

Dynamisme de la construction et projets majeurs à Québec

Présentation BOMA

Janvier 2023

Plan de présentation

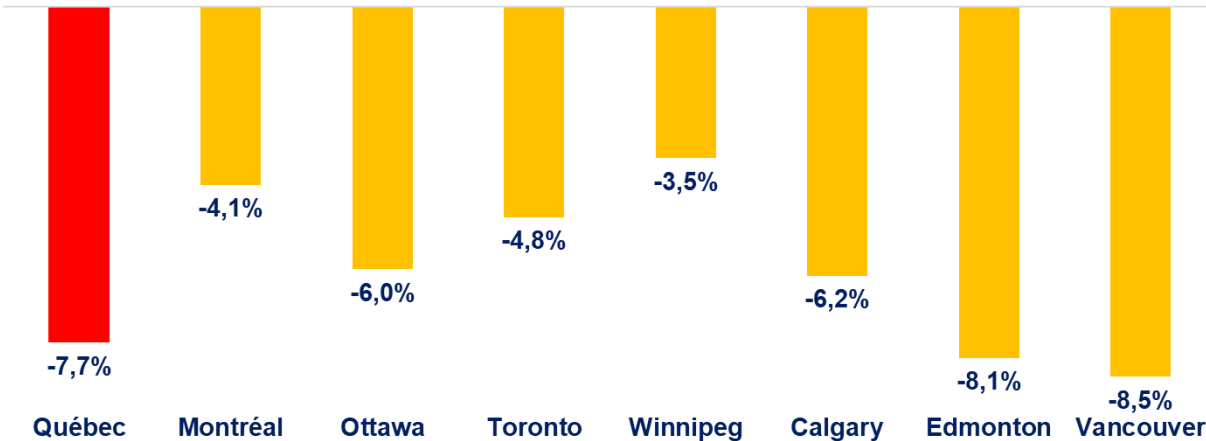
- 1) Portrait économique postpandémie
- 2) Portrait démographique
- 3) La vision de la Ville pour les projets majeurs



1. L'économie de Québec postpandémie

Le marché du travail demeure l'un des plus dynamiques au pays

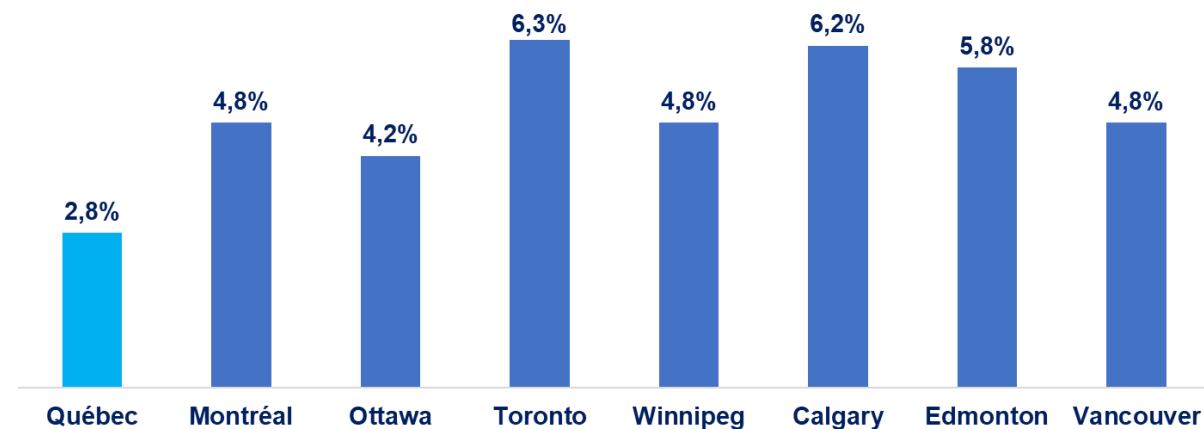
Variation de l'emploi (2020 p/r à 2019)
Principales régions métropolitaines canadiennes



- Québec est l'une des régions qui a perdu le plus d'emplois pendant la pandémie (- 7,7 % alors que la moyenne fut de - 5,2 % au Canada en 2020)

- Depuis, Québec est redevenu la région avec le plus faible taux de chômage au Canada
- Les départs à la retraite expliquent toutefois une partie du faible taux

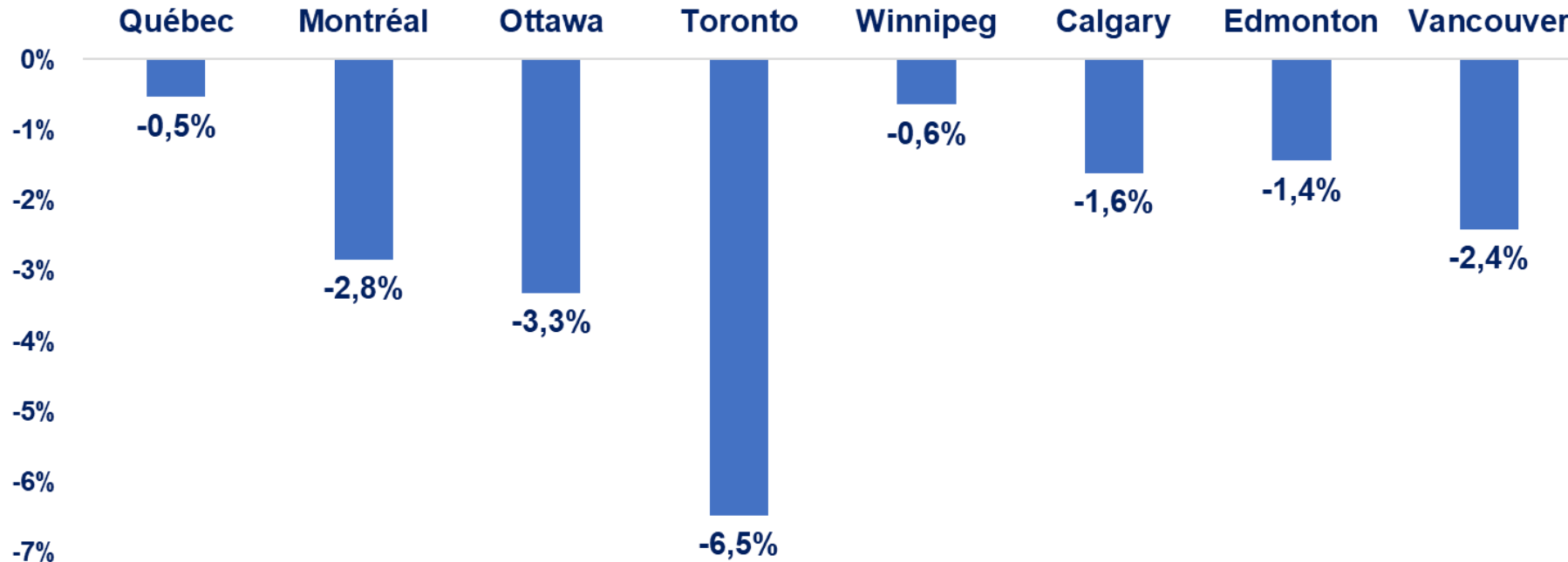
Taux de chômage 2022
Principales régions métropolitaines canadiennes



