témoignages, les réflexions et l'implication ont permis d'ancrer ce travail dans les réalités vécues sur le territoire;
- **Aux membres du comité de pilotage en logement et du comité facilitateur**, pour leur disponibilité, leurs apports critiques et leur rigueur, qui ont orienté chaque étape de cette démarche;
- **Aux organismes communautaires et aux partenaires institutionnels**, pour leur collaboration, leur expertise et le partage généreux des données et des expériences;
- **À l'équipe de coordination, de recherche, de révision, de graphisme et de mise en page**, qui a veillé à ce que ce document reflète fidèlement la richesse des échanges et des apprentissages.

Nous remercions également l'ensemble des personnes ayant contribué, de près ou de loin, à cette démarche collective. Ce rapport est le fruit d'un travail partagé, d'une volonté commune de mieux comprendre, documenter et agir sur les dynamiques résidentielles qui façonnent aujourd'hui Limoilou.

À propos

Équipe de réalisation

L'équipe de réalisation du présent rapport inclut :

Rédaction et coordination :

Jaouad Jbali et Antoine Morissette

Relecture et révision :

Barbara Michel (Le Relais d'Espérance), Marie-Hélène Vallée (CMCQ), Maude Beliveau (CIUSSSCN), Delphine Riou (FECHAQC), Rachel Jean (Caisse Desjardins de Limoilou), Azélie Rocray (Table Citoyenne Littoral Est), Alexandre Allard (Citoyen), Gabriel Rémillard (CAB du Contrefort), Rachel Allard-Bergeron (Rendez-vous Limoilou), Antoine Morissette (Rendez-vous Limoilou), Maxime Girard (Rendez-vous Limoilou), Nancy Desharnais (Rendez-vous Limoilou), Joany Rousseau (Rendez-vous Limoilou)

Photographie et graphisme :

Atémi, Elias Djemil

Partenaires

La réalisation de ce projet a été rendue possible grâce au soutien de divers organismes communautaires et institutionnels, dont :



Fondation Lucie
et André Chagnon



Collectif pour l'inclusion
et le développement social
dans la Capitale-Nationale

Contributions spéciales

Ce rapport a également bénéficié de l'apport précieux de nombreuses personnes et groupes, notamment :

- Les résident·e·s des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou, qui ont partagé leurs expériences et témoignages ;
- Les membres du comité de pilotage en logement, pour leurs idées et leur expertise ;
- Les contributeur·trice·s anonymes qui ont fourni des données, des récits ou un soutien technique.

Qui sommes-nous ?

Rendez-vous Limoilou est une démarche de développement des communautés qui, à travers une approche concertée, vise à améliorer les conditions de vie de la population de Limoilou, en particulier celles des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion sociale. Fondée sur des principes de solidarité et d'inclusion, notre initiative s'efforce de répondre aux enjeux complexes du milieu en mobilisant les forces vives du territoire.

Nous mobilisons les citoyen-ne-s et les acteur-trice-s local-e-s pour agir collectivement sur les problématiques des quartiers de Limoilou. En encourageant la participation active et en facilitant la collaboration entre les parties prenantes, nous renforçons le pouvoir d'agir individuel et collectif. Le territoire couvert comprend les trois quartiers qui composent Limoilou : Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou.

Nous créons des espaces de dialogue afin d'ancrer nos actions dans les réalités vécues par les résident-e-s. À travers des projets variés et des initiatives collectives, nous orientons les efforts vers des solutions durables et structurantes, qui répondent aux priorités du milieu et aux aspirations de la communauté.

Ce rapport s'inscrit pleinement dans cette logique. Conçu comme un outil de diagnostic participatif, il vise à enrichir la compréhension des transformations résidentielles de Limoilou et à soutenir l'action communautaire, institutionnelle et politique en faveur d'un logement digne, accessible et équitable pour toutes et tous.



**RENDEZ-VOUS
LIMOILOU**

Introduction

La question du logement est, depuis longtemps, au cœur des préoccupations sociales, politiques et économiques des sociétés contemporaines. Bien plus qu'un simple bien, le logement constitue un besoin nécessaire, reconnu à la fois comme un déterminant social de la santé et un droit humain essentiel. Il se situe à la base de la pyramide des besoins, au même rang que la sécurité et la santé. Autant dire qu'il est vital.

Loin d'être récentes, les tensions autour du logement s'inscrivent dans des dynamiques structurelles: alternance entre politiques publiques de soutien, déréglementation des marchés, financiarisation de l'immobilier et mobilisations citoyennes. Les indicateurs usuels (taux d'inoccupation, taux d'effort, besoins impérieux) convergent aujourd'hui pour signaler une crise manifeste qui touche plusieurs provinces ainsi que plusieurs agglomérations de recensement du Québec. Cette crise s'étend des locataires à faible revenu jusqu'aux classes moyennes fragilisées. La croissance des situations d'itinérance s'accélère, engendrant une exclusion résidentielle par le bas, en dehors même du marché.

Au Québec, si certaines villes avaient historiquement maintenu des taux d'inoccupation modérés et des hausses de loyer relativement contenues, la tendance s'est inversée au cours des cinq dernières années. En 2023, le taux d'inoccupation provincial est tombé sous le seuil d'équilibre de 3%. Parallèlement, la hausse réelle des loyers excède largement les indices de référence du Tribunal administratif du logement (TAL), atteignant entre 4% et 8% dans plusieurs grandes villes québécoises, y compris Québec.

La ville de Québec, longtemps perçue comme relativement épargnée par la crise du logement, fait désormais face à une pression immobilière sans précédent. En 2024, le taux d'inoccupation a chuté à 0,8%, son niveau le plus bas depuis plus de quinze ans. Le loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs est passé de 1 000 \$ en 2023 à 1 121 \$ en 2024, une augmentation de 5,2%. Ces dynamiques sont exacerbées dans les quartiers centraux, où la spéculation immobilière, les rénovictions et l'essor des locations à court terme contribuent à la transformation rapide du parc locatif. Résultat: de plus en plus de ménages sont contraints de quitter leur quartier, incapables de trouver un logement accessible, stable et adapté à leurs besoins.



Mise en contexte

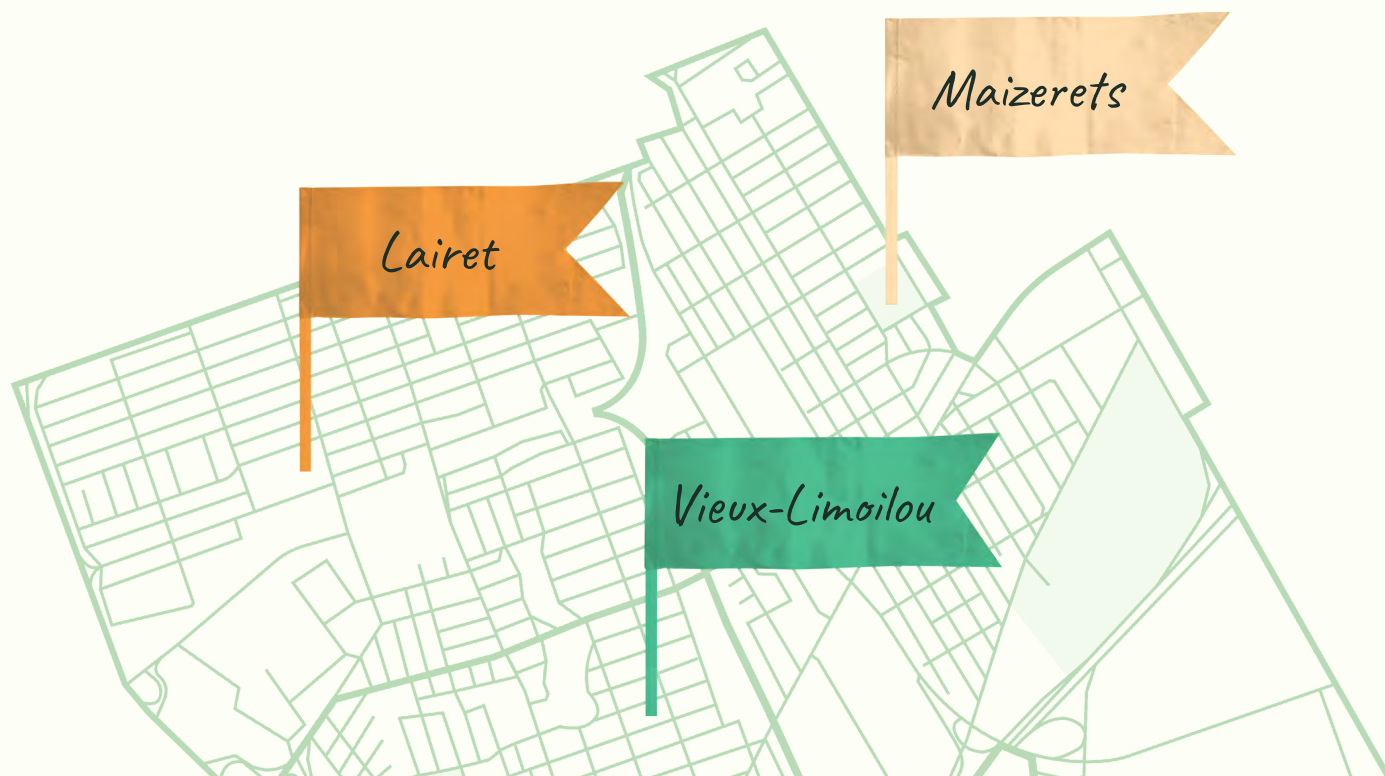
Limoilou, qui regroupe les quartiers de Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou, incarne à l'échelle locale, les tensions liées à l'habitation. Ce territoire, historiquement populaire et ouvrier, fait face aujourd'hui à une série de mutations structurelles : augmentation du coût des loyers, réduction du parc locatif, gentrification et saturation des programmes de logements sociaux. Ces transformations, bien qu'inscrites dans une dynamique nationale et régionale, prennent ici une forme singulière, marquée par l'histoire, la morphologie urbaine et la forte présence des organismes communautaires.

Les consultations menées dans le cadre de la démarche Rendez-vous Limoilou ont permis de documenter les perceptions citoyennes face à ces enjeux. Les inquiétudes exprimées portent sur l'avenir des logements abordables, la dégradation du parc existant, les effets d'exclusion liés aux hausses de loyer ainsi que la difficulté croissante pour les jeunes, les familles ou les personnes âgées à demeurer dans leur quartier.

Les perceptions recueillies révèlent des inquiétudes quant à la capacité des infrastructures actuelles à répondre aux besoins des résident·e·s. **L'augmentation des loyers, la dégradation de la qualité des logements ainsi que la pénurie de logements abordables figurent parmi les préoccupations les plus fréquemment exprimées.**



Cette mise en contexte repose principalement sur les éléments recueillis lors des échanges préliminaires, notamment pendant les premières rencontres avec les membres du comité de pilotage en logement. Ces informations proviennent de discussions informelles et d'observations initiales sur le terrain.



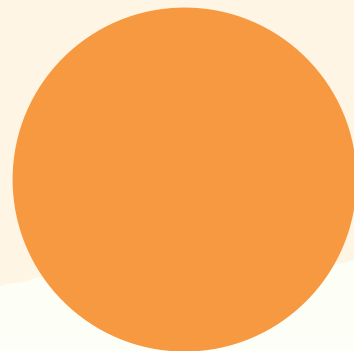
Objectifs

La réalisation d'un portrait de l'habitation dans Limoilou s'impose comme une démarche structurante pour appuyer l'action collective. Le présent rapport vise à broser un portrait des dynamiques d'habitation dans les quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou. Loin de proposer une simple compilation de données, l'objectif est de produire un rapport critique, structuré et orienté vers l'action, susceptible d'alimenter la réflexion des acteur·trice·s communautaires et institutionnel·le·s.

Le rapport repose sur une démarche de recherche collaborative initiée par Rendez-vous Limoilou et construit avec la participation de résident·e·s, d'organismes communautaires, de comités locaux et de personnes engagées. Il poursuit plusieurs objectifs spécifiques :

- **Analyser les dynamiques sociodémographiques et résidentielles des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou** : évolution de la population, structure des ménages, conditions d'habitation, évolution des loyers, types d'occupation.
- **Identifier les enjeux prioritaires en matière d'habitation** : précarité résidentielle, part du revenu consacrée au logement, qualité et salubrité du parc locatif, accessibilité, évictions, gentrification, pression des locations à court terme, etc.
- **Valoriser les savoirs citoyens et les perceptions des résident·e·s** : leurs expériences, attentes, craintes et aspirations.
- **Proposer des pistes d'action** fondées sur les constats observés, en visant des solutions réalistes, mobilisables à l'échelle locale et susceptibles d'alimenter les politiques publiques.

Ce rapport se veut également un levier d'influence pour une gouvernance participative, sensible aux réalités du terrain et aux besoins des populations vulnérabilisées par la crise du logement. Il entend soutenir le pouvoir d'agir des communautés et contribuer à faire du droit au logement une réalité tangible dans les quartiers de Limoilou.



Cette mise en contexte a été alimentée par les perceptions des habitants·es du quartier grâce au document : « Regard citoyen sur les quartiers de Limoilou » et également celles du comité de pilotage en logement de la démarche.

Portée et limites

Le champ de l'étude couvre les trois quartiers de Limoilou : Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou. Ces quartiers, bien qu'administrativement intégrés à l'arrondissement de La Cité-Limoilou, forment un ensemble cohérent du point de vue social, historique et urbain. Leur regroupement permet une lecture territoriale plus fine des enjeux d'habitation, souvent dilués dans des moyennes statistiques à plus grande échelle.

L'étude s'appuie sur une méthodologie, articulant :

- Données quantitatives issues de Statistique Canada, des bases de données de la Ville de Québec, de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et d'autres sources gouvernementales;
- Sources documentaires issues de la littérature académique, des rapports publics et communautaires, et des travaux de recherche universitaires;
- Données qualitatives, recueillies lors de groupes de discussion, de rencontres communautaires et d'échanges avec des résident.e.s et des partenaires locaux.

Cette approche permet de croiser les points de vue, de contextualiser les données et de produire un portrait nuancé, à la fois empirique et situé. Toutefois, certaines limites méthodologiques doivent être reconnues :

- L'accès limité à certaines données statistiques désagrégées (ex. : logement social par quartier, rénovictions, maisons de chambres illégales);
- La difficulté à documenter les phénomènes émergents ou informels (ex. : itinérance cachée, conversions illégales, expulsions non officielles);
- Les marges d'erreur inhérentes aux bases de données statistiques utilisées, notamment celles de Statistique Canada, qui peuvent être affectées par des erreurs de couverture, de non-réponse, d'échantillonnage ou par les mécanismes de confidentialité et d'arrondis, limitant parfois la précision des résultats.



Faits saillants

- Entre 2001 et 2021, la population de Lairet et du Vieux-Limoilou a légèrement diminué (-3,5 % et -1,9 % respectivement), tandis que Maizerets a connu une légère croissance (+3,1 %).
- Les ménages d'une seule personne sont majoritaires dans les trois quartiers (55 à 57 % des ménages), témoignant d'une tendance à la réduction de la taille des foyers.
- Le revenu moyen des ménages dans Limoilou reste inférieur à la moyenne de la ville de Québec (entre 56 750 \$ et 64 600 \$ selon les quartiers, contre 87 800 \$ pour la ville).
- Le taux de locataires y est très élevé (81 % à Lairet, 80 % à Maizerets, 76 % dans le Vieux-Limoilou), contrastant fortement avec la moyenne municipale de 48,8 %.
- En 2021, entre 20 % et 26 % des ménages de Limoilou consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, seuil critique selon les normes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
- Entre 2023 et 2024, les loyers ont augmenté de 5,2 % à Québec, la plus forte hausse en 15 ans. La situation est exacerbée par un taux d'occupation historiquement bas (0,8 % en 2024).
- L'essor des locations à court terme contribue à la raréfaction des logements disponibles sur le marché locatif, accentuant la rareté, la pression sur les loyers et la spéculation dans les quartiers de Limoilou.



Carte de l'arrondissement La Cité-Limoilou



Ruelle et Église-St-Esprit

Crédit photo:
Collection Société d'histoire de Limoilou





Limoilou

Histoire et évolution

Situés au cœur de l'arrondissement La Cité-Limoilou, les quartiers de Laitet, Maizerets et Vieux-Limoilou reflètent les grandes transformations économiques, sociales et territoriales qui ont marqué la ville de Québec. Leur trajectoire, depuis la colonisation jusqu'à nos jours, illustre l'évolution caractéristique des quartiers populaires : d'une zone rurale à un pôle ouvrier, puis à un territoire en recomposition urbaine.

Ce survol historique éclaire les dynamiques ayant façonné ces quartiers, depuis leur mise en valeur initiale jusqu'aux formes contemporaines. Il permet de situer dans le temps les dynamiques urbaines des quartiers et offre une lecture critique des continuités et ruptures qui structurent encore aujourd'hui les trajectoires du logement.

Une campagne parsemée de fermes et de hameaux

Limoilou est l'un des premiers territoires investis lors de la colonisation. En 1535-1536, Jacques Cartier y établit son campement d'hiver, au confluent des rivières Lairet et Saint-Charles, acte fondateur qui ancre le site dans l'histoire de la Nouvelle-France.

Aux 17^e et 18^e siècles, le territoire est intégré à la seigneurie de Notre-Dame-des-Anges, administrée par les Récollets et les Jésuites. Le domaine de Maizerets, aujourd'hui patrimoine historique, témoigne de cette époque.



Hippodrome et Colisée



École Hedleyville



Jusqu'au milieu du 19^e siècle, Limoilou est rural, parsemé de fermes, de hameaux et de villas d'été appartenant à la bourgeoisie. Le développement s'organise autour des voies historiques: le chemin de Charlesbourg (actuelle 1^{re} Avenue) et celui de la Canardière.

Au fil du temps, des industries légères — moulins, abattoirs, corderies — émergent, attirant une population ouvrière. Mais l'absence de planification urbaine, la fragmentation foncière et les risques d'incendie, comme celui qui détruit Hedleyville en 1892, freinent un développement ordonné.



Limoilou vers 1875

Crédit photo:

Collection Société d'histoire de Limoilou

La naissance d'un quartier ouvrier

À partir des années 1890, plusieurs noyaux villageois (Hedleyville, Stadacona, New Waterford, Parkeville, La Canardière) fusionnent pour former en 1893, la municipalité de Limoilou. Cette union symbolise la structuration territoriale du secteur, suivie en 1896 de la fondation de la paroisse Saint-Charles-de-Limoilou, reflet de l'importance de l'Église catholique dans l'organisation sociale.

Cependant, la jeune municipalité fait face à de nombreux défis: infrastructures insuffisantes, absence d'aqueduc, péages routiers onéreux. Ce contexte motive l'annexion à la ville de Québec en 1909, facilitant l'extension des réseaux d'aqueducs, d'égouts et d'éclairage public.



5^e rue et vue sur l'église Saint-Charles

L'urbanisation accélérée s'accompagne du développement des transports: en 1897, l'arrivée du tramway électrique permet aux ouvriers d'habiter dans de nouvelles banlieues tout en travaillant au centre-ville. En parallèle, le développement ferroviaire (pont Drouin, pont Sainte-Anne) facilite l'accessibilité de Limoilou.

Crédit photo:
Archives des Capucins
La Libre Parole, BANQ
L'éclaireur, BANQ

La compagnie Quebec Land, créée en 1906, acquiert d'immenses terres pour y développer un nouveau quartier moderne, suivant un plan en damier inspiré des modèles américains: rues larges, ruelles, arbres plantés devant les façades.



Dans les années 1920, la construction de l'usine Anglo Canadian Pulp and Paper Mills (1927) et la promotion du logement ouvrier facilitent l'installation massive de familles ouvrières à Limoilou.

Les services urbains s'améliorent: aqueducs, tramways, écoles, hôpitaux (notamment l'Hôpital Saint-François-d'Assise). Plusieurs nouvelles paroisses émergent pour structurer socialement le quartier.