Source : Statistique Canada, Tableau 14-10-0380-01

Le commerce de détail s'en est mieux tiré qu'ailleurs au pays

Variation des ventes au détail 2020 p/r 2019
Principales régions métropolitaines canadiennes

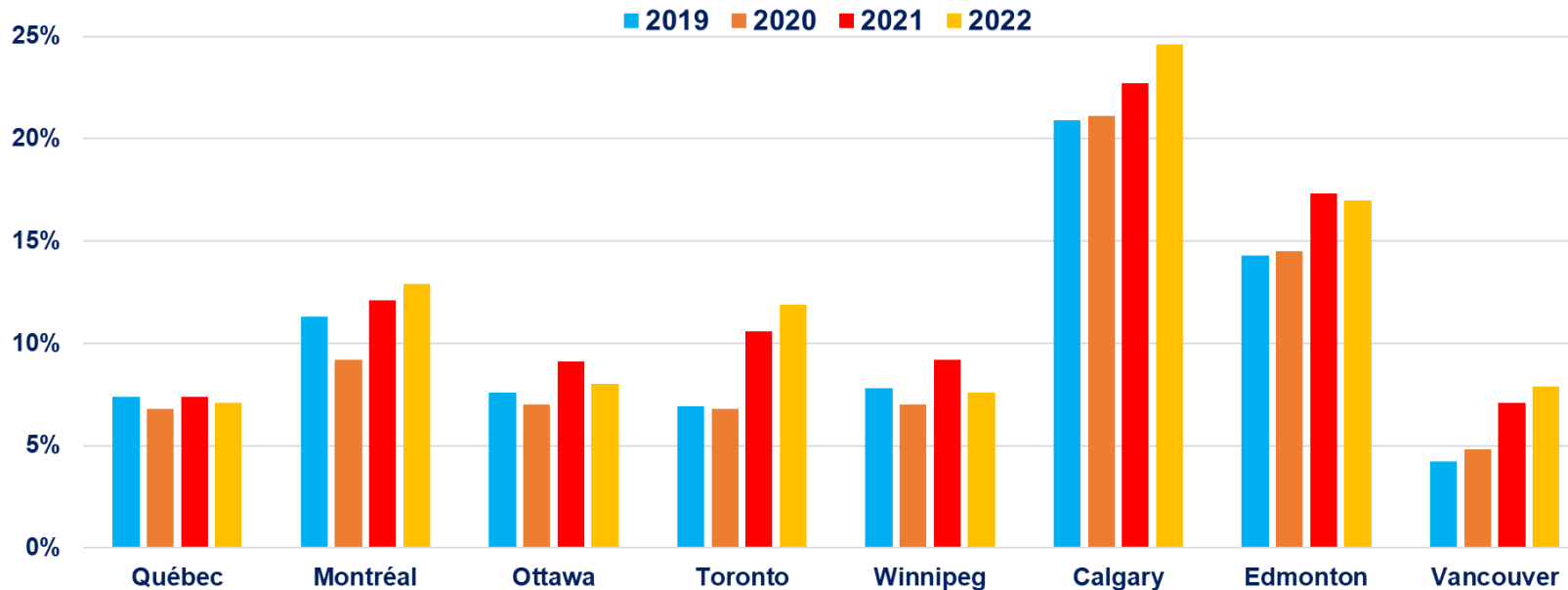


- La baisse des ventes au détail pendant la pandémie a été moins forte à Québec que partout ailleurs au pays

Source : Conference Board du Canada, mise à jour le 23 décembre 2022

Le bureau présente le plus faible taux d'inoccupation au Canada

Taux d'inoccupation des immeubles de bureaux aux 2^e trimestres de 2019 à 2022
Principales régions canadiennes

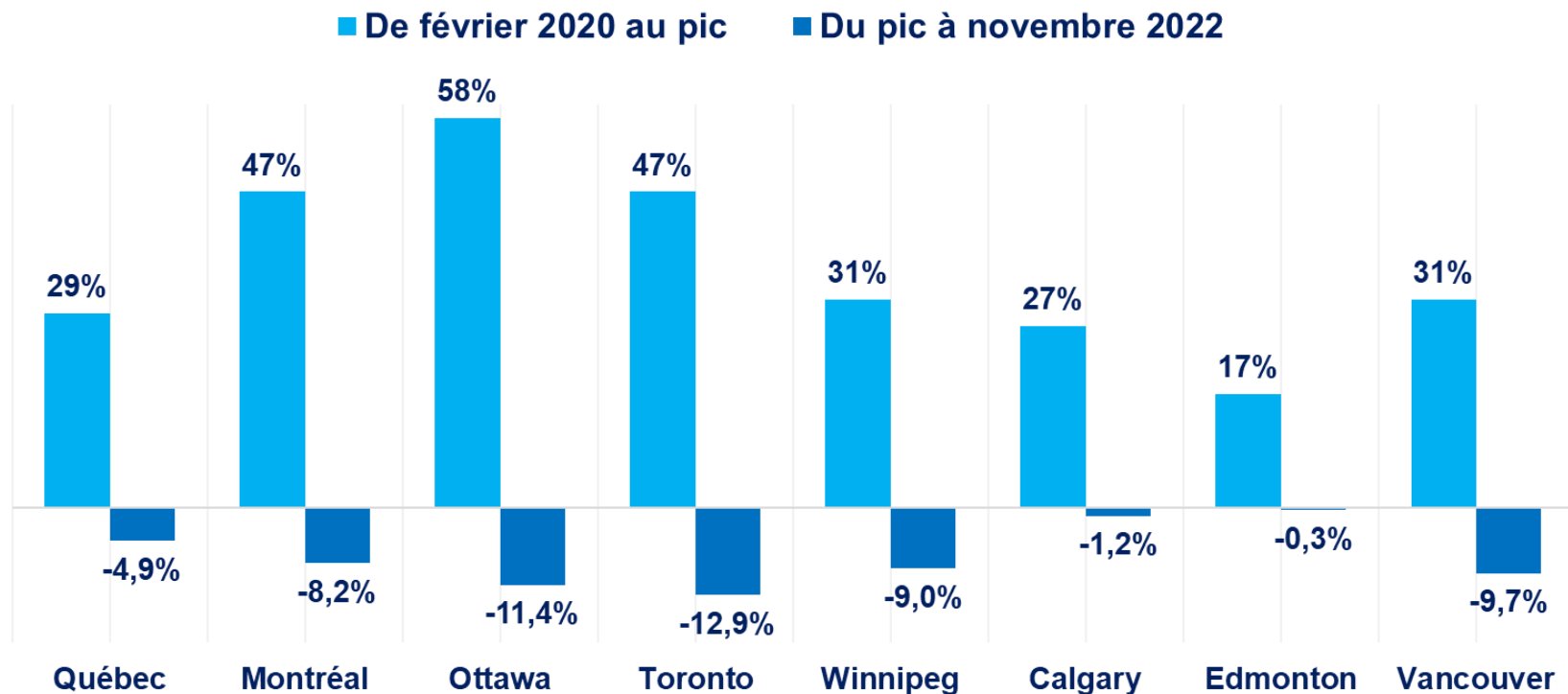


Source : Service de données Altus

- Le marché du bureau est demeuré plus stable à Québec qu'ailleurs au pays
- La présence gouvernementale est certainement un facteur favorable, mais l'est également à Ottawa, Toronto, Winnipeg ou Edmonton
- Québec présente le plus faible taux d'inoccupation au Canada au 2^e trimestre 2022

Le marché immobilier résidentiel a été l'un des plus stables au pays

Variation des prix de ventes résidentiels de pic à pic Principales régions métropolitaines canadiennes

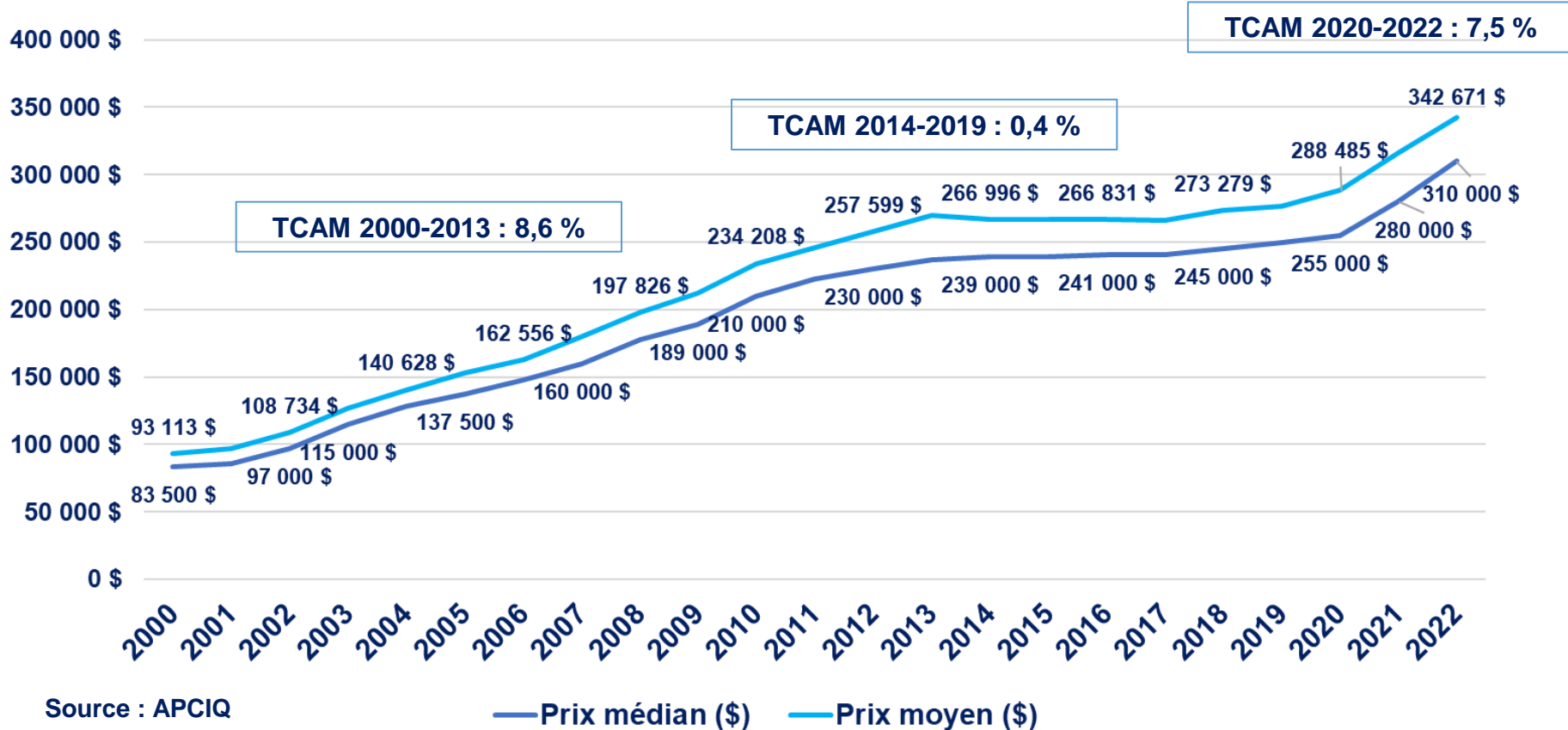


- Hausse des prix résidentiels moins élevée pendant l'effervescence de 2020-2021
- Baisse des prix moins forte qui a suivi la hausse des taux d'intérêt
- Québec demeure le marché le plus abordable et dans les plus stables des principales régions canadiennes

Source : Banque Nationale, Indice des prix Teranet

Depuis l'an 2000, les prix moyen et médians des maisons vendues à Québec ont augmenté de 270 %