Les ruelles de Limoilou, conçues d'abord pour l'accès aux pompiers et à la collecte des déchets, deviennent des espaces de sociabilité urbaine uniques. Nombreux sont les artistes, comme Jean-Claude Labrecque ou Sylvain Lelièvre, à avoir immortalisé leur rôle dans l'imaginaire populaire.



Le développement d'un quartier populaire

À partir des années 1950, la poussée démographique continue vers le nord : on parle alors du « Nouveau-Limoilou », qui s'étend en direction de Charlesbourg et de Beauport.

Le quartier Maizerets se transforme, attirant de jeunes familles, surtout après la construction du grand complexe HLM Bardy au milieu des années 1960.

Cependant, la construction des autoroutes Dufferin-Montmorency et Laurentienne au début des années 1970 fragmente le territoire et aggrave la désindustrialisation du centre-ville. Le quartier subit alors une période de déclin : perte d'emplois, vieillissement du parc immobilier, dévitalisation de certains secteurs.

La population du quartier passe ainsi de 34 000 habitants-es en 1941 à 23 000 à la fin des années 1990, sous l'effet de l'étalement urbain et du déclin des quartiers centraux.



Limoilou, 1^{ère} avenue



Limoilou vers 1960

Crédits photo:

La Libre Parole, BAnQ

Collection Société d'histoire de Limoilou

Résistances et renouveau

Cependant, dès les années 2000, Limoilou connaît un renouveau. La requalification urbaine, la revitalisation des berges de la rivière Saint-Charles, et l'arrivée de jeunes familles redynamisent le quartier.

Cette renaissance, toutefois, s'accompagne de défis majeurs : montée de la gentrification, pression sur les loyers, tensions autour de l'accessibilité au logement. Le quartier, longtemps bastion ouvrier, voit son équilibre social mis à l'épreuve.



*Photo
aérienne moderne*

Aujourd'hui, Limoilou demeure profondément marqué par son passé ouvrier, son ancrage communautaire et les multiples transformations sociales, économiques et urbaines qu'il a traversées.

Nous sommes convaincus que le fait de rappeler cette trajectoire historique est indispensable pour saisir la complexité des dynamiques actuelles qui affectent l'habitation et les conditions de vie dans les quartiers de Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou.

Afin de mieux comprendre les dynamiques actuelles, nous proposons un portrait comparatif des trois quartiers constituant Limoilou. À travers l'analyse de données démographiques, économiques et résidentielles, ce portrait vise à éclairer les défis spécifiques qui s'y posent en matière d'habitation, tout en mettant en lumière les transformations qui sous-tendent les réalités du territoire.

Portrait comparatif des quartiers



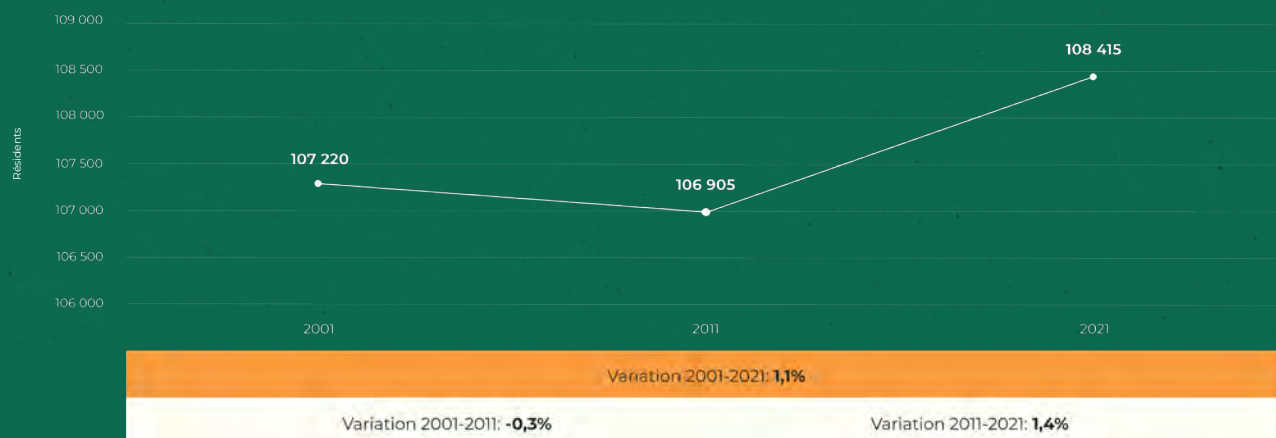
Le territoire de la ville de Québec, tel qu'on le connaît aujourd'hui, résulte de l'intégration de villes, villages et cœurs villageois environnants tout au long des quelque 415 ans de son histoire. Aujourd'hui, la ville est composée de 6 arrondissements et de 35 quartiers.

L'arrondissement de La Cité-Limoilou est l'un de ceux-ci. Il comprend la Haute-Ville, la Basse-Ville et Limoilou.

Son territoire est délimité au nord-est par l'arrondissement de Beauport, au nord-ouest par l'arrondissement de Charlesbourg, à l'ouest par l'arrondissement des Rivières, au sud-ouest par celui de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et au sud par le fleuve Saint-Laurent.

Ce portrait des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou est issu d'un projet plus vaste qui vise à broser un aperçu de tous les quartiers de la ville de Québec.

Répondant à divers objectifs, cette section constitue une source d'information sur les trois quartiers. Toutes les données présentées proviennent de Statistique Canada et de la Ville de Québec. Les données statistiques sont tirées des recensements de 2001, 2011 ou 2021.



Portrait de la population totale résidente de l'arrondissement de la Cité-Limoilou

	Arrondissement La Cité-Limoilou	Ville de Québec
Population totale (2021)	108 415	549 460

En 2021, **19,7 %** de la population de la ville de Québec résidait dans l'arrondissement La Cité-Limoilou.

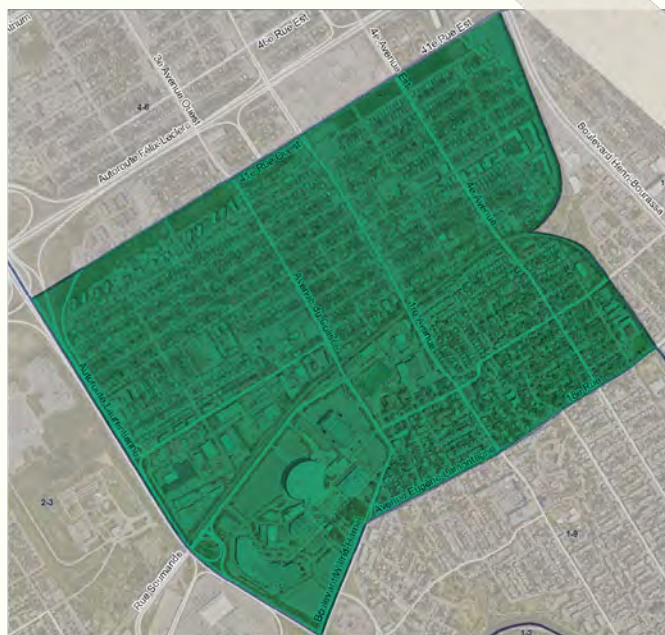
Population résidente de l'arrondissement la Cité-Limoilou dans son contexte

Quartier Lairet

Nommé en référence à la rivière Lairet, jadis modeste affluent de la Saint-Charles, le quartier de Lairet conserve l'écho de ses origines rurales et naturelles. Cette rivière, aujourd'hui canalisée et disparue, a fortement marqué la toponymie et l'imaginaire local, entre autres à travers le parc Lairet, souvenir vivant de cette histoire.

Le quartier Lairet s'est constitué en grande partie au début des années 1940, sur d'anciennes terres agricoles progressivement loties pour répondre à la croissance urbaine de Québec. Entre 1946 et 1961, plusieurs nouvelles paroisses voient le jour, révélant la fonction résidentielle dominante du secteur. Sa morphologie urbaine est marquée par une organisation planifiée, notamment dans l'ancien domaine de la Sapinière Dorion, où les rues portent des noms d'arbres.

Aujourd'hui, Lairet présente un visage composite: zone résidentielle stable, présence commerciale modeste et pôles industriels ponctuels. Ce quartier, à l'identité plus récente que Maizerets ou Vieux-Limoilou, offre un cadre de vie qui combine accessibilité, proximité des services et héritage d'un urbanisme de l'après-guerre.



Carte du quartier Lairet



Vue aérienne du tracé de la rivière



Le commerce Roland Électrique

Crédit photo:

BAnQ

Fonds Roland Gendron, archives Ville de Québec

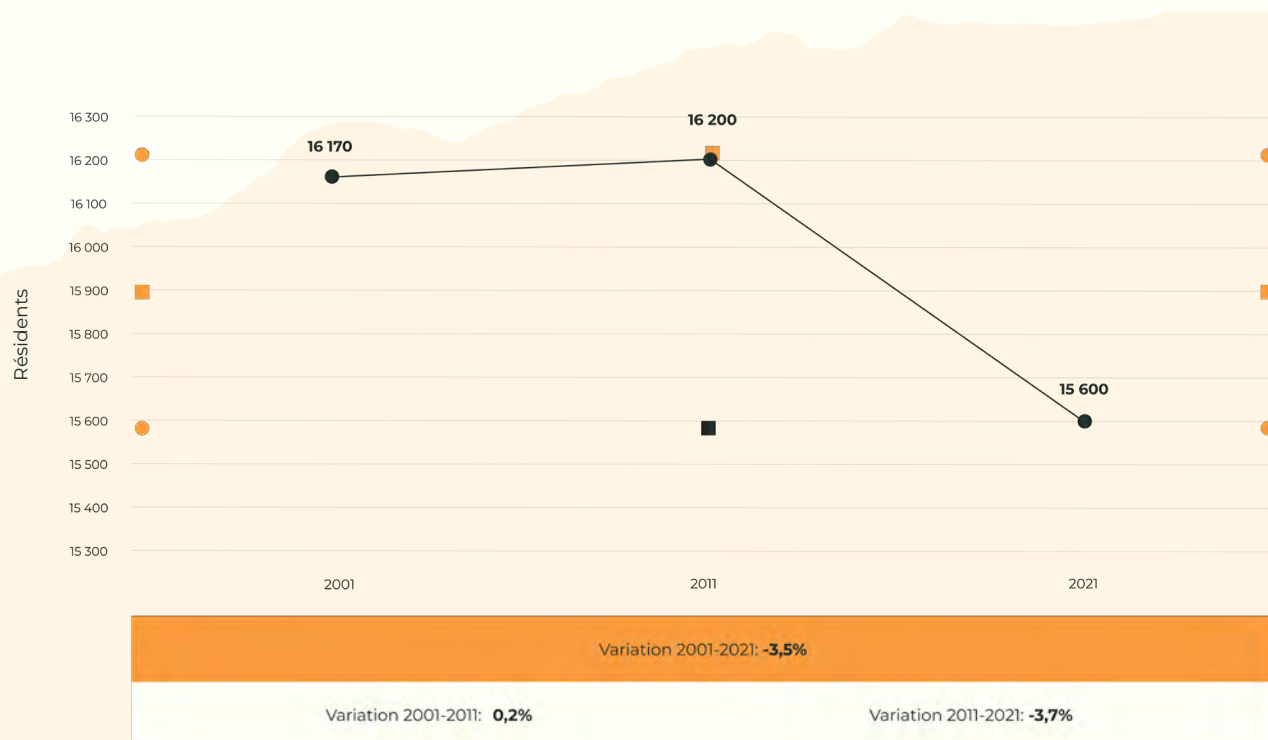
1 La population résidente

Entre 2001 et 2021, la population résidente du quartier Lairet a enregistré une légère baisse de 3,5 %, passant de 16 170 à 15 600 habitants. Cette diminution témoigne d'une dynamique démographique particulière, contrastant avec les tendances observées dans d'autres secteurs de la ville de Québec.

En 2021, les résident·e·s du quartier Lairet représentaient 14,4 % de la population de l'arrondissement de La Cité-Limoilou et 2,8 % de la population totale de la ville de Québec. Ces chiffres confirment le poids démographique important de Lairet au sein de son arrondissement, malgré son recul relatif.

L'analyse par groupe d'âge montre un équilibre notable entre les jeunes et les aînés.

Toujours en 2021, les personnes âgées de moins de 25 ans constituaient 22,1 % de la population de Lairet, tandis que les 65 ans et plus représentaient 22,0 %. Ces proportions sont légèrement inférieures à celles observées à l'échelle de la ville, où les moins de 25 ans et les aînés formaient respectivement 25,1 % et 22,8 % de la population.



Évolution de la population de Lairet, 2001-2021

	Quartier Lairet (1-7)	Arrondissement La Cité-Limoilou	Ville de Québec
Population totale (2021)	15 600	108 415	549 460

En 2021, **14,4 %** de la population de l'arrondissement La Cité-Limoilou résidait dans le quartier Lairet (1-7).

En 2021, **2,8 %** de la population de la ville de Québec résidait dans le quartier Lairet (1-7).

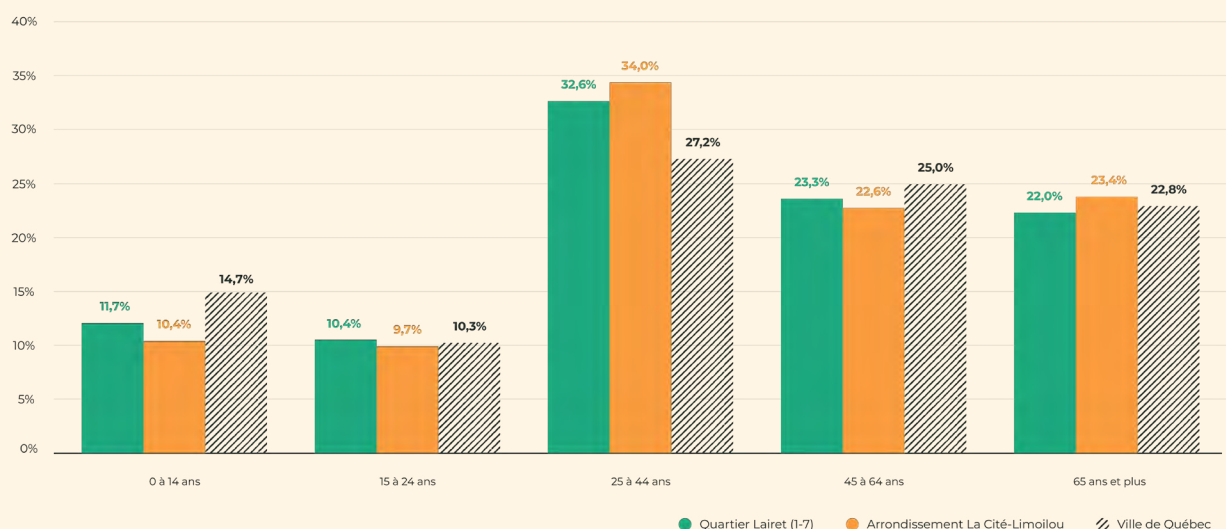
Population du quartier dans son contexte

Par ailleurs, en 2021, l'âge moyen des résident·e·s de Lairet était de 43,5 ans, un chiffre comparable à celui de l'ensemble de la ville de Québec, établi à 43,8 ans. Cette moyenne confirme que le quartier se situe dans la tendance générale du vieillissement démographique observée à l'échelle municipale.

Sur le plan économique, la répartition des revenus au sein de la population de Lairet illustre des écarts importants. En 2020, 17,5 % des résident·e·s âgé·e·s de 15 ans et plus déclaraient un revenu brut inférieur à 20 000 \$, tandis que seulement 6,4 % déclaraient un revenu égal ou supérieur à 80 000 \$.

Ces proportions sont moins favorables que celles observées à l'échelle de la ville de Québec, où 15,4 % des citoyens·nes avaient un revenu inférieur à 20 000 \$ et 15,9 % déclaraient un revenu supérieur ou égal à 80 000 \$. Ces écarts traduisent une certaine vulnérabilité des résident·e·s du quartier, comparativement à la moyenne municipale.

Le revenu moyen brut des résident·e·s âgé·e·s de 15 ans et plus s'élevait à 40 640 \$ dans le quartier Lairet en 2020, contre 52 400 \$ pour l'ensemble de la ville de Québec. Cet écart notable confirme que Lairet se situe en dessous de la moyenne municipale, ce qui peut avoir des répercussions directes sur la capacité des ménages à faire face à l'augmentation du coût du logement et à maintenir une stabilité résidentielle.



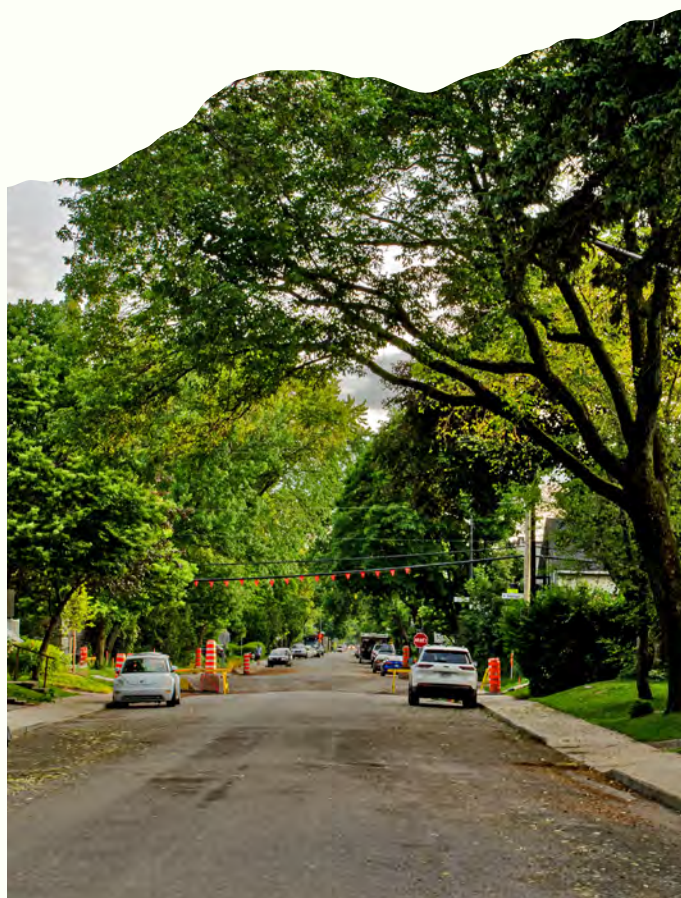
Pyramide des âges du quartier Lairet (2021)

2 Les ménages et familles

Le quartier Lairet a connu une légère augmentation du nombre de ménages entre 2001 et 2021, passant de 8 905 à 9 105 ménages, soit une progression de 2,2 %, tout en enregistrant une baisse entre 2011 et 2021, soit de 9 265 ménages à 9 105. En 2021, les ménages de Lairet représentaient 14,3 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement La Cité-Limoilou et 3,4 % de ceux de l'ensemble de la ville de Québec, confirmant ainsi le poids significatif du quartier dans la dynamique résidentielle locale.

La structure des ménages de Lairet se caractérise par une forte prédominance des ménages d'une seule personne, qui comptent pour 55,7 % de l'ensemble. Les ménages de deux personnes représentent 29,7 %, ceux de trois personnes 7,5 %, et ceux de quatre personnes ou plus 7,2 %. Cette configuration se traduit également dans la taille moyenne des ménages, qui est de 1,7 personne à Lairet, comparativement à 2,0 personnes à l'échelle de la ville. Ce profil suggère une forte proportion de personnes vivant seules, ce qui peut refléter des réalités sociales spécifiques telles que le vieillissement de la population ou la précarité résidentielle.