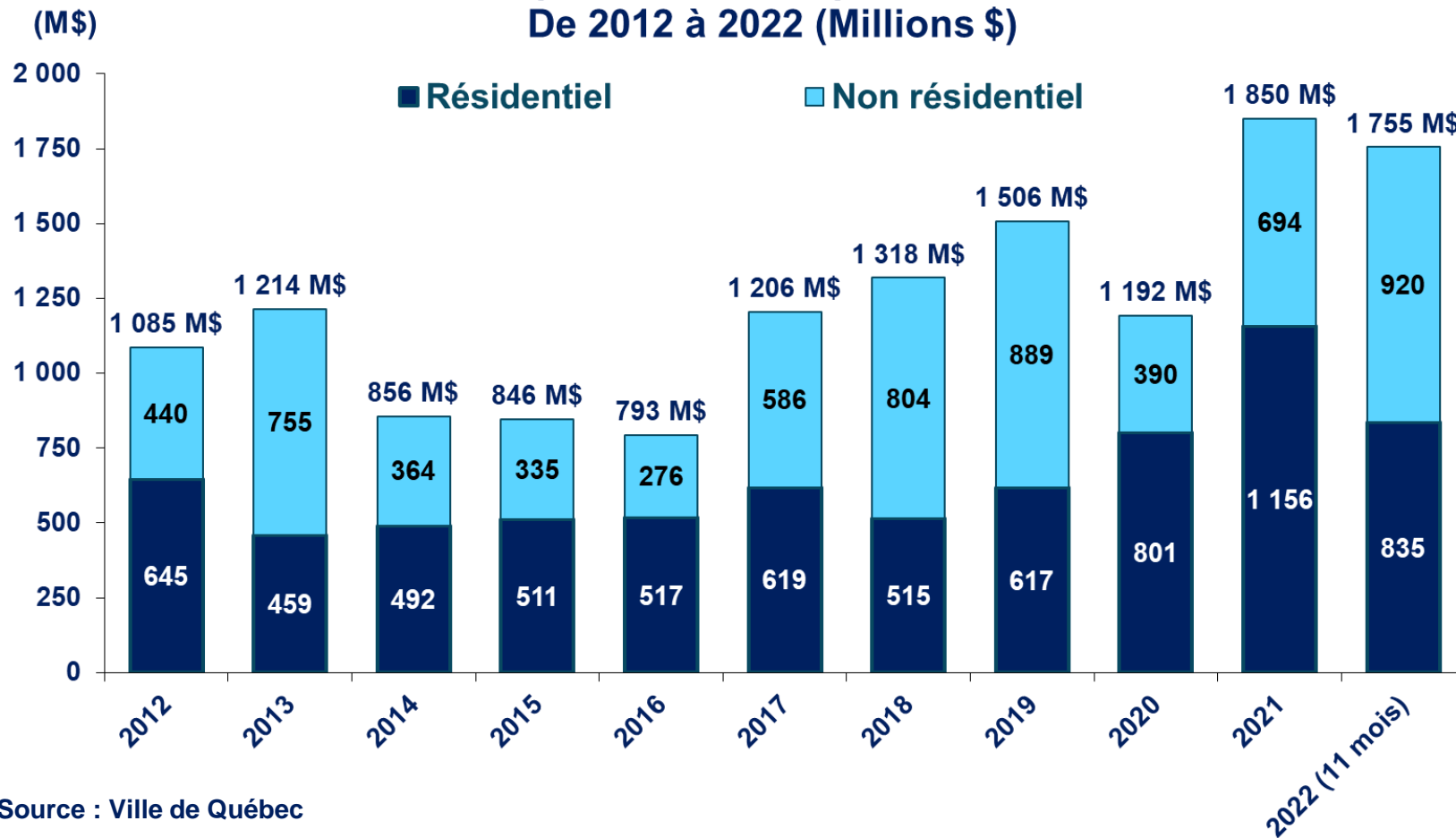
Évolution des prix de vente résidentiels (tous types confondus)
Ville de Québec (2000-2022)



- Au cours des années 2000, les hausses du prix des maisons à Québec (8,6 % en moyenne par année) étaient parmi les plus élevées au Canada.
- Marquée notamment par une offre substantielle, la croissance a été stoppée en 2013.
- Avec la pandémie, les ménages de Québec, comme ailleurs au pays, ont voulu « améliorer » leur situation résidentielle entraînant de nouveau à la hausse les prix des maisons et copropriétés

Les investissements immobiliers demeurent importants malgré la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et l'incertitude économique

Valeurs des permis délivrés par la Ville de Québec
De 2012 à 2022 (Millions \$)

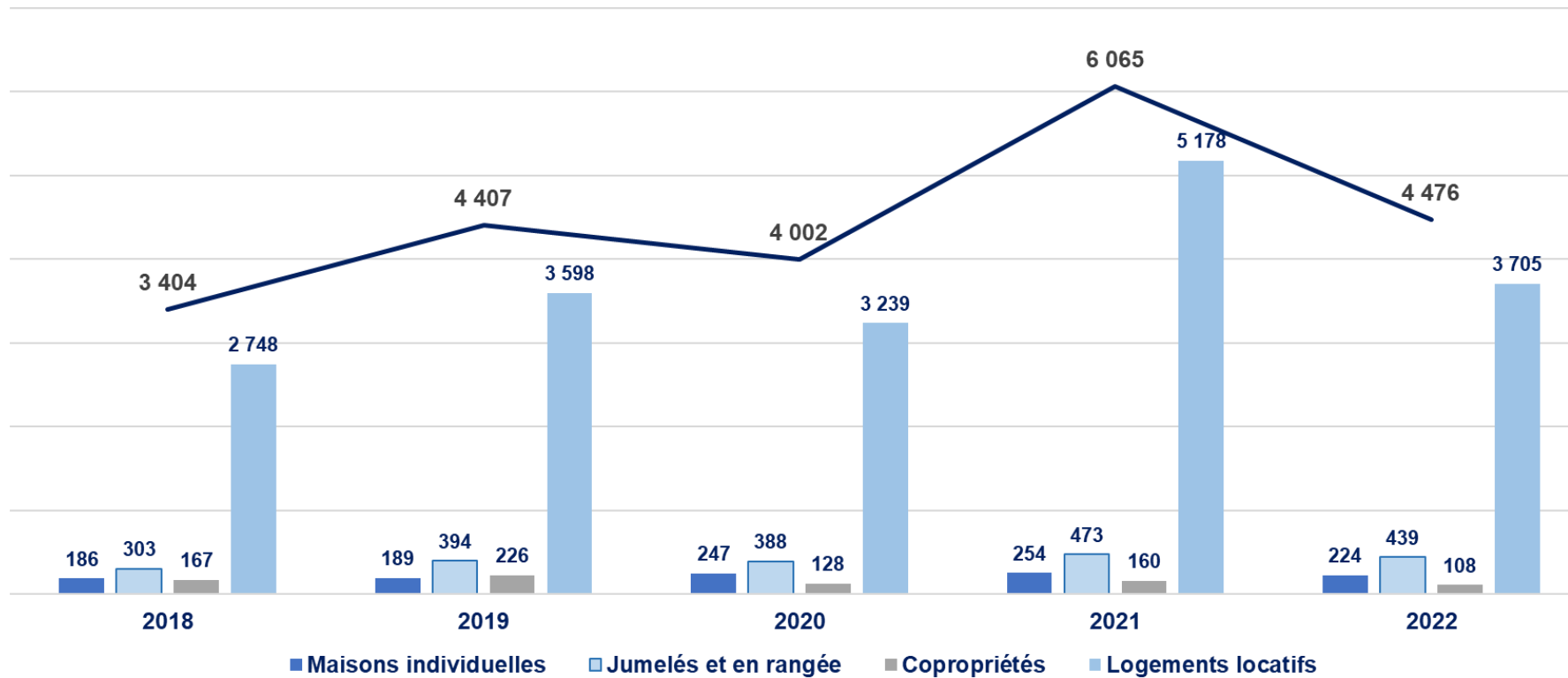


Source : Ville de Québec

- La valeur des permis délivrés a atteint un record en 2021 à plus de 1,85 milliard \$
- 2022 atteindra peut-être un nouveau sommet
- L'inflation demeure un facteur déterminant dans la valeur élevée des projets en 2022

La majorité des unités d'habitation mises en chantier à Québec sont des logements locatifs

Unités résidentielles mises en chantier
Ville de Québec



Source : SCHL

- La vaste majorité des unités d'habitation mises en chantier sont des logements locatifs
- Les mises en chantier de copropriétés stagnent depuis plusieurs années
- La construction de maisons individuelles est dans un creux historique

Malgré la pandémie, les facteurs fondamentaux de l'économie de la ville de Québec demeurent solides

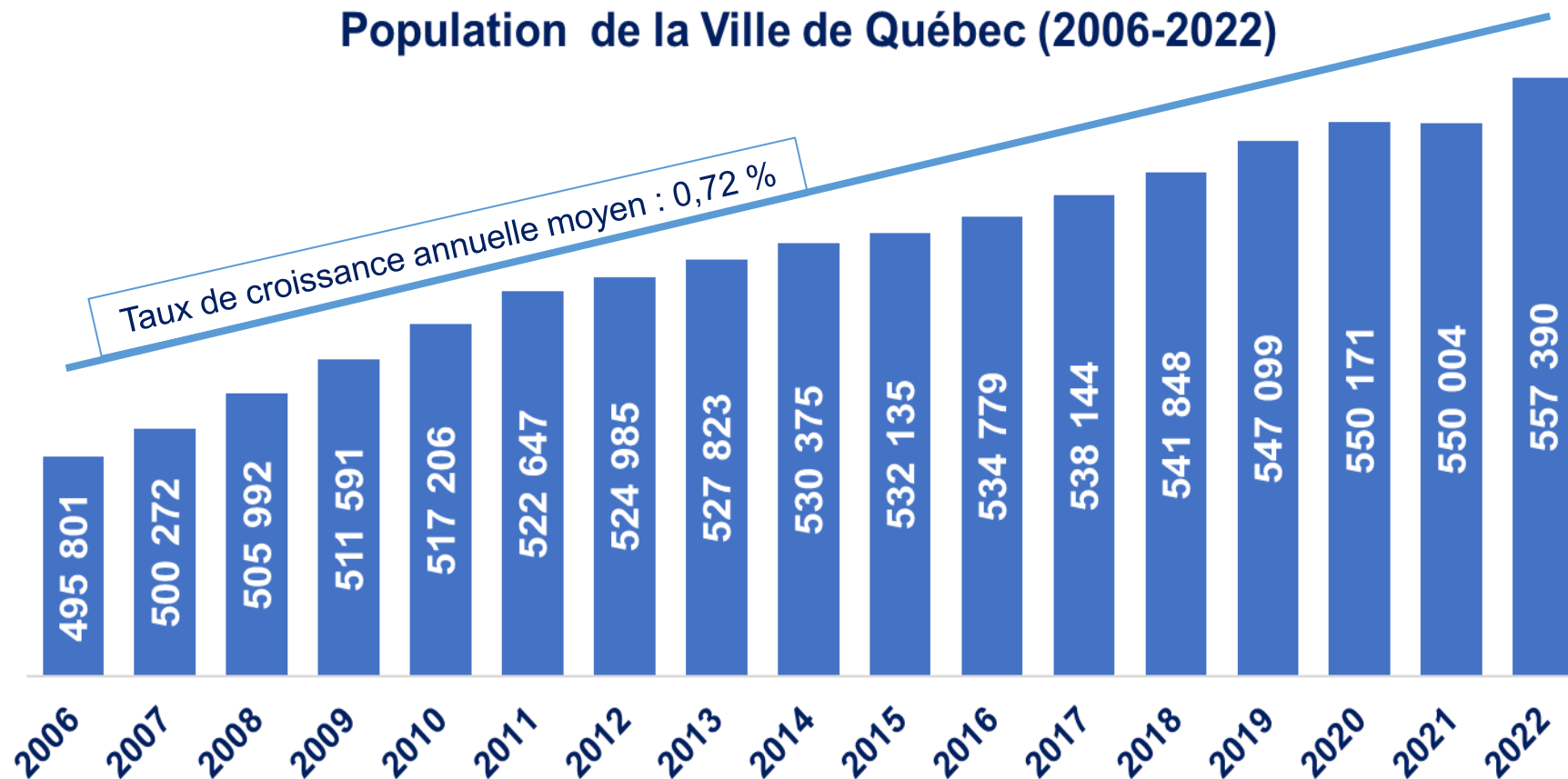
- Le marché du travail demeure l'un des plus dynamiques au pays
- Le marché immobilier résidentiel a été l'un des plus stables au pays
- Le commerce de détail s'en est mieux tiré qu'ailleurs au pays
- Le bureau présente le plus faible taux d'inoccupation au Canada
- Les investissements demeurent importants malgré la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et l'incertitude économique