Sur le plan de la composition familiale, en 2021, 52,1 % des familles étaient formées de couples sans enfants, 27,6 % de couples avec enfant(s) et 20,3 % étaient des familles monoparentales. Lorsqu'on examine la taille des familles, 26,3 % avaient un enfant, 15,4 % en avaient deux et seulement 6,3 % avaient trois enfants ou plus, confirmant une tendance à la réduction de la taille des foyers.



Rue Lairet

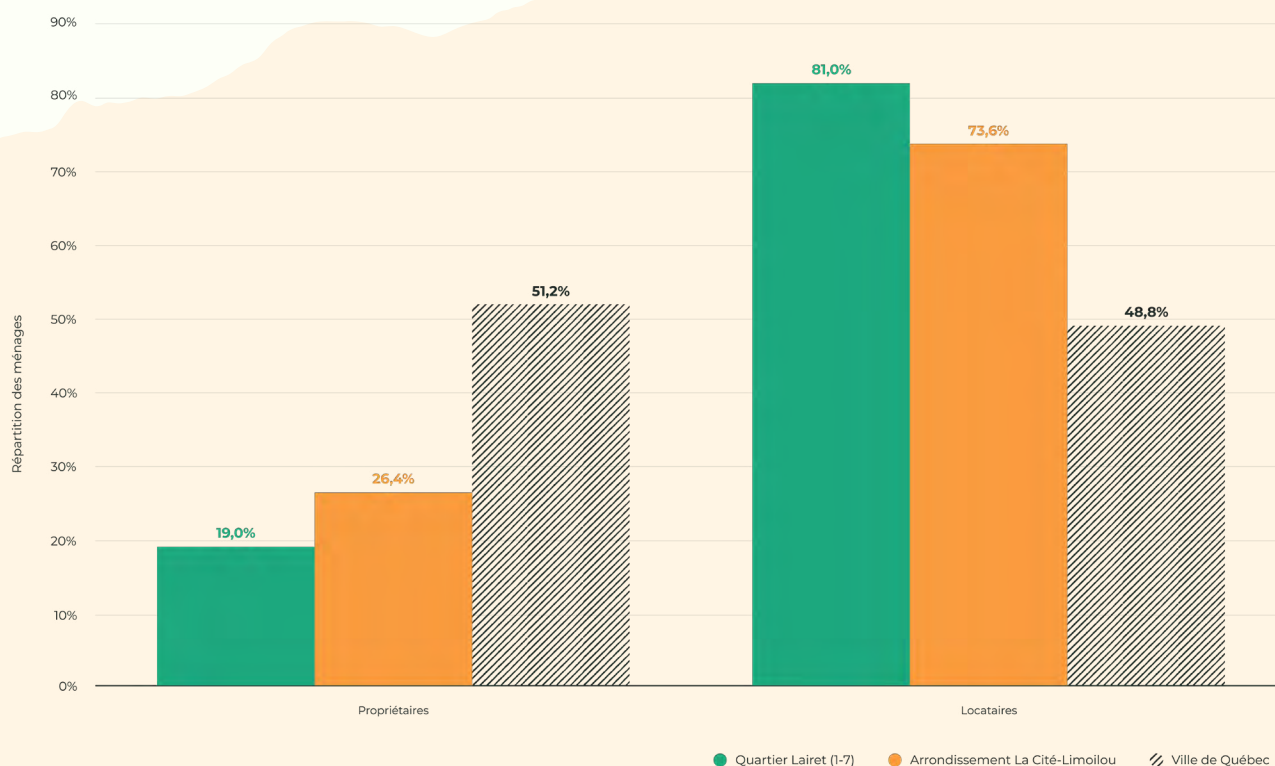
Sur le plan économique, les données montrent que 37,8 % des ménages ont déclaré en 2020 un revenu brut inférieur à 40 000 \$, tandis que 14,3 % ont déclaré un revenu supérieur ou égal à 100 000 \$. Ces chiffres contrastent avec ceux observés pour l'ensemble de la ville de Québec, où ces proportions étaient respectivement de 23,3 % et de 31,5 %, révélant une disparité économique importante entre Lairet et l'ensemble de la ville. **De manière générale, le revenu moyen brut des ménages de Lairet atteignait 59 900 \$ en 2020, contre 87 800 \$ pour la ville de Québec.**

Enfin, la question de l'abordabilité du logement se manifeste également : en 2021, 20,3 % des ménages du quartier consacraient 30 % ou plus de leur revenu aux frais liés au logement, contre 16,1 % pour l'ensemble de la ville. Cette donnée témoigne d'une pression financière plus élevée sur les ménages de Lairet en matière de logement.

3 Les logements privés occupés

En 2021, le quartier Lairet comptait environ 9 130 logements. La majorité de ceux-ci, soit 76%, sont des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages, tandis que 9,1% sont des maisons individuelles. Cette forte prédominance des logements en immeuble caractérise le tissu résidentiel du quartier, qui se distingue ainsi par une densité relativement élevée et une prédominance de l'habitation en milieu collectif.

Le statut d'occupation illustre également une spécificité marquée: **seuls 19% des ménages du quartier sont propriétaires de leur logement, contre 81% qui sont locataires.** À titre comparatif, dans l'ensemble de la ville de Québec, 51,2% des ménages sont propriétaires et 48,8% sont locataires. Cette situation reflète une dépendance plus grande au marché locatif, exposant potentiellement davantage les résident·e·s aux enjeux liés à la hausse des loyers et à la précarité résidentielle.



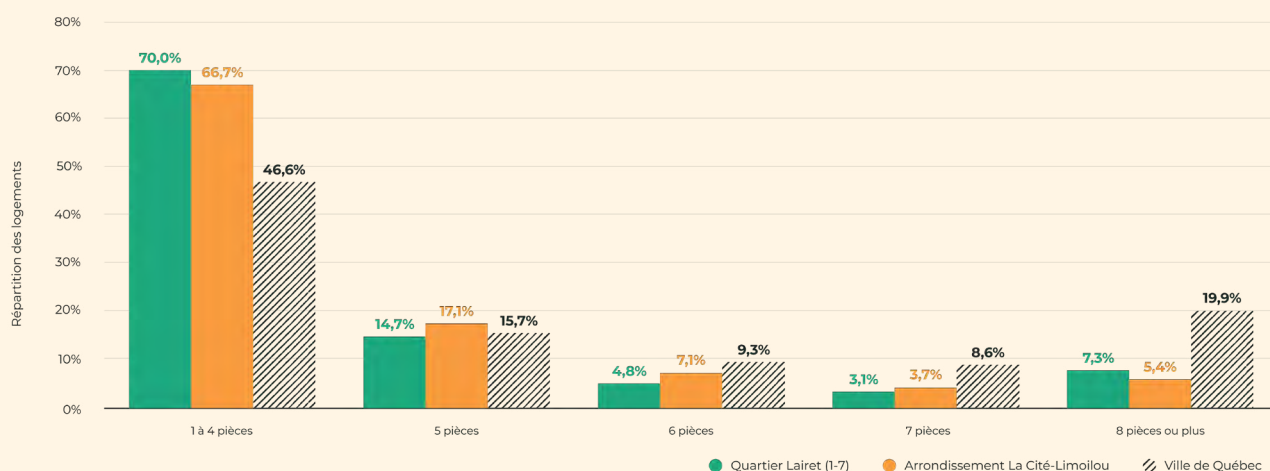
Comparaison de la répartition des logements du quartier Lairet selon leur mode d'occupation

En matière de configuration des logements, 70 % des unités d'habitation du quartier comptent moins de cinq pièces, tandis que seulement 7,3 % disposent de plus de sept pièces. Cela contraste avec la situation observée à l'échelle de la ville, où 46,6 % des logements comptent moins de cinq pièces et 19,9 % disposent de plus de sept pièces. Le nombre moyen de pièces par logement à Lairet est de 4,3, comparativement à 5,4 pour l'ensemble de la ville, indiquant une offre en logements généralement plus compacts.

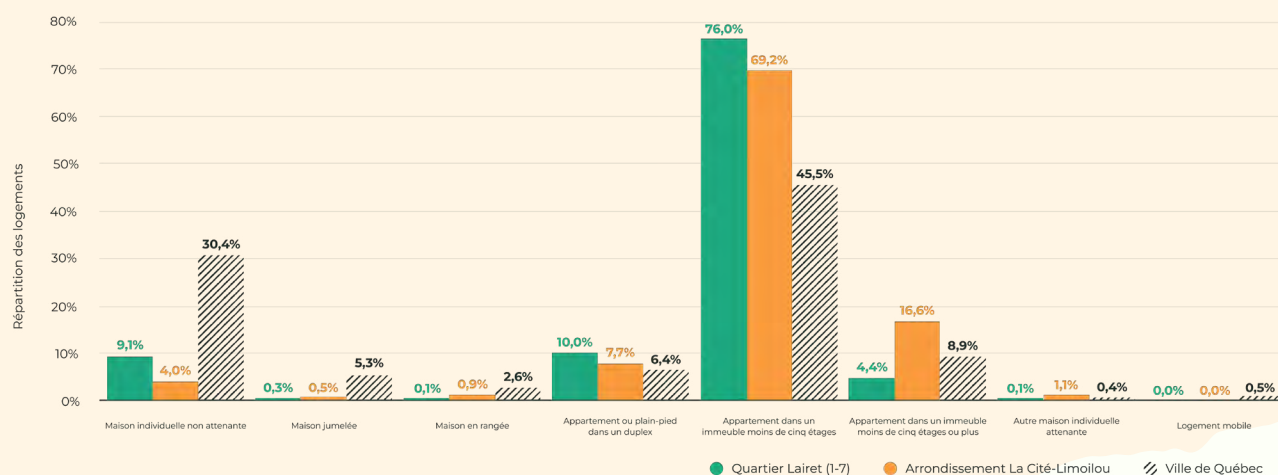
Sur le plan de la qualité du parc immobilier, 8 % des logements de Lairet nécessitent des répara-

tions majeures, une proportion plus élevée que celle observée à l'échelle municipale (5,1 %). Cette situation révèle une certaine vétusté du parc résidentiel local, qui mérite une attention particulière en matière de rénovations et d'entretien.

Enfin, la période de construction des logements confirme cette réalité : 34 % des logements du quartier datent de 1960 ou avant, contre seulement 2,1 % construits après 2011. À l'échelle de la ville de Québec, ces proportions sont respectivement de 20,8 % et de 12 %. Le parc immobilier de Lairet est donc relativement ancien, ce qui peut poser des défis en matière de confort, d'efficacité énergétique et de salubrité.



Comparaison de la répartition des logements du quartier Lairet selon le nombre de pièces



Comparaison de la répartition des logements du quartier Lairet selon leur type (2021)

Quartier Maizerets

Le quartier Maizerets tire son nom du prêtre Louis Ango de Maizerets, personnage clé de l'histoire religieuse et éducative de la Nouvelle-France. L'actuel domaine de Maizerets, acquis au 18^e siècle par le Séminaire de Québec, témoigne encore de cet héritage, aujourd'hui transformé en espace public et patrimonial.

Essentiellement rural jusqu'au début du 20^e siècle, Maizerets a vu sa vocation évoluer avec l'expansion urbaine de Québec. Le développement des voies de communication, puis la création de la paroisse Saint-Pascal-Baylon en 1923, marquent son intégration progressive au tissu urbain. À partir de 1940, la croissance du parc résidentiel et la construction de logements sociaux, notamment le complexe Bardy, ont profondément façonné son profil démographique.

Aujourd'hui, Maizerets apparaît comme un quartier en transition : il conjugue un fort ancrage résidentiel, une diversité sociale marquée, et des efforts de revitalisation portés par des projets urbains contemporains tels que l'écoquartier d'Estimauville.



Carte du Quartier Maizerets



Église St-Pascal et chemin de la Canardière



Pont Maizerets

Crédit photo:

Josyane Prescott
Collection Société d'histoire de Limoilou
Antoine Morissette

1 La population résidente

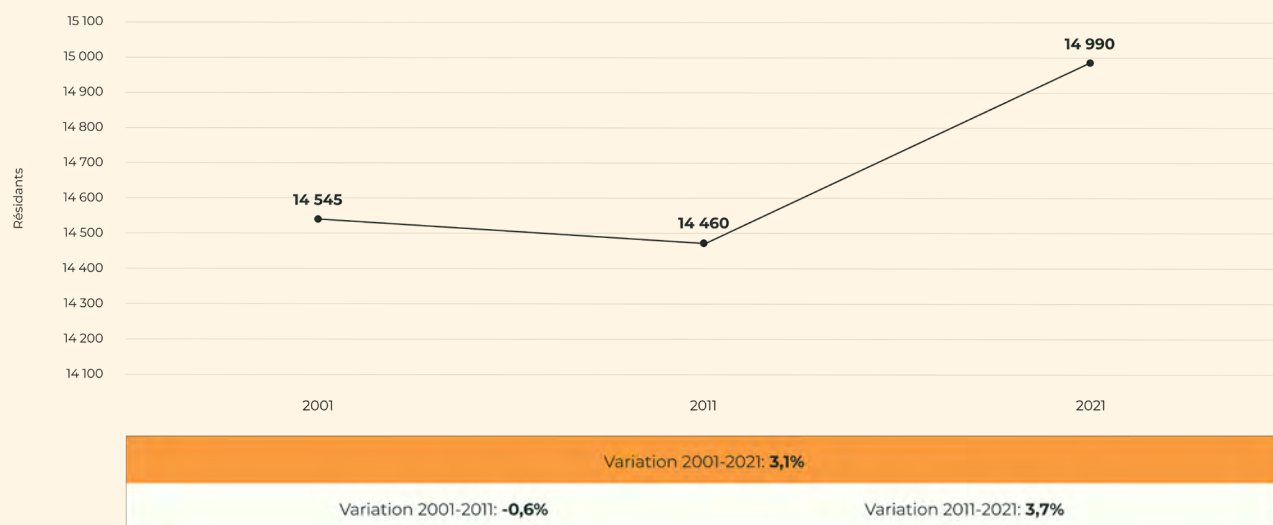
Le quartier Maizerets a connu une légère croissance démographique au cours des deux dernières décennies. Entre 2001 et 2021, sa population est passée de 14 545 à 14 990 habitants, soit une augmentation de 3,1 %. Ce mouvement contraste légèrement avec la tendance observée dans d'autres secteurs de l'arrondissement. En 2021, Maizerets représente 13,8 % de la population totale de La Cité-Limoilou, et environ 2,7 % de la population globale de la ville de Québec. Cette stabilité relative souligne une certaine attractivité du quartier malgré les transformations urbaines et résidentielles en cours.

En analysant la répartition par âge, on observe que Maizerets présente un profil légèrement plus jeune que l'ensemble de la ville de Québec. Les résident·e·s âgé·e·s de moins de 25 ans représentaient 24,6 % de la population en 2021, contre 25,1 % à l'échelle municipale, soit une légère différence.

La proportion de personnes âgées de 65 ans et plus s'élève à 20,5 %, légèrement inférieure à celle observée dans l'ensemble de la ville (22,8 %). L'âge moyen des résident·e·s du quartier est de 42,7 ans, comparativement à 43,8 ans pour la population de la ville. Ces données témoignent d'un certain équilibre intergénérationnel, bien que Maizerets conserve une proportion importante de jeunes adultes et de familles en formation.

Sur le plan des revenus personnels, les indicateurs révèlent une situation économique plus précaire que la moyenne municipale. En 2020, près d'un résident sur cinq (19,3 %) âgé·e de 15 ans et plus déclarait un revenu brut annuel inférieur à 20 000 \$. Toutefois, seulement 5,4 % de cette population atteignait un revenu supérieur ou égal à 80 000 \$, alors que cette dernière s'élève à 15,9 % à l'échelle de la ville de Québec.

Le revenu moyen brut des résident·e·s s'établissait ainsi à 38 640 \$, contre 52 400 \$ pour l'ensemble de la ville. Cet écart important souligne une vulnérabilité économique particulière du quartier, laquelle pourrait influencer négativement l'accès au logement, la qualité résidentielle et la capacité à faire face aux augmentations des loyers.



Évolution de la population de Maizerets, 2001-2021

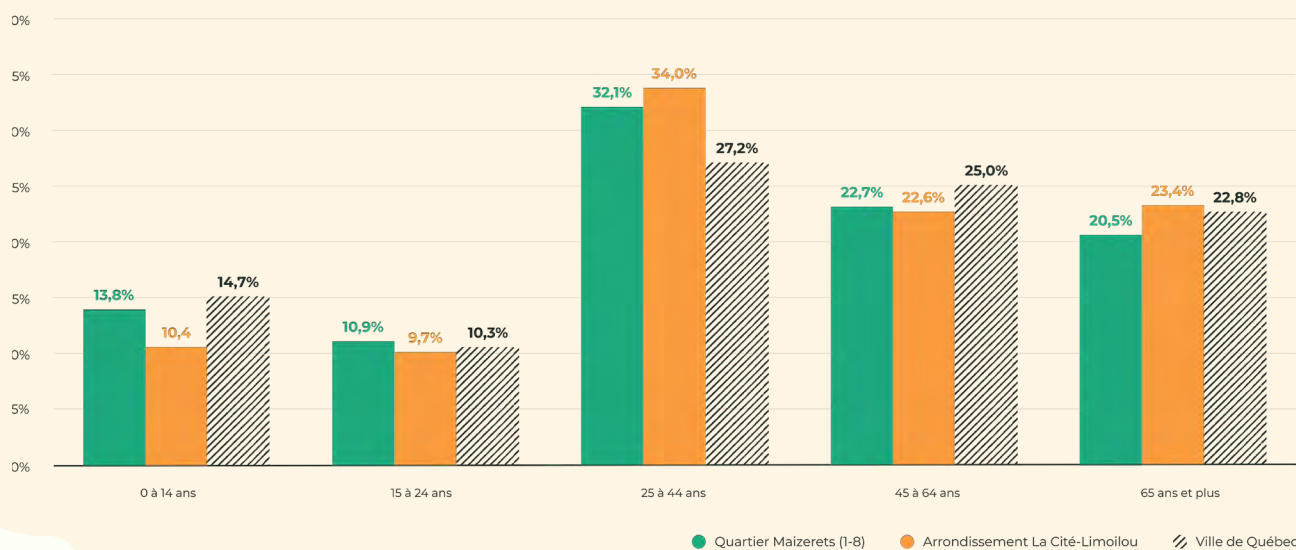


	Quartier Maizerets (1-8)	Arrondissement La Cité-Limoilou	Ville de Québec
Population totale (2021)	14 990	108 415	549 460

En 2021, **13,9 %** de la population de l'arrondissement La Cité-Limoilou résidait dans le quartier Maizerets (1-8).

En 2021, **2,7 %** de la population de la ville de Québec résidait dans le quartier Maizerets (1-8).

Population du quartier dans son contexte



Pyramide des âges du quartier Maizerets (2021)

2 Les ménages et familles

Le quartier Maizerets a connu une augmentation notable du nombre de ménages au cours des deux dernières décennies. Entre 2001 et 2021, leur nombre est passé de 7 640 à 8 360, représentant une croissance de 9,4 %.

En 2021, les ménages de Maizerets constituent 13,1 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement La Cité-Limoilou et 3,1 % de ceux de la ville de Québec. Cette évolution traduit une dynamique de peuplement soutenue, malgré un contexte de pression immobilière grandissante.

La composition des ménages reflète une forte proportion de personnes vivant seules. En effet, 56,3 % des ménages du quartier sont constitués d'une seule personne, une part légèrement supérieure à celle observée à l'échelle municipale.

Par ailleurs, 27,2 % des ménages comptent deux personnes, 7,8 % en comptent trois, et 8,8 % regroupent quatre personnes ou plus. Cette répartition confirme que Maizerets est principalement habité par des ménages de petite taille, avec une moyenne de 1,8 personne par ménage, contre 2,0 pour l'ensemble de la ville.