2. Portrait Démographique

La croissance en 2022 est la plus forte depuis 15 ans

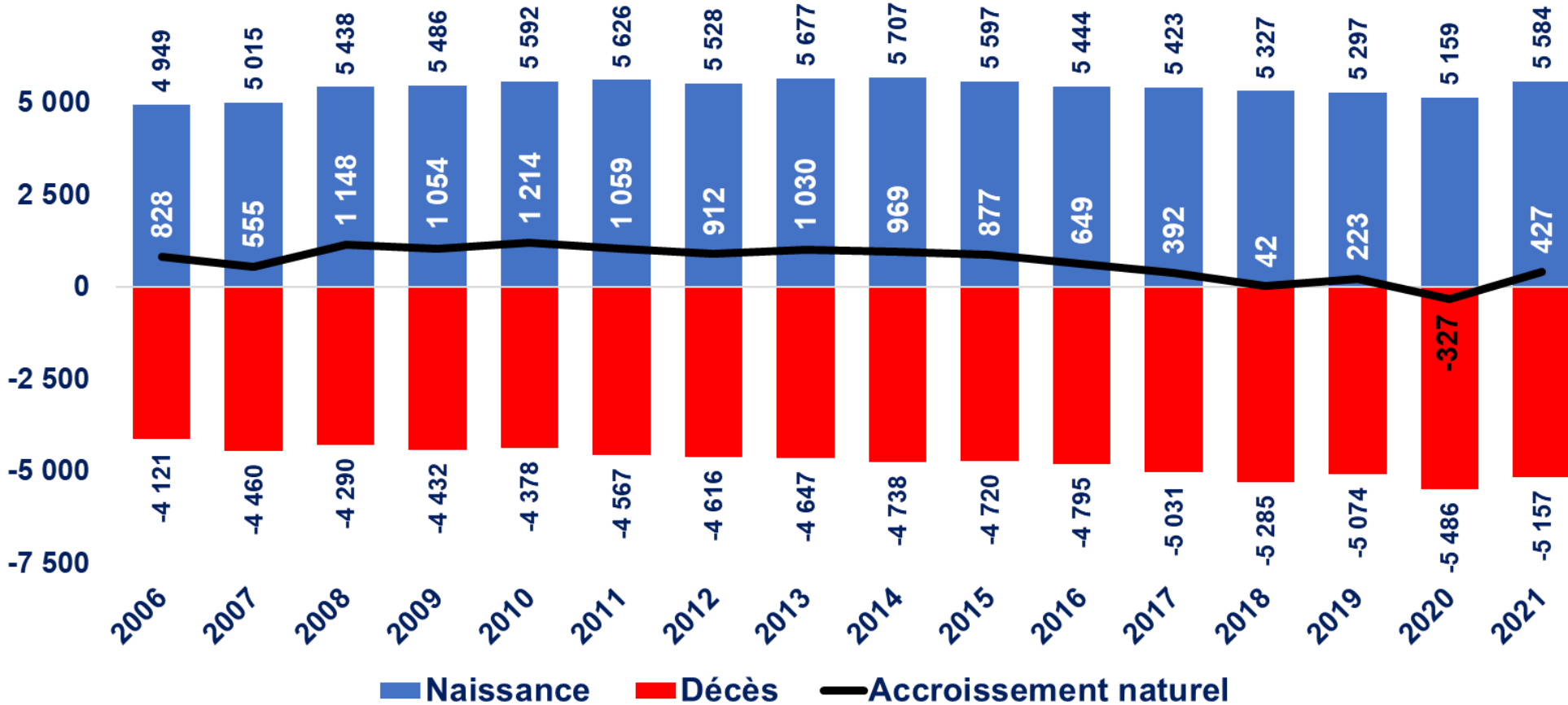
Population de la Ville de Québec (2006-2022)



- La population de la ville de Québec a augmenté de 7 400 personnes en 2022, une croissance de 1,3 %
- Le taux de croissance annuelle moyen (TCAM) entre 2006 et 2022 est de 0,72 %

L'accroissement naturel de la population est faible

Accroissement naturel de la population
Agglomération de Québec, 2002-2021

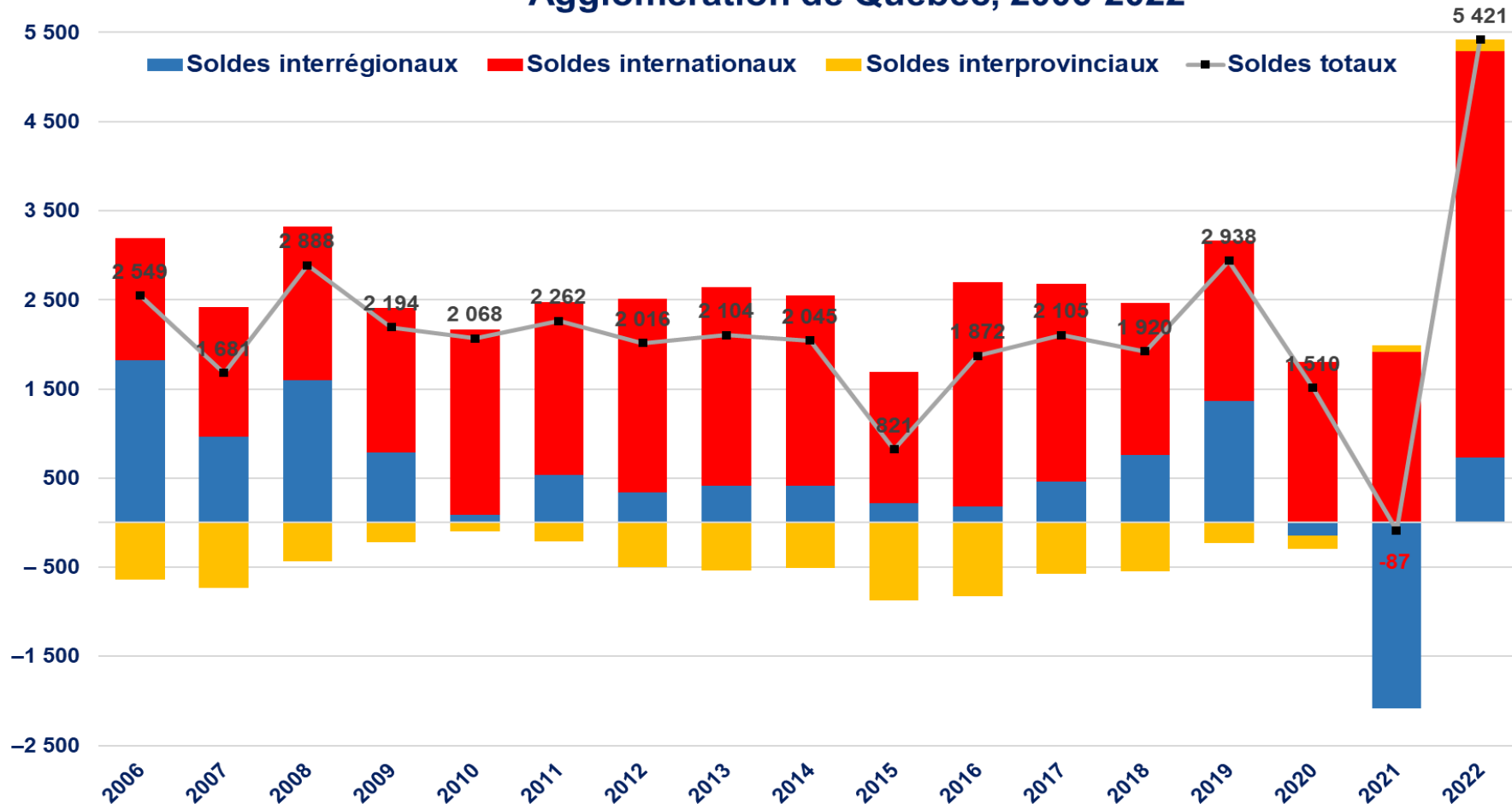


- La croissance naturelle de la population n'est plus une source de croissance depuis plusieurs années