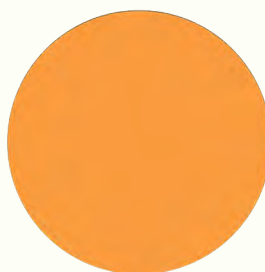
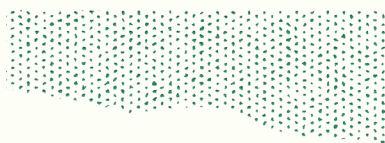
Sur le plan des structures familiales, les couples sans enfants demeurent majoritaires (46,9 %), suivis des couples avec enfants (29,4 %) et des familles monoparentales (23,7 %). Cette proportion relativement élevée de familles monoparentales indique une certaine précarité sociale, accentuée par des revenus modestes et des défis d'accès à un logement stable.

La répartition du nombre d'enfants au sein des familles montre que 26,3 % des familles ont un seul enfant, 16,1 % en ont deux, tandis que 10,4 % des familles en comptent trois ou plus. Cette structure familiale diversifiée est représentative des évolutions démographiques urbaines contemporaines.

Sur le plan économique, en 2020, 42,1 % des ménages de Maizerets déclarent un revenu brut inférieur à 40 000 \$, ce qui est nettement plus élevé que la moyenne de 23,3 % observée à l'échelle de la ville. À l'opposé, seulement 13,3 % des ménages du quartier atteignent un revenu brut supérieur ou égal à 100 000 \$, contre 31,5 % pour l'ensemble de la ville.

Le revenu moyen brut des ménages du quartier s'élevait à 56 750 \$, alors qu'il atteignait 87 800 \$ à l'échelle municipale. Cet écart significatif souligne des inégalités socio-économiques marquées, affectant directement les conditions de logement et la stabilité résidentielle des familles.

Enfin, en 2021, 25,8 % des ménages de Maizerets consacraient 30 % ou plus de leur revenu au paiement des frais liés au logement, une proportion nettement supérieure à la moyenne municipale de 16,1 %. Ce ratio témoigne d'une charge financière élevée assumée par une part importante des ménages, accentuant leur vulnérabilité face aux fluctuations du marché locatif.



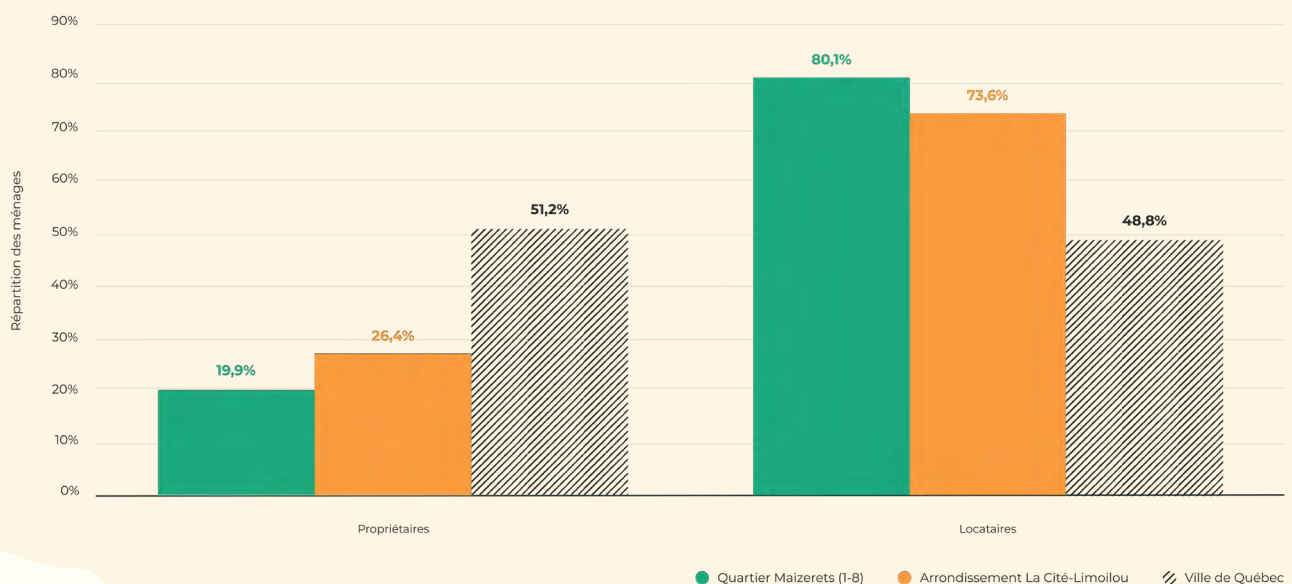
3 Les logements privés occupés

Le tissu résidentiel de Maizerets se caractérise par une forte prépondérance de logements collectifs. En 2021, sur les 8 300 logements que compte le quartier, seulement 5,7 % sont des maisons individuelles, tandis que 65,7 % sont des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages. Cette configuration traduit un cadre urbain dense et majoritairement locatif.

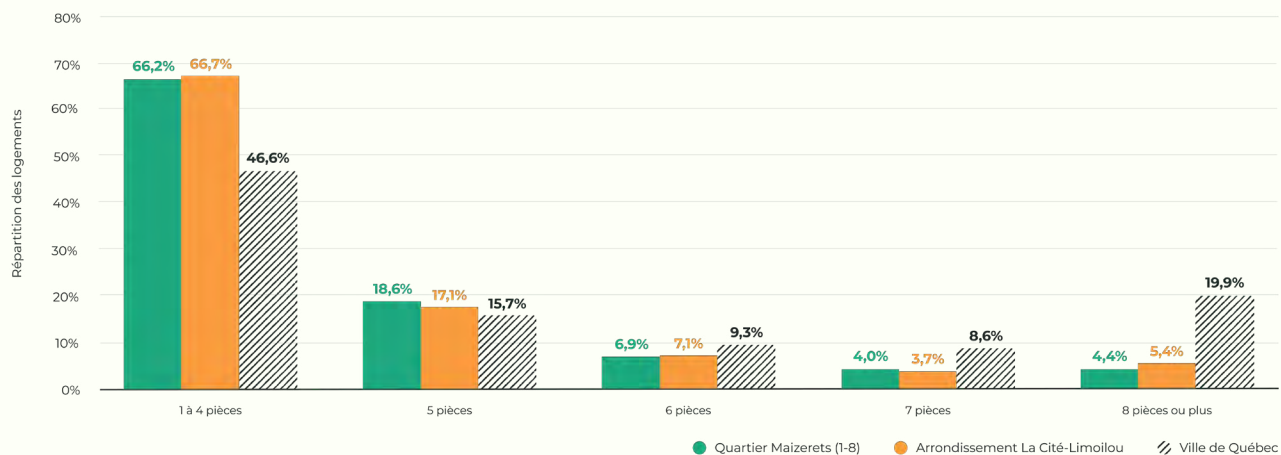
Le statut d'occupation des ménages confirme cette dynamique: 19,9 % des ménages du quartier sont propriétaires, contre 80,1 % qui sont locataires. À titre de comparaison, à l'échelle de la ville de Québec, la proportion de propriétaires atteint 51,2 %, ce qui souligne la prédominance de la location dans Maizerets. Cette réalité expose le quartier à une plus grande vulnérabilité face aux fluctuations du marché locatif et aux phénomènes comme la gentrification ou la précarisation résidentielle.

Sur le plan de la taille des logements, en 2021, 66,2 % des unités possédaient moins de cinq pièces, tandis que seulement 4,4 % comptaient plus de sept pièces. À l'échelle municipale, ces proportions sont respectivement de 46,6 % et 19,9 %, ce qui montre une prédominance marquée des petits logements dans Maizerets.

En moyenne, un logement du quartier compte 4,3 pièces, contre 5,4 pour l'ensemble de la ville, ce qui peut restreindre l'accessibilité pour les familles nombreuses ou les ménages recherchant des logements de plus grande dimension.



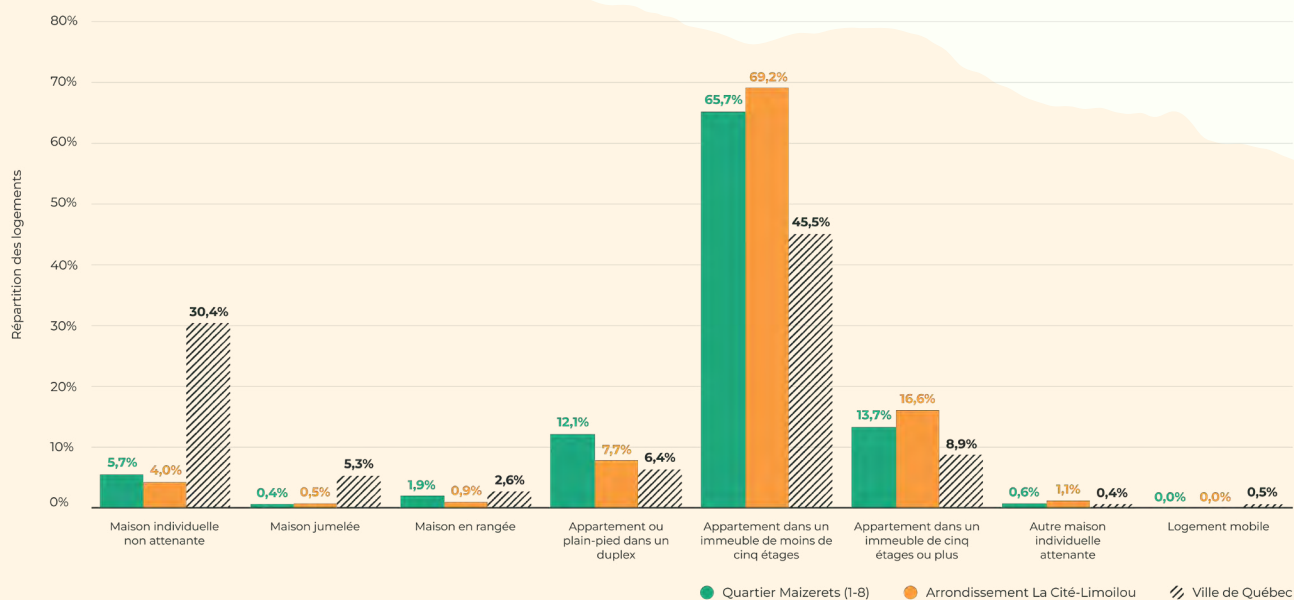
Répartition des logements du quartier Maizerets selon le mode d'occupation



Répartition des logements du quartier Maizerets selon le nombre de pièces

L'état du parc immobilier révèle également certaines vulnérabilités. En 2021, 7,5 % des logements nécessitaient des réparations majeures, une proportion plus élevée que la moyenne municipale de 5,1%. Cet indicateur témoigne d'un vieillissement du parc locatif et souligne des besoins importants en matière de rénovations et d'entretien.

Enfin, la répartition selon l'année de construction confirme l'ancienneté du quartier. En effet, 36,8 % des logements datent de 1960 ou avant, contre seulement 7,7 % qui ont été construits après 2011. Pour l'ensemble de la ville, ces proportions sont respectivement de 20,8 % et 12,0 %. La présence marquée des bâtiments anciens renforce la nécessité d'adopter des stratégies d'investissement dans la réhabilitation résidentielle afin d'assurer un cadre de vie sain et adapté aux besoins actuels.



Répartition des logements du quartier Maizerets selon leur type (2021)

Quartier Vieux-Limoilou

Comme son nom l'indique, le Vieux-Limoilou correspond au noyau historique de l'ancienne municipalité de Limoilou, créée en 1893 par la fusion de plusieurs villages. Son développement rapide a été favorisé par l'implantation du tramway et par l'action de divers-es acteurs-trices qui ont modelé un urbanisme orthogonal inspiré des modèles nord-américains.

Le quartier doit son nom à cette première phase de croissance intense, lorsqu'il devient, au début du 20^e siècle, un quartier ouvrier animé et dense, proche des centres manufacturiers et commerciaux de Québec. La construction de logements mitoyens, la trame régulière des rues numérotées, et l'importance du bâti pré-1960 témoignent de cette période.

Aujourd'hui encore, le Vieux-Limoilou porte les traces de son histoire industrielle et ouvrière, tout en étant au cœur des dynamiques contemporaines de requalification, d'embourgeoisement et de revitalisation urbaine.



Tramway 5^e rue



Carte du quartier Vieux-Limoilou

1 La population résidente

Entre 2001 et 2021, la population résidente du quartier Vieux-Limoilou a légèrement diminué de 1,9 %, passant de 14 270 à 14 005 habitants. Cette évolution contraste avec les tendances observées ailleurs dans la ville de Québec, où la croissance démographique s'est maintenue dans plusieurs secteurs. En 2021, la population du Vieux-Limoilou représente 12,9 % de celle de l'arrondissement La Cité-Limoilou et 2,5 % de l'ensemble de la ville de Québec.

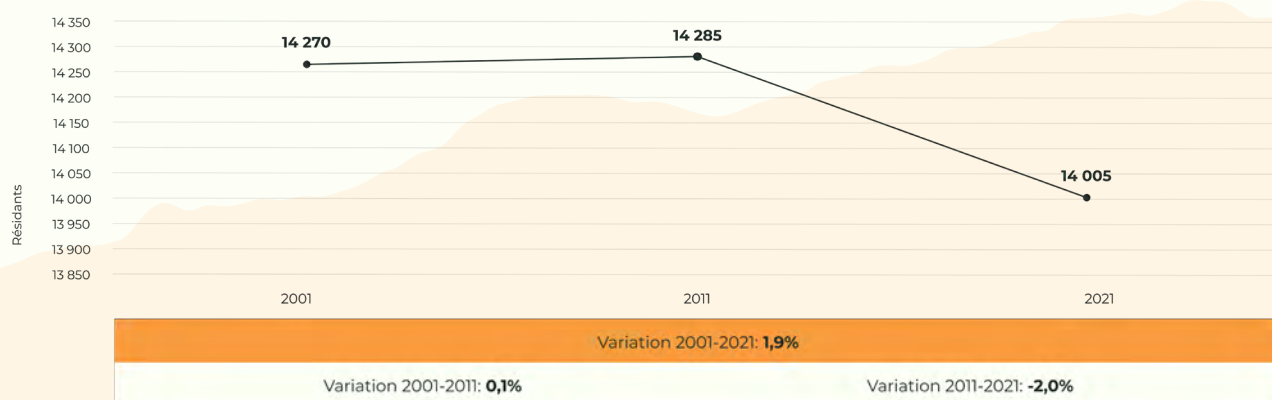
La structure par âge révèle que 20,3 % des résidents sont âgés de moins de 25 ans, tandis que 17,2 % sont âgés de 65 ans et plus. Ces proportions sont

légèrement inférieures à celles observées à l'échelle municipale (respectivement 25,1 % et 22,8 %).

L'âge moyen des habitants du quartier est de 41,6 ans, soit un peu plus jeune que la moyenne municipale, qui s'établit à 43,8 ans.

Sur le plan économique, en 2020, 17,1 % des résidents de 15 ans et plus déclarent un revenu brut inférieur à 20 000 \$, tandis que 9,5 % déclarent un revenu supérieur ou égal à 80 000 \$. À l'échelle de la ville, ces proportions étaient respectivement de 15,4 % et 15,9 %.

Le revenu moyen brut des résidents du quartier atteint 44 520 \$, contre 52 400 \$ pour l'ensemble de la ville.



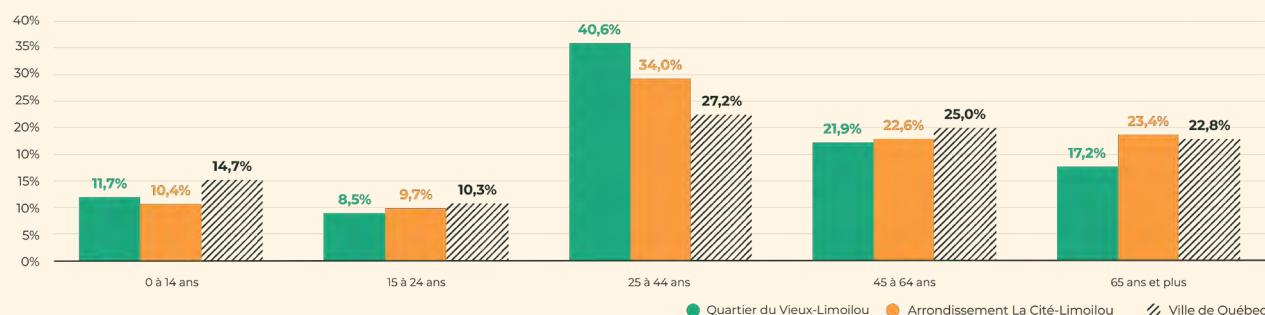
Évolution de la population du Vieux-Limoilou, 2001-2021

	Quartier Vieux-Limoilou (1-9)	Arrondissement La Cité-Limoilou	Ville de Québec
Population totale (2021)	14 005	108 415	549 460

En 2021, **12,9 %** de la population de l'arrondissement La Cité-Limoilou résidait dans le quartier Vieux-Limoilou (1-9).

En 2021, **2,5 %** de la population de la ville de Québec résidait dans le quartier Vieux-Limoilou (1-9).

Population du quartier dans son contexte



Pyramide des âges du quartier Vieux-Limoilou

2 Les ménages et familles

Entre 2001 et 2021, le quartier a connu une légère croissance du nombre de ménages, avec une augmentation de 5,0 %, passant ainsi de 7 795 à 8 185 ménages. En 2021, ces ménages représentaient 12,9 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement La Cité-Limoilou et 3,1 % de ceux de la ville. Cette évolution témoigne d'une certaine stabilité démographique dans le quartier, malgré une croissance plus modeste que celle observée dans d'autres secteurs.

La composition des ménages révèle une forte prépondérance des personnes vivant seules. En 2021, 56,5 % des ménages du quartier étaient composés d'une seule personne, tandis que 29,1 % étaient formés de deux personnes, 8,1 % de trois personnes et seulement 6,3 % de quatre personnes ou plus.

Ce profil démographique se traduit également par une taille moyenne des ménages de 1,7 personne par ménage dans le quartier, contre 2,0 personnes par ménage pour l'ensemble de la ville. Ces données traduisent un mode de vie caractérisé par une forte proportion de ménages de petite taille, typique des milieux urbains denses.

En ce qui concerne les types de familles présentes dans le quartier en 2021, les couples sans enfant prédominent, représentant 52,7 % des familles. Les couples avec enfant(s) formaient 27,0 % des familles, tandis que les familles monoparentales comptaient pour 20,4 %.

La structure familiale illustre la diversité des modèles présents dans le quartier, bien que les familles nombreuses y soient relativement rares. En effet, parmi les familles, 26,5 % avaient un seul enfant, 16,0 % en avaient deux et seulement 5,0 % en comptaient trois ou plus.

Sur le plan économique, la situation des ménages du quartier en 2020 révèle des écarts notables par rapport à l'ensemble de la ville. Ainsi, 36,8 % des ménages déclaraient un revenu brut inférieur à 40 000 \$, contre 23,3 % à l'échelle municipale. Par ailleurs, seulement 17,3 % des ménages du quartier déclaraient un revenu brut supérieur ou égal à 100 000 \$, comparativement à 31,5 % pour l'ensemble de la ville.

Le revenu moyen brut des ménages s'élevait à 64 600 \$ dans le quartier, contre 87 800 \$ pour l'ensemble de la ville. Cette situation témoigne d'un niveau de vie relativement plus modeste dans le quartier.

Enfin, en 2021, **20,0 % des ménages du quartier consacraient 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, une proportion supérieure à celle observée à l'échelle municipale, où elle atteignait 16,1 %.** Cet indicateur suggère que l'effort financier lié au logement est plus élevé pour une part significative des ménages du quartier, ce qui peut être un signe de vulnérabilité économique accrue.



Vue du Vieux-Limoilou

3 Les logements privés occupés

En 2021, le quartier comptait un total de 8 210 logements, dont seulement 1,6 % étaient des maisons individuelles. La grande majorité du parc résidentiel, soit **81,6 %**, était composée d'appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages. Ce portrait révèle une prédominance marquée de la typologie multifamiliale de faible hauteur, caractéristique de nombreux quartiers urbains à vocation résidentielle.

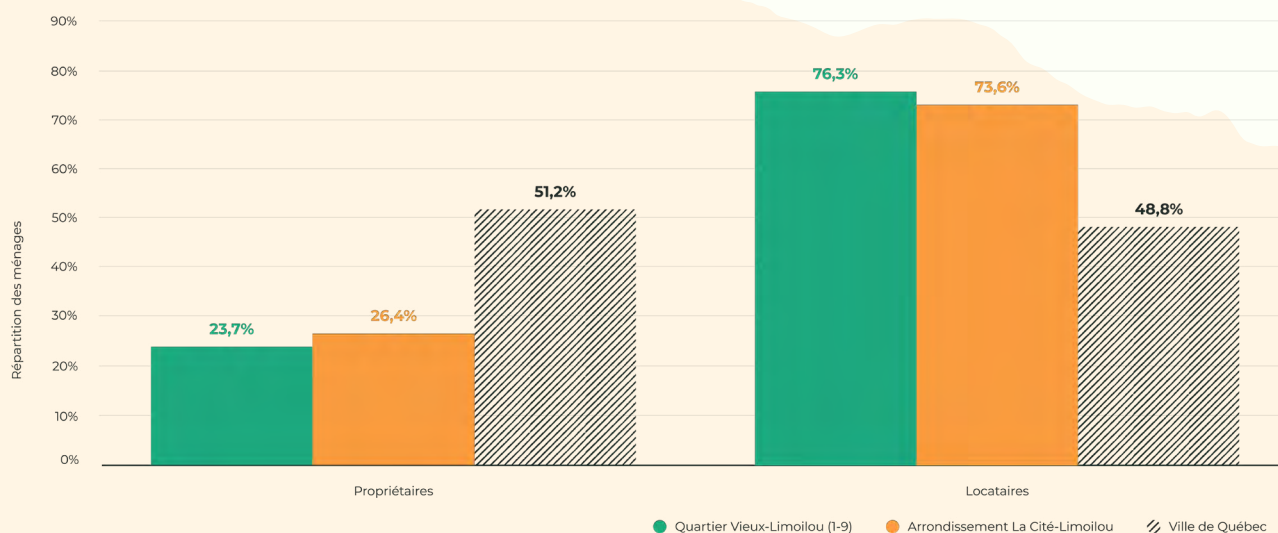


Sur le plan de l'occupation des logements, 23,7 % des ménages du quartier étaient propriétaires en 2021, tandis que **76,3 % étaient locataires**. Cette situation contraste nettement avec la tendance observée à l'échelle de la ville, où la proportion de propriétaires atteint 51,2 %, contre 48,8 % de locataires.

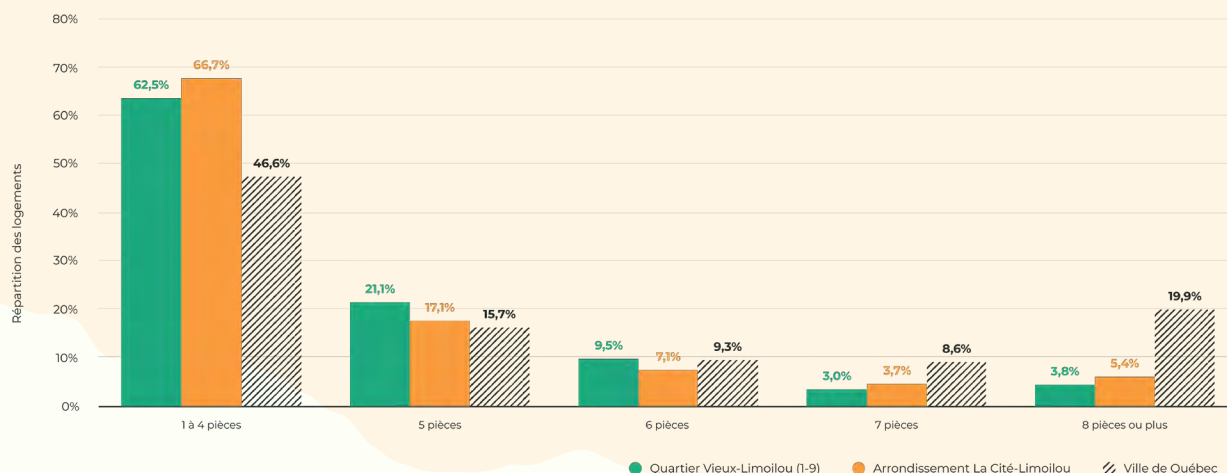
Ce déséquilibre souligne une présence importante de la location dans le quartier, traduisant possible-ment une plus grande mobilité résidentielle ou une accessibilité accrue à des logements locatifs.

La taille des logements constitue un autre indicateur révélateur. Ainsi, 62,5 % des logements du quartier possédaient moins de cinq pièces en 2021 et seulement 3,8 % en comptaient plus de sept. À l'échelle municipale, ces proportions étaient respectivement de 46,6 % et de 19,9 %.

Le nombre moyen de pièces par logement dans le quartier est de 4,3, comparativement à 5,4 pour l'ensemble de la ville. Ces données indiquent que les logements du quartier sont généralement plus petits, ce qui pourrait correspondre à un profil démographique composé de ménages plus modestes ou de taille réduite.



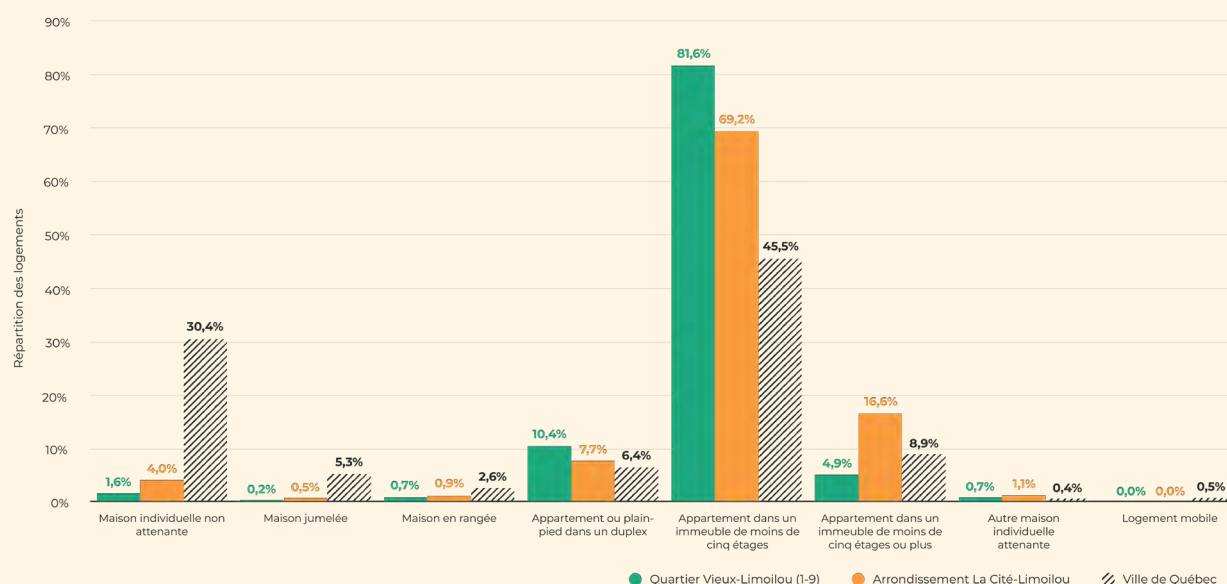
Répartition des logements du quartier Vieux-Limoilou selon le mode d'occupation



Répartition des logements du quartier Vieux-Limoilou selon le nombre de pièces

Quant à l'état des logements, 9,5 % d'entre eux nécessitaient des réparations majeures en 2021, un pourcentage nettement supérieur à celui observé pour l'ensemble de la ville, où seulement 5,1 % des logements étaient dans un état similaire. Cette situation laisse entrevoir certains défis en matière de qualité du bâti résidentiel dans le quartier.

Enfin, l'analyse de l'âge du parc immobilier révèle qu'une part importante des logements, soit 57,8 %, a été construite en 1960 ou avant, tandis que seulement **6,0 % datent d'après 2011**. À titre comparatif, à l'échelle de la ville, 20,8 % des logements sont antérieurs à 1960 et 12,0 % ont été construits après 2011. Le quartier présente donc un parc immobilier relativement ancien, ce qui peut avoir des impacts sur la qualité des infrastructures, ainsi que sur les besoins en rénovation et en réhabilitation.



Répartition des logements du quartier Vieux-Limoilou selon leur type

Indicateurs	Lairèt	Maizerets	Vieux-Limoilou
Population 2021	15 600	14 900	14 005
Évolution 2001-2021	-3,5 %	+3,1 %	-1,9 %
Part de l'arrondissement (%)	14,4 %	13,8 %	12,9 %
Âge moyen	43,5 ans	42,7 ans	41,6 ans
Revenu moyen individuel (2020)	40 640 \$	38 640 \$	44 520 \$
Propriétaires (%)	19,0 %	19,9 %	23,7 %
Locataires (%)	81,0 %	80,1 %	76,3 %
Logements avant 1960 (%)	34,0 %	36,8 %	57,8 %
Logements nécessitant réparations (%)	8,0 %	7,5 %	9,5 %
Ménages d'une personne (%)	55,7 %	56,3 %	56,5 %
Ménages consacrant ≥ 30 % au logement	20,3 %	25,8 %	20,0 %

Tableau synthèse des principales caractéristiques des quartiers de Limoilou

Après avoir dressé un portrait socio-démographique et résidentiel détaillé des quartiers de Lairèt, Maizerets et Vieux-Limoilou, il importe désormais d'aller au-delà des chiffres pour saisir les dynamiques sous-jacentes à ces transformations. Si les données quantitatives permettent de mesurer certaines évolutions, elles n'englobent pas forcément toute la complexité des réalités vécues sur le terrain.

Dans cette optique, la partie suivante propose une analyse qui met en lumière les forces, les défis et les enjeux spécifiques observés dans chacun des quartiers. Elle vise à comprendre le contexte en articulant les constats statistiques avec les perceptions, les expériences et les préoccupations exprimées par les résident·e·s et les acteur·trice·s communautaires mobilisé·e·s dans le cadre de la démarche Rendez-vous Limoilou.



Les enjeux

Analyse des données et tendances

À la lumière du portrait comparatif des quartiers de Limoilou, il importe désormais d'analyser les principales dynamiques résidentielles à l'œuvre. L'évolution des caractéristiques démographiques, économiques et résidentielles met en évidence plusieurs enjeux structurants qui affectent l'habitation dans les quartiers de Limoilou.

Cette analyse s'appuie sur une lecture croisée des données quantitatives, des perceptions recueillies auprès des citoyen-ne-s et des observations issues de la démarche communautaire. Elle vise à mieux comprendre les tensions, les mutations et les défis actuels, afin de dégager des tendances porteuses d'enjeux pour le droit au logement et l'aménagement équitable de Limoilou.





*La 3^e avenue
au coin de la 5^e rue*

L'abordabilité du logement en question

L'abordabilité du logement est un facteur important du bien-être des populations. La santé mentale, l'épanouissement social et la sécurité économique dépendent en grande partie de la qualité et de la taille du logement, ainsi que du niveau des dépenses liées à l'habitation.

L'abordabilité renvoie essentiellement à la dimension économique du logement, c'est-à-dire au coût financier que doivent assumer les ménages pour se loger convenablement. Elle permet de mesurer l'écart entre les revenus disponibles et les dépenses en habitation et ainsi, de cerner les inégalités d'accès au logement en fonction des ressources économiques.

Cette section s'intéresse donc à la part du revenu consacrée au logement, à l'évolution des loyers et aux signes de stress financier croissant chez les locataires, tout en identifiant les ménages les plus vulnérables.



Crédit photo:
Collection Société d'histoire de Limoilou

1 La part du revenu consacrée au logement

L'abordabilité du logement se mesure d'abord par le rapport entre le coût du logement et les revenus du ménage. Au Québec comme au Canada, ce ratio est fondamental pour évaluer la capacité d'un ménage à subvenir à ses besoins de base sans s'exposer à l'endettement ou à la privation. Le dépassement du seuil de 30 % est désormais reconnu comme un indicateur critique de vulnérabilité économique.

Dans Limoilou, cette problématique est particulièrement aiguë : **en 2021, 20,3 % des ménages de Lairet, 25,8 % de ceux de Maizerets et 20,0 % du Vieux-Limoilou consacraient plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement.** Cette situation dépasse la moyenne municipale de Québec, située à 16,1 % et révèle une pression financière structurelle sur les habitants du secteur.

Cette pression touche plus durement certains groupes sociaux. Les ménages composés d'une seule personne — qui représentent plus de 55 % des ménages dans chacun des trois quartiers — sont particulièrement exposés, car ils ne peuvent pas mutualiser les coûts fixes. Les familles monoparentales et les aînés vivant seuls se retrouvent également en situation de grande fragilité économique.

Ce phénomène s'inscrit dans une tendance plus large : selon Statistique Canada (2022), les besoins impérieux en logement ont progressé dans les grands centres urbains, mais l'intensité observée dans Limoilou est d'autant plus notable, traduisant un déséquilibre profond entre les revenus et les loyers.

Lorsque plus du tiers du revenu est englouti par le logement, il devient difficile pour les ménages de couvrir leurs autres besoins fondamentaux. Plusieurs études soulignent que l'abordabilité dégradée du logement est fortement corrélée avec la malnutrition, le non-recours aux soins de santé, l'anxiété et le surendettement.

Le concept de « besoins impérieux » de la SCHL renforce cette analyse : un ménage est dit en besoins impérieux lorsqu'il ne peut accéder à un logement adéquat, abordable et convenable. Les quartiers de Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou présentent des taux de besoins impérieux supérieurs à la moyenne municipale, confirmant un diagnostic préoccupant.

Cette pression budgétaire entraîne aussi des effets en cascade sur le marché locatif : les déménagements forcés augmentent, les loyers sont sous pression et la concurrence entre locataires accentue encore les difficultés d'accès pour les plus précaires.

L'analyse de la part du revenu consacrée au logement révèle ainsi une vulnérabilité économique croissante à Limoilou, prémisse de tensions sociales plus larges qu'il importe de comprendre dans leur évolution historique et économique.

21,1%

Proportion de ménages locataires consacrant plus de 30% de leurs revenus aux dépenses de logement au Québec en 2021, selon la Société d'habitation du Québec

1 817\$

Loyer moyen d'un appartement de 2 chambres à coucher affiché sur les sites de location au Québec en juillet 2022 selon le site Rentals.ca

1 412 200

Nombre de ménages locataires au Québec en 2021, soit 38,7% de la population, selon Statistique Canada.

128 200

Nombre de ménages locataires ayant un problème d'abordabilité du logement au Québec en 2021, selon Statistique Canada.

2 L'évolution des loyers

L'évolution des loyers constitue un marqueur essentiel de la dynamique de l'abordabilité. À Québec, le loyer moyen, tous types de logements confondus, a atteint 1 121 \$ en 2024, une hausse de 5,2 % sur un an (SCHL, 2024). Cette progression, qui dépasse l'inflation, contribue à une précarisation accélérée du marché locatif.

Les quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou ne font pas exception à cette tendance : **le parc locatif ancien, historiquement considéré abordable, subit aujourd'hui une hausse rapide des loyers, conséquence de la pression immobilière, de la gentrification et du repositionnement des immeubles sur le marché locatif.**

Plusieurs facteurs alimentent cette situation : les rénovictions (évictions pour rénovations majeures), les conversions d'immeubles en condominiums et le recours aux plateformes de location de courte durée comme Airbnb, qui retirent des unités du marché.

Certains propriétaires cherchent à tirer un plus grand profit de l'évolution du marché immobilier. Pour ce faire, ils procèdent à des augmentations excessives lors du renouvellement des baux. D'autres entreprennent des rénovations et des changements d'affectation qui permettent, à terme, une maximisation des loyers.

Alors que le Tribunal administratif du logement recommandait des augmentations de 0,5 % à 0,8 % selon le type de chauffage pour 2021, les loyers ont progressé de plus de 2,1 % à Québec, signalant un décalage croissant entre l'encadrement légal et les pratiques du marché.

Par ailleurs, les revenus limités de certains ménages ne leur permettent pas de faire face à de nouvelles hausses de loyers. Il en résulte une incapacité de reconduire les baux pour de nombreux ménages. Les médias rapportent qu'environ 2 000 personnes se sont retrouvées sans logement à la veille du 1er juillet 2025. À Québec, 62 ménages étaient encore en attente d'un nouveau logement en prévision de cette date.

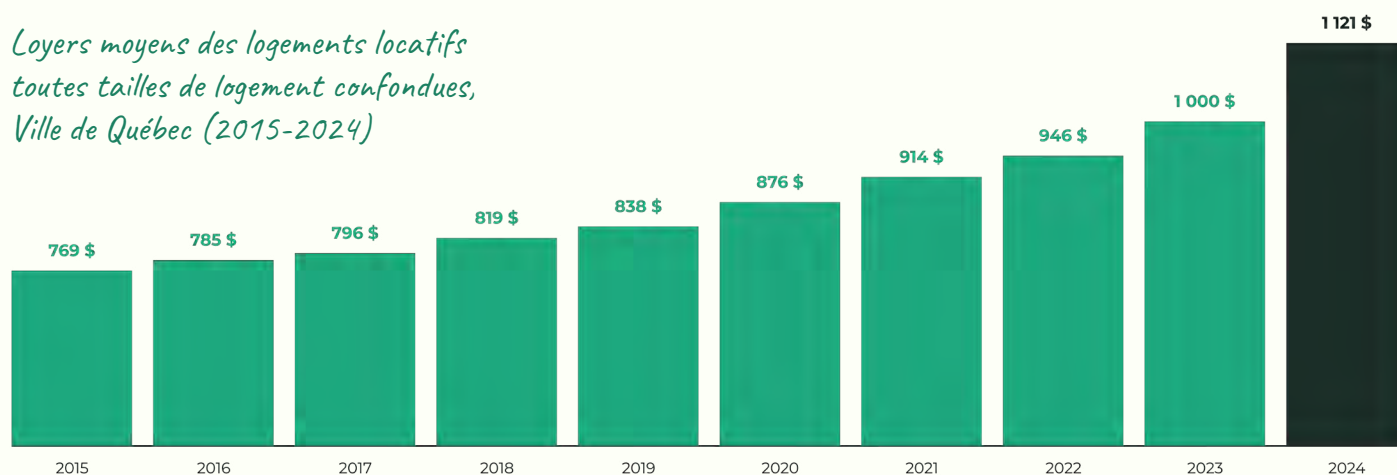
De plus, la reprise de l'emploi, notamment chez les jeunes, et l'augmentation du solde migratoire international après la pandémie de Covid-19 accroissent la demande en logements locatifs. Cela exerce une pression accrue sur les prix et sur la disponibilité des logements.

La situation est d'autant plus critique que les augmentations de loyers ne sont pas uniformément réparties : ce sont souvent les plus petits logements, occupés par des personnes seules ou âgées, qui subissent les hausses les plus fortes, accentuant ainsi les inégalités.

La raréfaction des logements abordables crée une **spirale de pression sur tout le parc locatif existant**, incitant de nombreux ménages à accepter des conditions résidentielles dégradées ou des surloyers disproportionnés.

L'évolution rapide et déséquilibrée des loyers pose ainsi un défi majeur pour le maintien de la mixité sociale et pour l'avenir de Limoilou en tant que quartier vivant, inclusif et accessible à toutes et tous.