Source : Institut de la statistique du Québec

L'immigration demeure la source principale de croissance

Soldes migratoires interrégionaux, interprovinciaux et internationaux Agglomération de Québec, 2006-2022

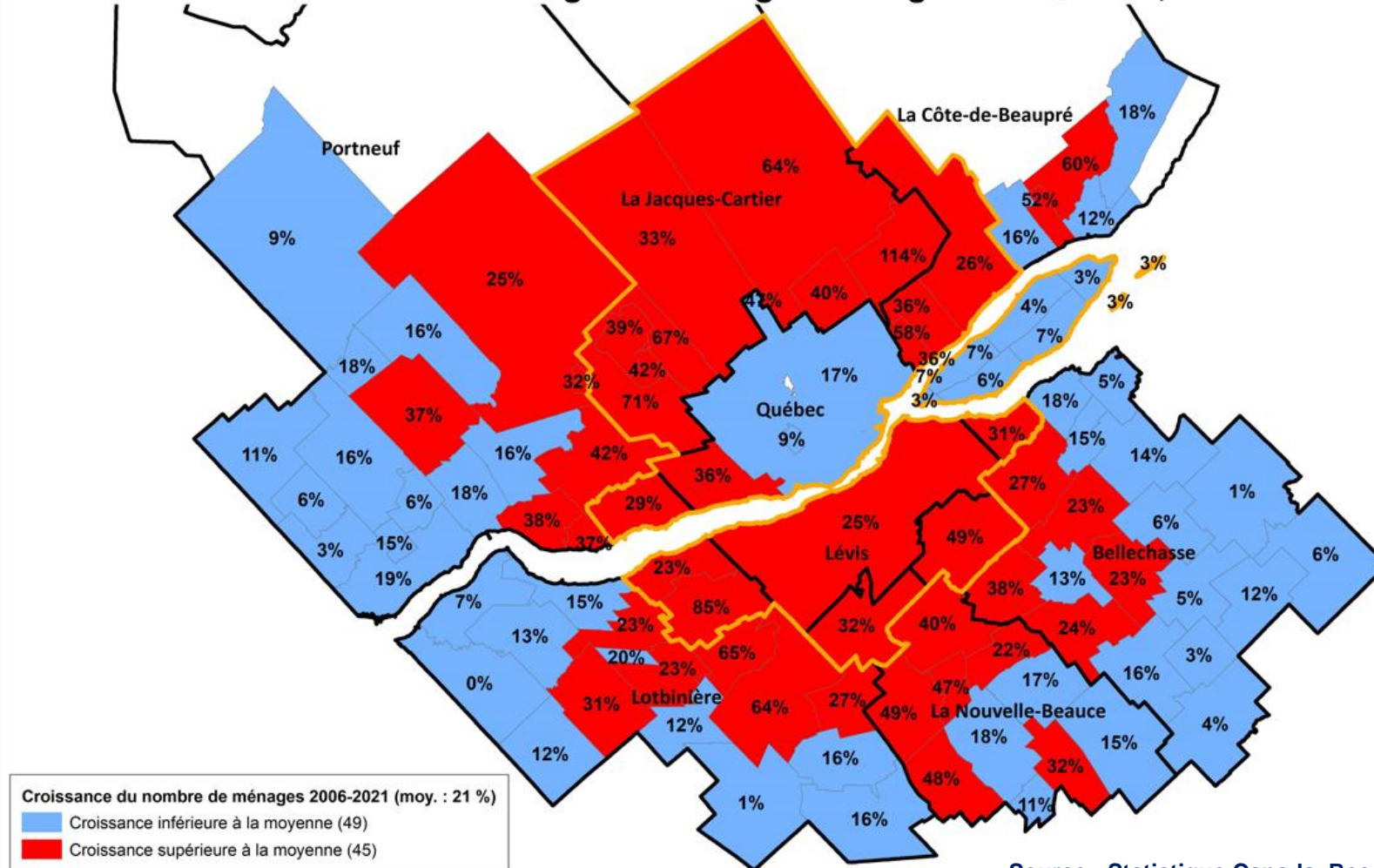


Source : Institut de la statistique du Québec

- La migration interrégionale a été la principale source de croissance démographique jusqu'aux années 2000
- Depuis, la croissance repose davantage sur l'immigration internationale
- La migration interprovinciale est généralement négative