*Loyers moyens des logements locatifs
toutes tailles de logement confondus,
Ville de Québec (2015-2024)*



Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

3 Hausse des coûts résidentiels et stress financier

Le cumul de la hausse des loyers et de la stagnation des revenus accentue le stress financier des ménages. Cet effet est particulièrement marqué à Limoilou, où les revenus médians demeurent inférieurs de 20 % à 30 % par rapport à la moyenne municipale.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en 2020, le revenu moyen brut atteignait 59 900 \$ à Lairet, 56 750 \$ à Maizerets et 64 600 \$ à Vieux-Limoilou, contre 87 800 \$ pour la ville de Québec. Ces écarts traduisent une capacité d'absorption des coûts résidentiels beaucoup plus faible.

Cette pression budgétaire se traduit par des choix difficiles : retarder des soins de santé, limiter les dépenses alimentaires ou couper dans les activités scolaires et récréatives des enfants. Dans la grande région de Québec, les données de 2024 révèlent qu'en trois ans, les demandes d'aide alimentaire ont bondi de 136 %, pour atteindre 334 460 par mois. Le réseau des Banques alimentaires du Québec répond désormais à 2,9 millions de demandes mensuelles, sans qu'aucun signe de ralentissement ne laisse présager une amélioration prochaine.

De plus en plus de ménages basculent dans des logiques d'endettement chronique, empruntant pour subvenir aux besoins courants. Cette spirale est dangereuse, car elle expose à une instabilité financière durable et à une perte progressive du patrimoine familial.

Les impacts psychologiques de cette insécurité résidentielle sont documentés : anxiété, dépression, isolement social, perte d'estime de soi. Le logement devient une source constante de stress plutôt qu'un refuge sécurisant.

La précarité résidentielle entraîne également une fragilisation du tissu social. Les déménagements forcés, fréquents dans les quartiers de Limoilou, contribuent à rompre les liens communautaires et les réseaux de soutien mutuel.

Plusieurs populations sont surreprésentées parmi les ménages les plus affectés : les personnes âgées vivant seules, les familles monoparentales, les immigrants, les nouveaux arrivants et les personnes vivant avec un handicap.



La disponibilité et l'état du parc immobilier

Les questions de la disponibilité et de l'état des logements sont inséparables de l'analyse de l'habitat à Limoilou. Elles touchent à la capacité du marché locatif à offrir un nombre suffisant de logements adéquats, accessibles et de qualité pour répondre aux besoins des résident·e·s.

Cette section examine donc le taux d'inoccupation, l'état physique du parc résidentiel (notamment la vétusté et les réparations nécessaires), ainsi que les défis structurels liés à l'adéquation entre l'offre et la demande.

1 Un faible taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation, soit la proportion de logements locatifs vacants, est un indicateur clé pour évaluer la santé du marché résidentiel. Un taux inférieur à 3 % signale généralement une situation de pénurie, entraînant la hausse des loyers et la précarisation des locataires. L'équilibre du marché dépend ainsi fortement de cet indicateur sensible.

À l'automne 2023, **le taux d'inoccupation pour l'ensemble des centres de 10 000 habitants et plus au Québec était tombé à 1,3 %, un niveau historiquement bas**, jamais observé depuis 2010. Cette tension est manifeste dans toutes les régions urbaines du Québec, mais particulièrement exacerbée à Québec.

Pour la ville de Québec, **le taux d'inoccupation s'établit à 0,8 % en 2024, le plus faible enregistré depuis 2009**. Cette situation place Québec en tête des principales villes québécoises pour la rareté de logements disponibles, bien en deçà du seuil d'équilibre recommandé.

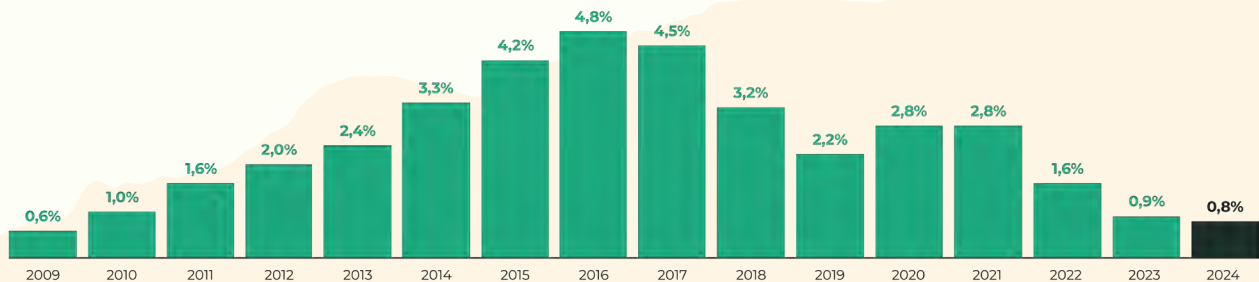
Limoilou, en tant que secteur central et historiquement populaire, subit pleinement ces tensions : les faibles taux d'inoccupation renforcent la compétition pour les logements disponibles, au détriment des ménages à revenu modeste et des nouveaux arrivants.

Cette rareté aggrave les phénomènes d'éviction et de surenchère locative. Les propriétaires profitent de la demande excédentaire pour imposer des hausses de loyer souvent déconnectées des recommandations officielles du Tribunal administratif du logement.

De plus, le faible taux d'inoccupation empêche de nombreuses familles de se reloger localement après une perte de logement, entraînant un phénomène de déplacement forcé vers des secteurs moins bien desservis.

L'offre de logements accessibles et convenables étant insuffisante pour répondre à la demande, on observe une sur-occupation accrue dans certains logements, avec ses effets néfastes sur la santé et la qualité de vie des résidents.

Dans ce contexte, le maintien et l'augmentation de l'offre locative accessible à long terme apparaissent comme des enjeux majeurs pour préserver l'équilibre social et démographique de Limoilou.



Taux d'inoccupation des logements locatifs, Ville de Québec (2009 à 2024)

2 Un parc immobilier vieillissant

L'état physique du parc résidentiel est un autre indicateur central de la qualité du milieu de vie. À Limoilou, une part importante du parc locatif est vieillissante : en 2021, 34 % des logements de Lairet, 36,8 % de Maizerets et 57,8 % du Vieux-Limoilou dataient de 1960 ou avant, soit des proportions bien supérieures à la moyenne municipale de 20,8 %.

Ce vieillissement du bâti engendre des besoins croissants en réparations majeures. Selon les recensements, 8 % des logements de Lairet, 7,5 % de Maizerets et 9,5 % du Vieux-Limoilou nécessitaient des réparations majeures en 2021, comparativement à seulement 5,1 % pour l'ensemble de la ville.

Les problèmes courants comprennent l'isolation déficiente, la désuétude des installations électriques et de plomberie, ainsi que des déficiences au niveau des toitures et des fondations. Ces dégradations affectent directement la salubrité et la sécurité des logements.

De nombreux propriétaires, parfois eux-mêmes en situation financière précaire, peinent à assumer les coûts de rénovation nécessaires. Ce phénomène contribue à la « dégradation lente » du parc locatif, accentuant les inégalités d'accès à des logements de qualité.

À cela s'ajoute une inadéquation entre la configuration des logements et les besoins des ménages. Plus de 66 % des logements du Grand Limoilou possèdent moins de 5 pièces, contre 46,6 % dans l'ensemble de Québec, limitant l'accès pour les familles nombreuses.

La rareté des logements de grande taille pousse ainsi certaines familles à accepter des logements inadaptés, générant des situations de surpeuplement ou d'isolement résidentiel pour les enfants.

L'absence d'investissements majeurs pour moderniser le parc locatif de Limoilou constitue une menace non seulement pour la qualité de vie des résidents, mais aussi pour la vitalité économique et sociale du quartier.

Il est impératif d'aborder cette problématique à travers des programmes publics de soutien à la rénovation abordable, afin de maintenir un parc de logements salubres et accessibles pour les générations futures.

Vue d'un immeuble en rénovation



Crédit photo:
Antoine Morissette

3 Une prolifération des locations à court terme

La prolifération des locations de courte durée, notamment par des plateformes numériques comme Airbnb, perturbe profondément le marché résidentiel dans plusieurs grandes villes, y compris Québec. Bien que les données précises par quartier, notamment pour Limoilou, soient encore fragmentaires, l'ampleur du phénomène ne fait aucun doute.

En février 2023, la région de la Capitale-Nationale comptait plus de 4 301 logements inscrits sur Airbnb, soit l'une des plus fortes concentrations après Montréal et les Laurentides. À titre comparatif, Montréal en comptait 18 000, Gatineau 1 962 et la Montérégie environ 1 963. Ces chiffres révèlent la forte pression touristique exercée sur le marché locatif urbain traditionnel.



Localisation des offres Airbnb

Ce qui est particulièrement préoccupant, c'est la nature de l'offre : **environ 90 % des annonces sont des logements entiers, et non des chambres privées**. Cela signifie une captation directe de logements qui auraient pu autrement loger des résidents permanents. **Il ne s'agit donc pas d'un complément de revenu pour des particuliers, mais d'une commercialisation immobilière massive.**

Même si nous ne disposons pas de données spécifiques pour Limoilou, la tendance générale observée à Québec indique que les quartiers centraux et attractifs, tels que Saint-Roch, Saint-Jean-Baptiste et Vieux-Limoilou, sont parmi les plus touchés. Ces secteurs concentrent historiquement une offre locative abordable qui se voit aujourd'hui menacée.

90%

Des annonces
sont des loge-
ments entiers,
et non des
chambres
privées.

La situation est aggravée par le fait qu'une part des locations à court terme échappe à toute déclaration dans les quartiers de Limoilou. Malgré l'adoption récente de règlements par la Ville de Québec et l'organisation de consultations auprès des conseils de quartier, l'application de la réglementation reste difficile et les inspections sont limitées par des ressources municipales insuffisantes. De plus, plusieurs promoteurs de cette plateforme ont souvent plusieurs adresses à leur actif, ce qui démontre qu'ils l'utilisent à des fins lucratives.

L'effet net est une diminution effective du parc locatif résidentiel disponible, une hausse indirecte des loyers et une accélération des dynamiques de gentrification. De nombreux logements destinés à des résidents permanents sont convertis en unités touristiques, privant les ménages locaux d'options abordables.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) et plusieurs études ont établi un lien direct entre l'explosion des locations de courte durée et des phénomènes d'évictions, de hausse des loyers et de spéculation foncière dans les quartiers centraux.

Face à cette menace structurelle, plusieurs villes canadiennes ont adopté des politiques plus restrictives (limitation du nombre de jours, obligation de résidence principale, taxes spécifiques). La Ville de Québec a commencé à emboîter le pas, **mais des mesures plus ambitieuses, accompagnées d'un meilleur encadrement et de sanctions, sont nécessaires pour freiner la perte continue de logements permanents.**

La fragilisation des habitats communautaires et alternatifs

Dans le contexte actuel de pressions croissantes sur le marché locatif, les solutions alternatives d'habitation — telles que les coopératives, les maisons de chambres et les initiatives communautaires en logement — jouent un rôle essentiel pour offrir des options accessibles à des populations vulnérables.

Toutefois, ces habitats dits communautaires ou alternatifs se trouvent aujourd'hui fragilisés en raison de l'intensification de la spéculation immobilière, de l'insuffisance des soutiens publics et d'une transformation générale des politiques d'habitation.

Cette section propose d'analyser successivement les défis auxquels font face les coopératives d'habitation, les enjeux propres aux maisons de chambres, ainsi que le rôle crucial des organismes communautaires dans la préservation du droit au logement.

1 Les défis pour les coopératives d'habitation

Les coopératives d'habitation, souvent appelées « coops », constituent un pilier historique du logement communautaire au Québec. Fondées pour offrir des logements de qualité à coût modéré dans une dynamique d'autogestion collective, elles logent environ 60 000 personnes dans la province, s'inscrivant ainsi dans une tradition de solidarité et d'innovation sociale.

Le modèle coopératif repose sur la participation active des membres : les locataires sont également membres et gestionnaires, prenant en charge la gouvernance quotidienne, l'entretien et la définition des orientations de leur milieu de vie. Les coops ne sont pas de simples structures économiques : elles incarnent une alternative au marché privé classique, réaffirmant l'importance du collectif et de l'autonomisation résidentielle.

Cependant, depuis plusieurs années, les coopératives doivent faire face à un phénomène préoccupant : la sortie progressive des conventions d'exploitation. Ces conventions, qui assurent des subventions publiques couvrant une partie des coûts, arrivent à échéance, obligeant les coopératives à assumer seules des charges financières croissantes, sans soutien systématique.



Le vieillissement du parc immobilier constitue un autre défi majeur. Construites majoritairement entre les années 1970 et 1990, de nombreuses coops doivent aujourd'hui entreprendre des rénovations coûteuses : réfection des toitures, modernisation des systèmes électriques, amélioration de l'isolation, etc. Sans appui financier suffisant, plusieurs risquent de ne plus pouvoir maintenir des loyers abordables, minant ainsi leur mission sociale.

À ces défis matériels s'ajoutent des enjeux internes de gouvernance : baisse de la mobilisation des membres, difficultés à recruter de nouveaux gestionnaires bénévoles, tensions interpersonnelles. Ces fragilités de fonctionnement peuvent compromettre la viabilité à long terme de certaines coopératives.

Dans un contexte de forte pression immobilière, certaines coopératives sont également tentées de vendre leurs actifs ou de hausser sensiblement leurs loyers pour maintenir leur équilibre financier. Ce processus, bien que compréhensible d'un point de vue économique, menace directement l'abordabilité et l'accessibilité de ces logements pour les ménages à revenus modestes.

Plus fondamentalement, la pérennité du modèle coopératif est aujourd'hui en jeu. L'enjeu n'est pas seulement économique : il est aussi politique et social. Maintenir une offre coopérative forte, c'est préserver un espace de participation citoyenne et de contrôle démocratique de l'habitat, essentiel pour garantir la diversité résidentielle des quartiers.

Face à ces défis cumulés, il apparaît indispensable de soutenir activement les coopératives d'habitation, tant par des mécanismes financiers renouvelés que par des mesures favorisant la gouvernance démocratique et l'innovation sociale en habitation.



2 Les enjeux pour les maisons de chambres

Les maisons de chambres, bien qu'oubliées dans de nombreuses politiques d'habitation, jouent un rôle crucial dans le continuum résidentiel. Elles représentent souvent un dernier rempart avant l'itinérance pour des personnes vivant avec de très faibles revenus, souvent marquées par l'isolement social, la précarité économique ou des problèmes de santé mentale (RAPSIM, 2023).

La vie en maison de chambres, souvent marquée par des conditions précaires — salubrité déficiente, insécurité, exigüité — n'est pas seulement une question de logement, mais aussi de dignité humaine. De nombreux rapports soulignent également l'absence de soutien psychosocial et la difficulté, pour les chambreurs, de défendre leurs droits en cas d'abus ou de négligence de la part des propriétaires (Vivre en maison de chambres, 2015; Stratégie concertée, 2022).

À Québec, on compte environ 120 maisons de chambres, pour un total approximatif de 1313 locataires, principalement situées dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou. Ce type d'habitat demeure toutefois méconnu et insuffisamment documenté, ce qui complique sa prise en compte dans les politiques publiques.

Les conditions de vie y sont souvent difficiles : insalubrité, exigüité, équipements communs défectueux, mauvaise isolation thermique et sonore. La dignité des chambreurs est régulièrement mise à mal, dans un contexte où les recours sont limités.

Les chambreurs, majoritairement des hommes (70 à 90 %), présentent des profils de grande vulnérabilité : prestataires de l'aide sociale, personnes vivant avec des troubles de santé mentale, des problèmes de toxicomanie ou des déficiences intellectuelles. Ce milieu accueille aujourd'hui une population à la fois vieillissante et de plus en plus jeune.

Les abus de pouvoir de certains propriétaires aggravent ces conditions déjà précaires : hausses abusives de loyers, évictions illégales, absence de baux formels, pratiques usuraires. Ces réalités sont régulièrement dénoncées par les groupes communautaires.



Cela dit, les propriétaires de maisons de chambres rencontrent eux aussi de réels défis : coûts d'entretien élevés, gestion complexe des conflits, prise en charge de personnes en grande détresse, le tout sans ressources adéquates ni compétences spécialisées. Les comportements jugés difficiles de certains chambreurs, la gestion de cohabitations tendues et l'absence de soutien public rendent la tâche d'autant plus ardue.

D'ailleurs, plusieurs propriétaires, tout comme de nombreux chambreurs, semblent ne pas toujours avoir confiance en la capacité du Tribunal administratif du logement à les soutenir dans la défense de leurs droits. L'efficacité du système et les délais sont également ciblés comme étant problématiques.

La disparition progressive des maisons de chambres contribue à aggraver la crise du logement abordable. Les ventes, les démolitions et les conversions vers d'autres usages — comme les locations de courte durée type Airbnb — réduisent cette offre de logements pourtant essentielle. Ce phénomène pousse inévitablement un nombre croissant de personnes vulnérables vers l'itinérance ou la précarité résidentielle extrême.

À la lumière de ces constats, il apparaît urgent de mieux protéger, reconnaître et soutenir les maisons de chambres comme un maillon incontournable du droit au logement pour les personnes les plus marginalisées.

3 Le rôle des organismes communautaires

Depuis les années 1970, les organismes communautaires en habitation sont des acteurs centraux dans la lutte pour l'accès au logement abordable. Ils ont permis l'émergence d'un tiers secteur, entre le secteur public et le marché privé, proposant des solutions durables pour les personnes vulnérables.

Leurs actions se déclinent sous de multiples formes : création de logements sociaux et communautaires, appui à la formation de coopératives, accompagnement des locataires en difficulté, développement de ressources d'hébergement transitoire pour les personnes en situation d'itinérance.

Toutefois, l'insuffisance des fonds octroyés constitue un obstacle majeur. La dépendance à des programmes de financement cycliques rend difficile la planification à long terme et fragilise les capacités opérationnelles de ces organismes.

L'accès au foncier représente un autre défi de taille. Dans des quartiers centraux comme Limoilou, la rareté et le coût élevé des terrains limitent les possibilités de développer de nouveaux projets d'habitation communautaire.

S'ajoute à cela la lourdeur administrative croissante : les exigences bureaucratiques pour accéder aux subventions ou pour assurer la conformité des projets pèsent lourdement sur des organismes aux ressources humaines limitées.

Malgré ces défis, le travail des organismes communautaires bénéficie d'une reconnaissance croissante de la part des institutions publiques. Toutefois, cette reconnaissance reste souvent symbolique : elle n'est pas toujours traduite par des engagements financiers ou politiques suffisants.

Face à la hausse des coûts de construction et à l'accélération de la spéculation immobilière, les organismes communautaires doivent constamment innover pour maintenir leur capacité d'intervention et répondre à la diversité des besoins résidentiels.

En définitive, renforcer durablement les ressources, l'autonomie et la reconnaissance des organismes communautaires s'avère incontournable pour préserver une véritable mixité sociale et garantir l'accès à un logement décent dans Limoilou.

À travers cette analyse, il apparaît clairement que les solutions alternatives d'habitation — qu'il s'agisse des coopératives, des maisons de chambres ou des initiatives communautaires — sont aujourd'hui confrontées à une fragilisation multiforme. Vieillesse du parc immobilier, pressions financières accrues, enjeux de gouvernance, disparition graduelle de logements communautaires : autant de défis qui compromettent la capacité de ces habitats à continuer de jouer leur rôle fondamental.

Limoilou, historiquement marqué par une forte dynamique associative et une diversité résidentielle, voit ainsi s'effriter des piliers essentiels de son tissu social. Cette situation accroît les inégalités en matière d'accès au logement, tout en menaçant la diversité et la vitalité de ses quartiers populaires.

Face à ces constats, il est impératif d'adopter des stratégies ambitieuses pour soutenir, renouveler et renforcer ces habitats collectifs. Le prochain bloc présentera ainsi une série de pistes d'action, pensées dans une perspective de justice sociale, de préservation de l'abordabilité et de consolidation des ressources résidentielles communautaires.



Pour aller plus loin, consultez le bottin de l'OMHQ dans le glossaire.



Les pistes d'action

Les constats exposés dans les sections précédentes brossent un portrait clair: Limoilou fait face à des tensions profondes en matière d'habitation. L'abordabilité en déclin, la disponibilité insuffisante, la dégradation du parc immobilier et la fragilité des initiatives sociales et communautaires témoignent d'une crise structurelle qui met à mal le droit au logement des résident-e-s, en particulier les plus vulnérables.

Ces enjeux ne sauraient trouver réponse sans une intervention concertée, audacieuse et adaptée aux réalités locales. Le présent bloc propose donc des pistes d'action concrètes, élaborées à partir des données du portrait territorial, des analyses documentaires et des échanges avec les acteurs communautaires. L'objectif est double: d'une part, préserver et développer une offre de logements «abordables» et adéquats; d'autre part, renforcer la capacité des communautés locales à s'organiser et à défendre leurs droits résidentiels.

Les recommandations qui suivent s'articulent autour de quatre axes prioritaires:

- Renforcer l'abordabilité et protéger les locataires
- Accroître la disponibilité de logements adéquats
- Soutenir les habitats sociaux, communautaires et coopératifs
- Favoriser la gouvernance participative et l'inclusion sociale

Chacune de ces pistes vise à répondre aux défis identifiés, tout en s'inscrivant dans une logique de justice sociale, de résilience urbaine et de durabilité territoriale.

Piste d'action 1

Limiter les effets négatifs de la gentrification

Constat

Limoilou subit, depuis une quinzaine d'années, une transformation urbaine profonde marquée par l'arrivée d'une population plus aisée, une modernisation du cadre bâti et une flambée des prix de l'immobilier. Ces mutations sont accentuées par des politiques de revitalisation qui, bien qu'elles visent l'amélioration du quartier, ont pour effet collatéral d'accroître les écarts socio-économiques.

La conséquence directe est une modification rapide du profil démographique des quartiers, où les ménages ouvriers historiques sont progressivement remplacés par des familles ou des individus disposant de moyens financiers supérieurs. Ce phénomène, visible dans les hausses de loyers et la multiplication des rénovictions, accentue la pression sur les ménages vulnérables.

Les chiffres du portrait comparatif montrent que des proportions importantes de ménages à Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou consacrent déjà plus de 30 % de leurs revenus au logement, un seuil critique qui expose à des risques accrus d'évictions ou d'endettement.



Enjeu

Le défi majeur réside dans la capacité à freiner les logiques de marché favorisant la spéculation immobilière et à renforcer les outils de protection des locataires. Cette approche vise à préserver la mixité sociale et à empêcher l'exclusion des populations moins nanties.

La gentrification, si elle n'est pas encadrée, risque non seulement d'exclure les ancien·ne·s résident·e·s, mais aussi de transformer l'identité culturelle et sociale des quartiers, au détriment de la cohésion communautaire.



Objectifs à atteindre

- Renforcer la protection juridique des locataires afin de prévenir les évictions abusives.
- Préserver une part significative du parc locatif abordable dans chaque quartier.
- Favoriser la participation citoyenne pour mieux influencer les politiques d'aménagement urbain.
- Contrôler la spéculation immobilière grâce à des outils municipaux adaptés.

Piste d'action 1

Limiter les effets négatifs de la gentrification

Propositions concrètes

1 Encadrer strictement les rénovations de logement

Le concept de rénoviction désigne le fait qu'un propriétaire procède à des rénovations majeures afin d'évincer les locataires pour relouer à des prix beaucoup plus élevés. C'est un phénomène particulièrement visible dans les quartiers vivants de la gentrification, cette action est également illégale dans la province de Québec. Un encadrement plus strict est nécessaire pour mettre fin à ces abus qui fragilisent les ménages.

Une solution serait de renforcer le devoir de relocalisation des locataires évincés dans des logements de qualité équivalente à des prix comparables après travaux, comme cela se fait dans certains arrondissements de Montréal. Cette approche permettrait de préserver le tissu résidentiel tout en permettant la réhabilitation du parc immobilier.

La mise en place d'un registre public des rénovictions, centralisé par la Ville de Québec, offrirait davantage de transparence. Cela permettrait de suivre les tendances, d'identifier les propriétaires récurrentement abusifs et de mieux cibler les inspections ainsi que les interventions légales.

2 Créer un fonds municipal anti-spéculation

La pression spéculative dans Limoilou entraîne une raréfaction des logements abordables, sociaux et communautaires. Un fonds anti-spéculation pourrait permettre à la municipalité, ou à des acteurs communautaires, d'acquérir rapidement des immeubles menacés de spéculation afin de les préserver dans le parc abordable.

Ce fonds serait alimenté par une taxe spéciale sur les transactions immobilières spéculatives (par exemple, les reventes dans un délai inférieur à deux ans) et soutenu par des investissements provinciaux ou fédéraux. Il pourrait également intervenir de manière proactive pour sécuriser des bâtiments stratégiques.

En renforçant la capacité d'action des organismes communautaires grâce à ce fonds, on éviterait la captation de logements par des promoteurs privés, tout en consolidant une réserve foncière sociale pour les projets futurs.

Immeuble en rénovation à Limoilou



Crédits photo:
Josyane Prescott

Piste d'action 1

Limiter les effets négatifs de la gentrification

3 Renforcer le moratoire de la loi 65 sur les changements d'affectation des logements

Le projet de loi 65 impose un moratoire afin de freiner provisoirement l'hémorragie du parc locatif et l'instabilité de la situation résidentielle. Plus précisément, elle limite la possibilité d'évincer un locataire pour des changements d'affectation de logement, comme pour la vocation touristique (Airbnb et autres plateformes) jusqu'en juin 2027.

Cependant, ce moratoire devrait être accompagné d'une cartographie précise des logements touristiques, afin de mieux évaluer leur impact et d'ajuster les politiques ultérieures. Les municipalités pourraient également instaurer des amendes dissuasives pour les contrevenants.

Également, pour limiter l'impact de ce type de location, une réduction de l'usage C-10 permettrait de diminuer les zones dans les quartiers de Limoilou pouvant accueillir des logements locatifs à court terme.



Acteurs et partenaires concernés

- Citoyen.ne.s
- Ville de Québec
- Organismes communautaires en habitation
- Coopératives et OBNL d'habitation
- Conseils de quartier
- Propriétaires et associations de propriétaires
- Citoyens et comités de locataires

4 Renforcer l'exercice du droit de préemption de la ville de Québec

Le droit de préemption permet à la Ville de désigner en priorité tout bâtiment ou terrain mis en vente dans certains secteurs identifiés comme vulnérables à la gentrification.

L'exercice du droit de préemption pourrait être accompagné de critères précis concernant l'usage futur des bâtiments acquis (logement social, coopératives, espaces communautaires), garantissant ainsi que ces acquisitions servent l'intérêt public.

Pour rendre cet outil efficace, la Ville devra mettre en place une cellule d'expertise capable d'intervenir rapidement et d'établir des partenariats avec des acteurs du logement social pour la mise en œuvre des projets.



Indicateurs de suivi

- Nombre annuel de rénovictions recensées et traitées
- Nombre de logements acquis via le fonds anti-spéculation
- Nombre de bâtiments acquis via le droit de préemption
- Un mécanisme est instauré pour informer les parties prenantes concernées lors de l'utilisation du droit de préemption.
- Taux d'inoccupation des logements locatifs
- Nombre de permis de location courte durée délivrés ou suspendus
- Évolution du loyer moyen dans les quartiers concernés.

Piste d'action 2

Améliorer l'accès au logement

Constat

À Limoilou, de nombreux ménages éprouvent des difficultés à accéder à un logement convenable à un coût raisonnable. Le portrait comparatif a mis en lumière un écart préoccupant entre les revenus médians des ménages du secteur et le coût croissant des loyers, notamment à Maizerets et Vieux-Limoilou, où plus de 25 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.

Cette réalité est aggravée par une pénurie de logements véritablement abordables, soit des habitations accessibles permettant à des ménages à revenus modestes ou moyens de vivre décemment sans consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement. Toutefois, la notion de « logement abordable » demeure floue et sujette à interprétation. Elle est souvent réappropriée par les différents paliers gouvernementaux à travers des programmes de subvention qui ne répondent pas toujours adéquatement aux besoins des personnes à faible revenu.

Par ailleurs, l'évolution rapide du marché immobilier, la spéculation foncière et l'augmentation des coûts de construction contribuent à raréfier l'offre disponible, au détriment des jeunes, des familles monoparentales, des aînés et des nouveaux arrivants.



Enjeu

Le principal enjeu réside dans la capacité à élargir et diversifier l'offre de logements abordables, tout en assurant leur qualité, leur pérennité et leur accessibilité réelle pour les ménages les plus affectés par la crise.

Il s'agit également d'agir en amont de la précarisation résidentielle, en favorisant des parcours résidentiels stables, notamment par le soutien aux solutions intermédiaires entre le logement privé et le logement social (par exemple, les logements abordables à loyers modérés ou les formules mixtes).



Objectifs à atteindre

- Encourager la reconversion ou la réutilisation de bâtiments vacants afin d'élargir l'offre de logements.
- Mettre en place des incitatifs financiers destinés aux propriétaires et promoteurs qui s'engagent à respecter des critères d'abordabilité.

Piste d'action 2

Améliorer l'accès au logement

Propositions concrètes

1 Créer un programme municipal de logements abordables avec bail de longue durée

La Ville de Québec pourrait développer un programme visant à encourager la construction de logements à loyer modéré via des partenariats avec des OBNL, des coopératives et même des promoteurs privés, à condition que ceux-ci s'engagent à respecter des loyers plafonnés pendant au moins 20 ans.

Le modèle de bail à long terme offrirait une sécurité résidentielle renforcée aux locataires tout en permettant une planification budgétaire plus stable pour les projets. Ce type de mécanisme a déjà fait ses preuves dans certaines villes européennes et canadiennes.

Le programme pourrait inclure des incitatifs fiscaux ou fonciers (ex. : gel de taxes foncières, terrain à prix réduit) pour les projets respectant un pourcentage minimal de logements abordables dans leur offre résidentielle.

2 Encourager la densification douce dans les quartiers existants

L'approche de densification douce qui se caractérise par l'ajout de logement dans des bâtiments existants ou construction de petits ensembles sur des lots sous-utilisés permettrait d'augmenter l'offre sans bouleverser l'identité architecturale ni accélérer la gentrification.

Des ajustements réglementaires seraient nécessaires, par exemple l'assouplissement de certaines normes de zonage pour autoriser les logements accessoires, les duplex ou triplex sur des terrains unifamiliaux, ou la reconversion de bâtiments vacants en logements résidentiels.

En ciblant certains secteurs de Limoilou, notamment ceux où la taille moyenne des ménages diminue, la densification douce peut répondre à la demande tout en favorisant la mixité sociale.

Vue sur la 3^e avenue piétonne



Crédit photo:
Maxime Couillard

Piste d'action 2

Améliorer l'accès au logement

3 Réserver du foncier pour le logement social et communautaire dans tous les grands projets d'aménagement

Dans le cadre des projets de redéveloppement ou de revitalisation (écoquartier, réaménagement urbain, reconversion industrielle), il est essentiel que la Ville de Québec impose des quotas de logements sociaux.

Cette stratégie dite d'«inclusion obligatoire» peut obliger les promoteurs à intégrer un minimum de 20 à 30 % de logements sociaux et communautaires dans tout nouveau projet dépassant un certain seuil. Montréal, Vancouver et Toronto ont déjà mis en œuvre des politiques similaires.

À Limoilou, où la pression foncière est forte, cette mesure permettrait d'éviter que les grands projets ne deviennent des enclaves pour ménages aisés, en réaffirmant la vocation inclusive des quartiers centraux.



Acteurs et partenaires concernés

- Citoyen·ne·s
- SHQ et MAMH
- OBNL et coopératives d'habitation
- Promoteurs immobiliers engagés
- Ordre des urbanistes du Québec
- Comités de citoyens et conseils de quartier
- Institutions financières solidaires (Fonds immobilier de solidarité, Fondation)
- Fédérations d'habitation communautaire (RQOH, FECHAQC, CQCH)

4 Soutenir les projets d'habitation à vocation communautaire hybride

Entre le logement social pur et le logement privé, les modèles hybrides – comme les fiducies foncières communautaires (CLT), les coopératives à vocation mixte ou les OBNL propriétaires – constituent des leviers puissants pour garantir l'abordabilité à long terme.

Le soutien municipal et provincial à ces modèles doit aller au-delà des simples subventions ponctuelles: il doit inclure un accompagnement technique, des prêts à taux préférentiel et des garanties de pérennité foncière.

En valorisant ces approches, Limoilou pourrait renforcer sa capacité à offrir une réponse structurelle à la crise de l'abordabilité, tout en consolidant le pouvoir d'agir des communautés locales sur leur territoire.



Indicateurs de suivi

- Taux de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets d'aménagement
- Nombre de bâtiments vacants reconvertis
- Proportion de logements ayant un bail à longue durée
- Évolution du taux de ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus au logement
- Nombre de projets hybrides soutenus par la municipalité
- Nombre de terrains publics réservés à l'habitation hors marché
- Maintient et augmentation du ratio de logement hors marché dans le parc locatif

Piste d'action 3

Impliquer les parties prenantes

Constat

La complexité des enjeux liés à l'habitation dans Limoilou met en lumière la nécessité d'une action concertée entre tous les acteurs impliqués : pouvoirs publics, organismes communautaires, promoteurs privés, institutions financières et citoyens.

Jusqu'à présent, bien que plusieurs initiatives aient émergé à l'échelle locale (consultations publiques, projets de revitalisation, mobilisation communautaire), ces démarches restent souvent cloisonnées et peinent à se traduire en politiques systémiques intégrées.

La participation citoyenne, bien qu'encouragée par la Ville de Québec et les conseils de quartier, demeure limitée en matière de pouvoir décisionnel réel et la voix des locataires vulnérables reste sous-représentée. Afin de favoriser cette participation au sein de la population, des actions d'éducation populaire, vis-à-vis ce manque d'informations, s'imposent.



Enjeu

L'enjeu majeur réside dans la construction d'une gouvernance collaborative et transparente, permettant de faire converger les intérêts parfois divergents des différentes parties prenantes afin de garantir des solutions inclusives, durables et socialement acceptables.

Il s'agit également de renforcer la capacité d'agir des communautés locales, en valorisant leur expertise d'usage et en créant des espaces de dialogue structurés où chaque acteur peut contribuer activement à la définition des politiques d'habitation.



Objectifs à atteindre

- Renforcer les mécanismes de participation citoyenne effective dans la gouvernance du logement.
- Mettre en place des forums permanents de concertation réunissant les acteurs publics, privés et communautaires.
- Encourager la transparence et la reddition de comptes dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'habitation.
- Soutenir la formation des acteurs communautaires afin d'accroître leur capacité d'influence.

Piste d'action 3

Impliquer les parties prenantes

Propositions concrètes

1 Mettre en place une table permanente d'habitation pour le Grand Limoilou

Cette table de concertation réunirait l'ensemble des acteurs clés en logement : Ville de Québec, citoyen·ne·s, organismes communautaires, représentants des locataires, promoteurs, institutions financières et experts en urbanisme. Elle constituerait un espace privilégié de dialogue, de suivi des enjeux et de formulation de propositions conjointes. **Premier item à l'agenda : se réapproprier le terme galvaudé de l'abordabilité en logement.**

La table aurait également pour mandat d'établir un bilan annuel des actions entreprises et des résultats obtenus, garantissant ainsi une transparence envers les citoyennes et citoyens. Elle pourrait être animée en partenariat avec les conseils de quartier afin d'assurer une réelle proximité avec les préoccupations locales.

Cette approche favoriserait une meilleure coordination des initiatives existantes, éviterait les chevauchements et permettrait d'anticiper plus efficacement les tensions ou défis à venir et de mieux cibler les inspections ainsi que les interventions légales.

2 Créer un budget participatif dédié aux enjeux de logement

Inspiré des expériences menées dans d'autres grandes villes, un budget participatif permettrait aux citoyens de Limoilou de prioriser eux-mêmes certains projets liés à l'habitation : rénovation d'immeubles communautaires, création d'espaces de vie partagés, soutien à des initiatives anti-évacuation, etc.

Ce budget pourrait être financé par un pourcentage des taxes municipales ou par des fonds dédiés provenant de programmes provinciaux. Chaque année, un appel à projets serait lancé, suivi d'un processus démocratique de sélection mené par les habitant.e.s du territoire.

Un tel dispositif renforcerait la légitimité des décisions publiques en matière de logement tout en mobilisant la population autour des priorités collectives identifiées localement.

Domaine de Maizerets



Crédit photo:
Josyane Prescott

Piste d'action 3

Impliquer les parties prenantes

3 Renforcer la représentation des locataires dans les instances décisionnelles

Bien que plusieurs comités de locataires existent déjà dans certains immeubles sociaux ou coopératifs, leur rôle demeure souvent consultatif et insuffisamment valorisé. Il s'agit ici de leur conférer un statut reconnu dans les processus de planification urbaine et de gouvernance municipale.

La Ville pourrait instaurer des quotas de sièges réservés aux représentants des locataires au sein des conseils d'administration des OBNL d'habitation ou des instances municipales de consultation sur le logement.

Cette mesure garantirait que les décisions prises reflètent réellement la diversité des réalités résidentielles, en particulier celles des ménages les plus précaires, souvent sous-représentés.

4 Développer un programme de formation et d'accompagnement pour les acteurs communautaires et citoyen·ne·s

Pour permettre aux organismes communautaires d'augmenter leur capacité d'action et d'influence, un programme structuré de formation pourrait être mis en place, couvrant des thématiques telles que la gouvernance participative, l'éducation populaire sur les ressources disponibles et les droits du logement, le montage financier de projets, ou encore la défense des droits des locataires.

Ce programme pourrait être conçu en partenariat avec des institutions universitaires et des experts du milieu, garantissant une montée en compétence collective et une professionnalisation accrue des pratiques.

À terme, un tel dispositif renforcerait la résilience du secteur communautaire en habitation et consoliderait son rôle de moteur de l'innovation sociale sur le territoire de Limoilou.



Acteurs et partenaires concernés

- Citoyen.ne.s
- Conseils de quartier de Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou
- OBNL et coopératives d'habitation
- Fédérations d'habitation communautaire (RQOH, FÉCHAQC)
- Associations de locataires
- Promoteurs immobiliers et urbanistes
- Universités et centres de recherche
- Institutions financières (ex. Fonds immobilier de solidarité)



Indicateurs de suivi

- Budget participatif mis en œuvre et taux de participation citoyenne
- Nombre de locataires siégeant dans les instances décisionnelles
- Taux de satisfaction des citoyens quant à la transparence des décisions publiques
- Nombre de formations délivrées et taux de participation des acteurs communautaires et citoyens
- Proportion de projets communautaires financés via le budget participatif

Conclusion

Conclusion

La réalisation de ce portrait est le fruit d'un travail sans relâche, piloté par RDVL et des acteur·rice·s clés du réseau du logement dans Limoilou, et rédigé par Jaouad Jbali, professionnel de recherche à l'Université Laval. Cette démarche nous a permis de répondre à un objectif primordial pour le comité de pilotage en logement de RDVL : mieux comprendre les dynamiques d'habitation dans Limoilou afin de pouvoir agir concrètement contre la crise du logement. Pour ce faire, la priorité a été de mettre en lumière des pistes d'action réalistes et accessibles pour la population, d'où l'importance d'une analyse humaine des données empiriques et probantes accessibles au public.

Lutter contre la crise du logement, bien que ce soit possible, nécessite une véritable volonté de la part des instances politiques. Dans cette optique, RDVL adopte une posture de sensibilisation auprès de la population et de solidarisation des acteur·rice·s clés du logement, afin d'influencer les instances décisionnelles en fonction des besoins réels de la communauté. Nous savons que cette crise est systémique et, pour la contrecarrer, nous devons repérer les interstices où renforcer notre pouvoir d'agir collectif, tout en favorisant la mise en commun des savoirs et de l'expertise de l'ensemble des parties prenantes.



Vous avez des exemples de projets en logement inspirant que vous voulez mettre en lumière ?

Faites le nous savoir, partager les victoires, ça en inspire d'autres !

Nous devons transformer notre indignation en actions collectives. Ce portrait prouve une fois de plus que la crise du logement touche l'ensemble du tissu social : personne n'est épargné. Il démontre de façon probante que le logement dans Limoilou est entaché par le phénomène de location courte durée et que la montée des loyers, l'état des logements et la rareté de ceux-ci ne font qu'empirer. Il met en évidence que la gentrification transforme les quartiers en renforçant les inégalités sociales non seulement des personnes marginalisées, mais de toutes personnes vivant une forme de précarité.

Ce portrait n'est pas seulement un document d'analyse ou un cadre de référence, mais un outil pour comprendre, se mobiliser et agir. Il nous rappelle que Limoilou, à travers son évolution historique, a toujours tenu sa promesse d'être un lieu de mixité et de proximité. Nous ne devons pas laisser la crise du logement dénaturer l'essence des quartiers de notre territoire. Pour garder cette promesse, des leviers existent : se réapproprier et repenser le terme-valise « abordable » dans le discours de la sphère publique, favoriser toutes les formes de logements sociaux, encadrer les loyers et le parc locatif existant, responsabiliser les entreprises sur leur rôle et s'engager dans les initiatives citoyennes, là où le vrai pouvoir d'agir se trouve. Le logement ne devrait pas être une marchandise, mais un bien commun. Limoilou a toujours fait preuve de robustesse et de résilience et c'est dans cet héritage que s'inscrit l'action à venir.

Si, à la lecture de ce portrait, des idées, des projets, une flamme de mobilisation ou simplement un intérêt pour la démarche de RDVL ont émergé, n'hésitez pas à nous écrire ou à visiter notre site Internet. Nos actions se situent au cœur des projets menés avec les citoyen·ne·s et agissent contre ce type de dysfonctionnements de notre société qui renforcent les inégalités.

rdvlimoilou.org



**RENDEZ-VOUS
LIMOILOU**

Bibliographie

Accès-Cible Santé. (2023, janvier). *Recensement 2021 : une région en croissance, une population vieillissante et une structure des ménages en mutation* (Bulletin no 4). Québec : Direction de santé publique de la Capitale-Nationale.

Accès-Cible Santé. (2023, septembre). *Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales*. Bulletin d'information sur l'état de santé et de bien-être de la population à la Capitale-Nationale, no 5. Québec : Direction de santé publique de la Capitale-Nationale.

ACQ (2023). *L'industrie de la construction comme vecteur de d'accroissement de la richesse québécoise*. Association de la construction du Québec.

APCHQ (2019). *Document de référence sur le soutien au logement social et abordable*. Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec.

APCHQ (2023). *Prévisions provinciales 2023-2024 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec*. Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec.

APCIQ (2023). *Archives Baromètres du marché résidentiel – Québec*. Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.

Aviseo (2023). *Le logement locatif au Québec – proposition pour une offre de logement de qualité, diversifié et présente sur tout le territoire du Québec*. Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. et Société d'Habitation du Québec.

Baronnet, J. (2012). *Les coûts économiques, sociaux et sanitaires du mal logement*. Recherche sociale, 204, 7-85.

Beaudry, L.-P. (2021). *La gentrification atypique de Québec entre 1971 et 2016 : portrait d'une ville polycentrique de taille moyenne*. Recherches sociographiques, 62(1), 35-64.

Bélanger, H. & Lapointe, D. (2021). *Revitalisation et « bulles touristiques » : une gentrification instantanée par la touristification du quotidien?* Recherches sociographiques, 62(1), 149-173.

Bélanger, H. (2019). *Revitaliser sans gentrifier?* Relations, (804), 22-23.

Bélanger, H., & Roudil, N. (2021). *Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat*. Lien social et Politiques, (87), p.5-19.

Bordeleau, S. (2023, 22 mars). *Québec a choisi d'ignorer la crise du logement, déplore Valérie Plante*. Radio-Canada.

Cardinal, P. (2022). *L'histoire récente des mises en chantier au Québec racontée en sept épisodes*. Québec Habitation.

Chantier de l'économie sociale & Conseil québécois de la coopération et de la mutualité. (2006). *Entreprendre solidairement : enjeux et pistes d'action pour un Québec plus juste et plus solidaire*. Sommet de l'économie sociale et solidaire, Montréal.

Chouinard, T. & Dussault, L. (2023, 13 septembre). *L'itinérance a bondi de 44% en cinq ans au Québec*. La Presse.

Clément, M., Levesque, A., & Rouleau, A. (2015). *Vivre en maison de chambres dans la Ville de Québec : Portrait, expériences et enjeux*. Québec : Centre de santé et services sociaux de la Vieille-Capitale.

CMQ (2023). *Cultiver ensemble des milieux de vie renouvelés et durables – 1e projet / Plan métropolitain d'aménagement et de développement*. Communauté métropolitaine de Québec.

Commission populaire sur la sauvegarde des maisons de chambres. (2010, janvier). *Maisons de chambres en péril : la nécessité d'agir*. Montréal : Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM).

De Montigny, P. (2023, 5 octobre). *« Un gouffre sans fin » : rembourser un prêt hypothécaire pour le reste de sa vie*. Radio-Canada.

- Desroches, M.-È. (2021). *La place des logements sociaux dans le mouvement des Villes en santé*. Lien social et Politiques, (87), 192–211.
- Dunn, J.R., Hayes, M.V., Hulchanski, J.D., Hwang, S.W. & Potvin L. (2006). *Housing as a Socio-Economic Determinant of Health: Findings of a National Needs, Gaps and Opportunities Assessment*. Canadian Journal of Public Health. 97(Suppl 3), S12–7.
- Fleury, C., Lizotte, M. & Paré, P.-O. (2016). *L'Accession à la propriété chez les jeunes ménages québécois au cours de la dernière décennie*. Recherches sociographiques, 57(1), 47-77.
- FRAPRU (2022). *Crises du logement et droits humains au Québec - rapport à la défenseure fédérale du droit au logement*. Front d'action populaire en réaménagement urbain.
- FRAPRU (2022). *Pour une politique de l'habitation ambitieuse au Québec*. Front d'action populaire en réaménagement urbain.
- Gallichan, G. (1996). *De Hedleyville à Limoilou*. Cap-aux-Diamants : La revue d'histoire du Québec, numéro spécial, 18-21.
- Gallichan, G. (1996). *Limoilou se raconte*. Cap-aux-Diamants : La revue d'histoire du Québec, numéro spécial, 5.
- Gaudreau, L. (2023). *L'architecture financière de la crise : que signifie la financiarisation du logement ? À bâbord !*, (94), 44–47.
- Ghaffari, L. et al. (2018). *Toward a socially acceptable gentrification: a review of strategies and practices against displacement*. Geography Compass, 12(2).
- Gouvernement du Canada (2019). *Quelques notions sur le droit au logement au Canada* (publication no 2019-16-F). Bibliothèque du Parlement.
- Grammond, S. (2015, 3 février). *Une maison sans mise de fonds*. La Presse.
- Hamel, P.-A. (2009). *Maizerets : Histoire de raconter*. Québec : Ville de Québec.
- Hébert, M. & Posca, J. (2023). *Crise du logement : Un marché locatif en manque d'encadrement*. Institut de recherche et d'information socioéconomique.
- Houle, M.-A. (2023). *Crise du logement : prolifération des condos, densification et exclusion*. À bâbord !, (94), 48–49. h
- Infrastructure Canada. (2024). *Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement*. Ottawa : Gouvernement du Canada.
- IRIS (2021). *Le revenu viable 2021 : pour une sortie de pandémie sans pauvreté*. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.
- ISQ (2023). *Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires*. Institut de la statistique du Québec.
- ISQ. (2024). *Portrait des logements sociaux et abordables au Québec*. Québec : Institut de la statistique du Québec.
- Jelks, N. T. et al. (2021). *Green gentrification and health: A scoping review*. International journal of environmental research and public health, 18(3), 907.
- JLR (2016). *L'évolution de l'immobilier au cours des 30 dernières années*. JLR.
- Laflamme, V. (2023). *Crise du logement (social) : les gouvernements ont affaibli le filet social*. À bâbord !, (94), 50–52.
- Lagacé, F. (2024, juin). *Le logement social et abordable au Québec*. Zoom société, no 3. Québec : Institut de la statistique du Québec.
- Lagacé, F., & Gravel, M.-A. (2024). *Logement : sources de données, définitions et indicateurs (Édition 2024)*. Québec : Institut de la statistique du Québec.

- Latimer, E., & Falvo, N. (2024). *L'aide financière liée au logement pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir au Québec : forces et faiblesses actuelles et nouvelles approches qui pourraient être considérées*. Québec : Société d'habitation du Québec.
- Lebel, J.-M. (1995). *La ville de Québec, sujet d'études, de recherches et de publications (1970-1995)*. Bulletin d'histoire politique, 4(1), 25-36.
- Lemieux, O. (2023, 21 décembre). *Logement social : 2 projets sur 11 obtiennent un feu vert à Québec*. Radio-Canada.
- Maltais, A. & Bélanger, H. (2021). *La gentrification au Québec : les gens, les lieux, les pratiques*. Recherches Sociographiques, 62(1), p.7-34. h
- Marchand, M. (2021). *Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes*. Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS).
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) & SHQ. (2024). *Stratégie québécoise en habitation : Bâtir ensemble pour mieux se loger*. Québec : Publications du Québec.
- Morin, P., Lain, G., & Vallée, A. (2020). *Le programme Clés en main Capitale-Nationale : pratiques exemplaires d'accessibilité et de soutien en logement*. Sherbrooke : CIUSSS de l'Estrie – CHUS.
- Nadeau, J.-B. (2023, 28 octobre). *Un marché locatif qui se resserre*. Le Devoir.
- OCDE. (2014). *Restructurer les marchés canadiens du logement : financements, accessibilité financière et étalement urbain*. Études économiques de l'OCDE : Canada. Paris : Organisation de coopération et de développement économiques.
- Pelletier, É. (2023, 8 juillet). *Airbnb, un « fléau » pour Québec en crise du logement*. Le Soleil.
- Programme Clés en main & OMHQ. (2017). *Prévenir l'instabilité résidentielle en logement social à Québec : comprendre et accompagner les déterminants de stabilité résidentielle auprès des locataires marginalisés*. Québec.
- RAPSIM. (2019, mai). *Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres*. Montréal : Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal.
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2023, mars). *La démesure Airbnb : un saccage du parc locatif québécois*. Montréal : RCLALQ.
- Reiser, C. (2021). *Quand les groupes communautaires prennent le relais : réponses du tiers-secteur au mal-logement et à la gentrification dans deux quartiers tremplins d'immigration de Montréal*. Lien social et Politiques, (87), 150-174. h
- Rose, D. (2006). *Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs: Le cas de Montréal*. Sociétés contemporaines, 63, 39-61.
- Sasseville, J. (2023b, 23 juin). *La crise du logement n'est pas encore au sommet*. Les Affaires.
- SCHL (2022). *Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030*. Société d'hypothèques et de logement.
- SCHL (2023). *Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030*. Société d'hypothèques et de logement. P
- SCHL (2023). *Rapport sur le marché locatif*. Société canadienne d'hypothèque et de logement.
- SCHL (2023, 20 décembre). *Stratégie nationale sur le logement- glossaire des termes courants*. Société canadienne d'hypothèque et de logement.
- Société d'habitation du Québec (SHQ). (2017). *Défis et pistes d'intervention pour la préservation et l'amélioration du parc de maisons de chambres privées au Québec*. Québec : Gouvernement du Québec.
- Société d'habitation du Québec (SHQ). (2022). *Plan stratégique 2021-2026*. Québec : Gouvernement du Québec.

Statistique Canada (2017). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2016 (no 98-316-X2016001)*. Statistique Canada. P

Statistique Canada (2023). *Dictionnaire, Recensement de la population, 2021*. Statistique Canada.

Statistique Canada (2023). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021 (no 98-316-X2021001)*. Statistique Canada.

Statistique Canada. (2024, 19 novembre). *Le logement et les défis liés à l'abordabilité, à la taille, à l'état et à la discrimination* (Enquête sociale canadienne, 2 août–15 septembre 2024). Ottawa : Statistique Canada.

TAL (2017). *Rapport annuel de gestion 2016-2017* (ISBN 978-2-550-79393-9). Tribunal administratif du logement.

TAL (2022). *Rapport annuel de gestion 2020-2021* (ISBN : 978-2-550-93230-7). Tribunal administratif du logement.

Talbot, D. (2023, 5 octobre). *Réforme de l'industrie de la construction : les réformes restent tendues entre Québec et les syndicats*. Les Affaires.

Ville de Québec & Léger (2019). *Vision de l'habitation des citoyens de la ville de Québec*. Ville de Québec.

Ville de Québec & partenaires communautaires. (2021). *Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec (2021-2025)*. Québec : Ville de Québec.

Ville de Québec (2017). *PPU Secteur sud du centre-ville Saint-Roch*. Ville de Québec.

Ville de Québec (2018). *Vision de l'habitation : Résultats de la consultation en ligne*. Ville de Québec.

Ville de Québec (2019). *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec*. Ville de Québec.

Ville de Québec (2020). *Fiche résumé du projet InnoVitam*. Ville de Québec.

Ville de Québec (2023). *Plan particulier d'urbanisme*. Ville de Québec.

Ville de Québec (2023). *Vision d'aménagement préliminaire – quartiers de la Canardière*. Ville de Québec.

Ville de Québec. (2005). *Politique d'habitation*. Québec : Service du développement économique.

Ville de Québec. (2020, octobre). *Vision de l'habitation 2020-2030 : Créer ensemble des milieux de vie durables*. Québec : Ville de Québec.

Ville de Québec. (2023). *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation 2023-2026*. Québec : Ville de Québec.

Ville de Québec. (2023). *Portrait des arrondissements de la Ville de Québec*. Québec : Ville de Québec.

Ville de Québec. (2023, février). *Bilan des travaux du Comité sur la hausse des loyers à Québec*. Québec : Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, Division des projets majeurs et de la mise en valeur du territoire.

Ville de Québec. (2024, janvier). *Portrait sociodémographique – Quartier Lairet*. Québec : Ville de Québec.

Ville de Québec. (2024, janvier). *Portrait sociodémographique – Quartier Maizerets*. Québec : Ville de Québec.

Ville de Québec. (2024, janvier). *Portrait sociodémographique – Quartier Vieux-Limoilou*. Québec : Ville de Québec.

Vivre en ville (2014). *Objectifs écoquartiers : Principes et balises pour guider les promoteurs et les décideurs*. Vivre en ville.

Vivre en ville (2022). *Portes ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation*. Vivre en ville (Coll. « L'Index »).

Vivre en ville (2023). *Pour un véritable plan d'action en habitation - tout le Québec habite quelque part*. Vivre en ville.

Glossaire

Note

Le présent glossaire regroupe les principaux termes clés utilisés dans le document. Ces définitions sont tirées en grande partie de la section « Dictionnaire, Recensement de la population, 2021 » du site de Statistique Canada. Pour obtenir des définitions complémentaires ou consulter les sources originales.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/index-fra.cfm>

Abordabilité

Capacité pour un ménage de se loger sans compromettre ses autres besoins essentiels. Selon la norme de la SCHL, un logement est considéré comme abordable si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu brut. Au-delà, on parle de taux d'effort élevé, indicateur de précarité résidentielle.

Coopérative d'habitation

Forme de logement collectif où les résident-e-s sont à la fois locataires et membres gestionnaires. Reposant sur des principes d'autogestion, d'entraide et de solidarité, la coopérative offre une alternative au marché locatif privé.

Gentrification

Processus de transformation socio-économique d'un quartier populaire, caractérisé par l'arrivée de populations plus aisées, la hausse des loyers et la marginalisation des résident-e-s historiques. Elle peut mener à des phénomènes d'exclusion résidentielle, tels que les évictions ou les rénovictions. Concept largement théorisé par Neil Smith et Loretta Lees.

Habitation à loyer modique (HLM)

Logement subventionné, géré par un Office municipal d'habitation (OMH), destiné à des ménages à faible revenu. Les loyers y sont généralement calculés en fonction de 25 % du revenu.

Inoccupation (taux)

Indicateur exprimant la proportion de logements locatifs vacants sur le marché. Un taux inférieur à 3 % est généralement considéré comme critique, limitant l'accès au logement et favorisant la hausse des loyers.

Location à court terme

Location de logements résidentiels pour de courtes périodes (souvent via des plateformes comme Airbnb), soustrayant ces unités du marché locatif traditionnel, ce qui accentue la pression sur l'offre de logements.

Logement privé

Un logement qui comporte une entrée sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes. Le logement doit répondre aux deux conditions qui le rendent propre à l'habitation durant toute l'année : avoir une source de chauffage ou d'énergie et fournir un espace clos permettant de s'abriter des intempéries.

Ménage collectif

Personne ou groupe de personnes occupant un logement collectif et n'ayant pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada.

Ménage privé

Personne ou groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger.

Réparations majeures requises

Cette catégorie comprend les logements qui ont besoin de réparations, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, ou qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.

Rénoviction

Pratique qui consiste à évincer un-e locataire sous prétexte de travaux majeurs, puis à relouer le logement à un prix plus élevé.

Entretien régulier ou réparations mineures requises

Cette catégorie comprend les logements qui n'ont besoin que d'un entretien normal, tel que la peinture ou le nettoyage du système de chauffage, par exemple.

Organismes communautaires en habitation

Visitez le bottin des organismes de l'OMHQ en consultant le lien suivant :

https://www.omhq.qc.ca/images/Bottin_Reloges_Janvier2022.pdf

Habiter Limoilou

Portrait sur les dynamiques de logement des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou

Le logement abordable ne l'est plus pour tout le monde...

...Et c'est au cœur de cette réalité qu'*Habiter Limoilou*, un projet de Rendez-vous Limoilou, dresse un portrait des dynamiques d'habitation dans Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou. Le rapport met en lumière des enjeux majeurs de la crise du logement, tels que la gentrification, la précarité des ménages, le vieillissement du parc immobilier, la spéculation immobilière et le manque de pouvoir d'agir de la communauté. Et ce, même si une part importante des résident·e·s consacre plus de 30 % de leurs revenus au logement. La rareté des logements disponibles et l'impact des locations à court terme accentuent cette pression et fragilisent particulièrement les plus vulnérables.

Au-delà du constat, le document propose quatre axes d'action : renforcer la protection des locataires, accroître l'offre de logements adéquats, soutenir les habitats sociaux, communautaires et coopératifs, et favoriser une gouvernance participative. Conçu comme un outil collectif et un cadre de référence concret, il vise à sensibiliser les acteurs concernés par la crise du logement et mobiliser les citoyens et toutes les parties prenantes pour défendre le droit à un logement digne et préserver la mixité sociale et la vitalité de Limoilou.

À propos de Rendez-vous Limoilou

Rendez-vous Limoilou est une démarche collective qui, à travers son expertise du quartier et ses valeurs d'inclusion sociale et de solidarité, mobilise citoyen·ne·s et acteur·trice·s locaux·ales des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou afin d'agir collectivement sur des enjeux sociaux prioritaires à la population de Limoilou. Notre promesse: Agir avec la population sur l'environnement, le logement, la sécurité alimentaire et le vivre-ensemble en favorisant la rencontre, le dialogue et la reprise du pouvoir d'agir de la communauté. Ce rapport s'inscrit dans cette logique en offrant un outil participatif pour comprendre les transformations du milieu et soutenir l'action en faveur d'un logement digne, accessible et équitable pour toutes et tous.



**RENDEZ-VOUS
LIMOILOU**