Un beigne en forte croissance

Croissance du nombre de ménages dans la grande région de Québec, 2006-2021

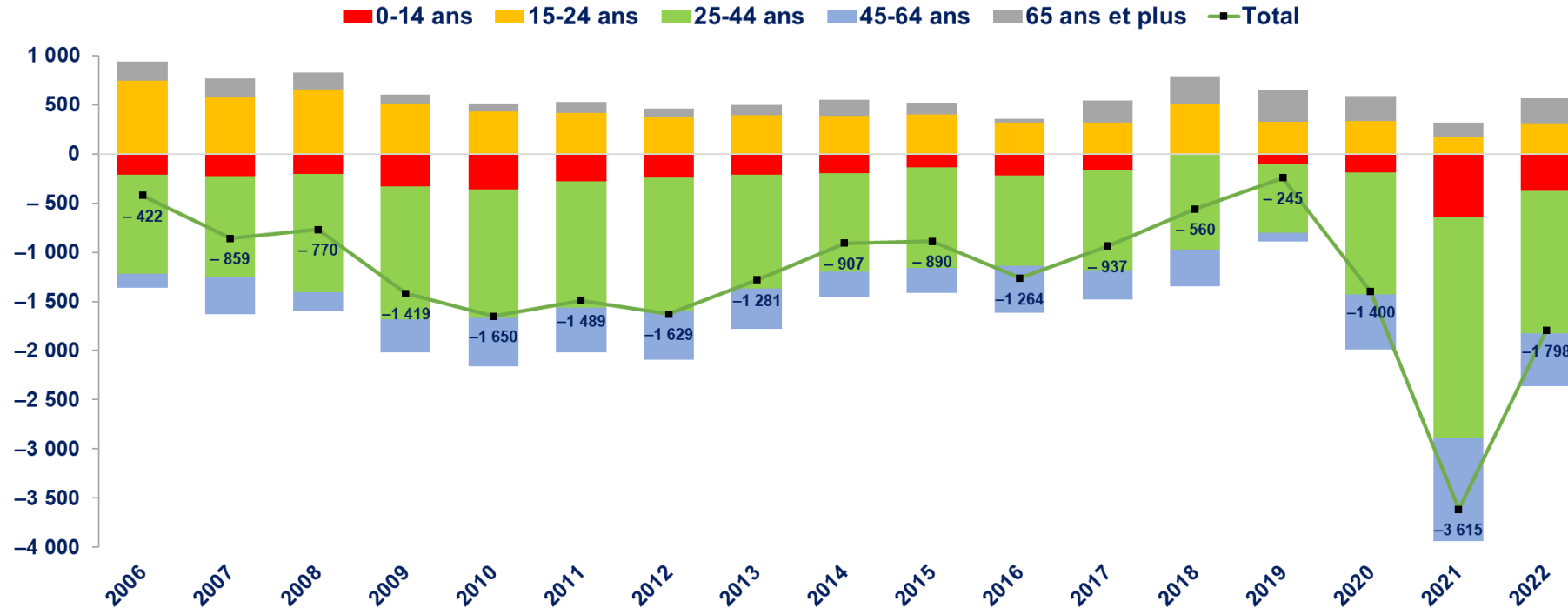


Source : Statistique Canada, Recensements

- Les taux de croissance sont beaucoup plus élevés dans les municipalités périphériques de Québec
- La croissance démographique de la MRC de la Jacques-Cartier est parmi les plus élevées au Québec
- La concentration des populations se fait aussi au détriment des municipalités rurales

Québec perd surtout les jeunes familles en faveur de la périphérie

Soldes migratoires avec les municipalités des régions 03 et 12 selon le grand groupe d'âge
Agglomération de Québec 2006-2022

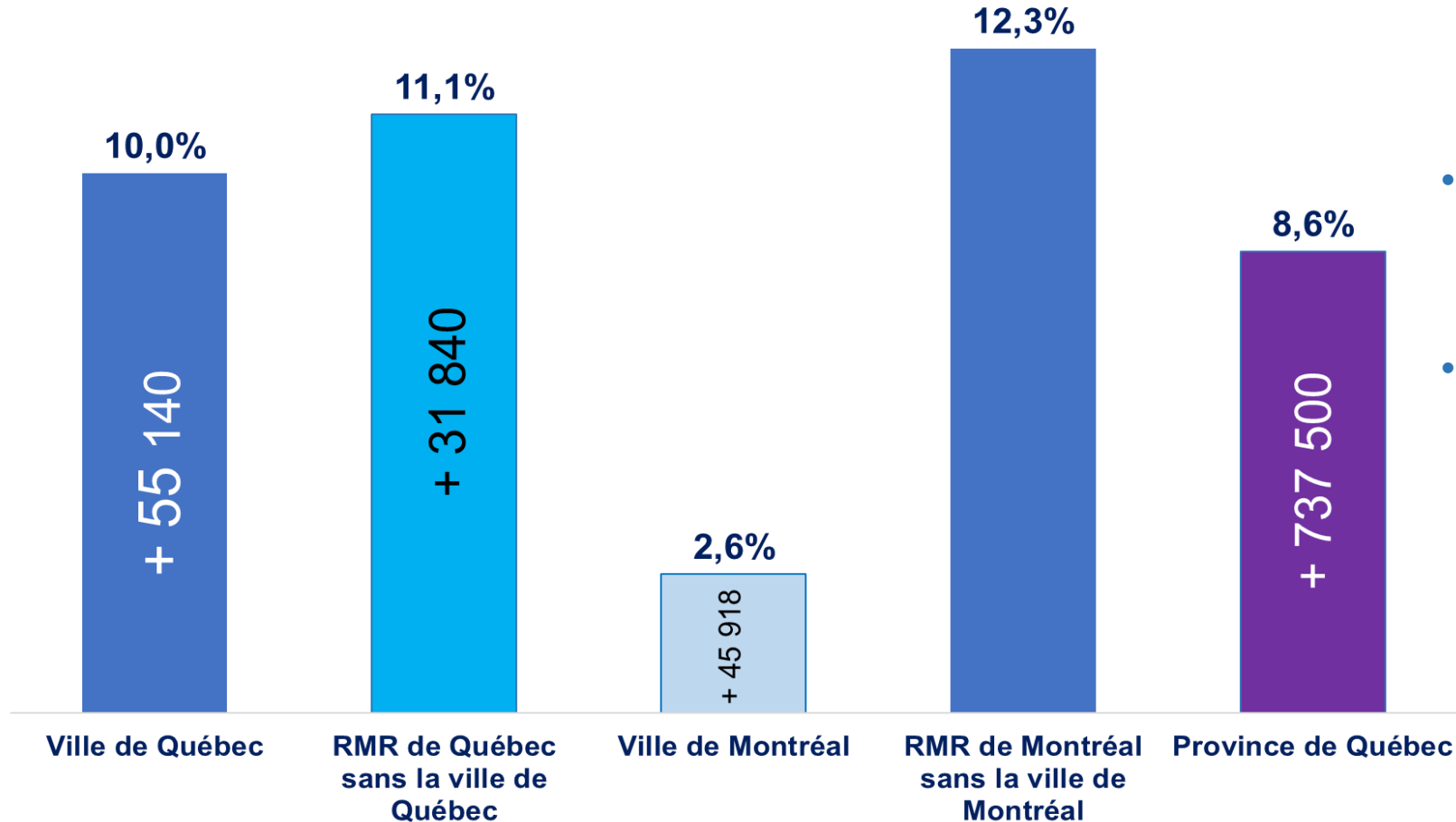


- Les soldes sont toujours positifs chez les 15-24 ans (étudiants) et les 65 ans et plus (retraités)
- Ils sont toujours négatifs dans les autres groupes d'âge
- Les soldes négatifs sont plus importants depuis la pandémie

Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ), exploitation du *Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA)* de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ).

55 140 personnes de plus prévues entre 2021 et 2036 dans la ville de Québec

Croissance prévue 2021-2036 (Prévisions ISQ 2022)
Ville et RMR de Québec et de Montréal, Province de Québec



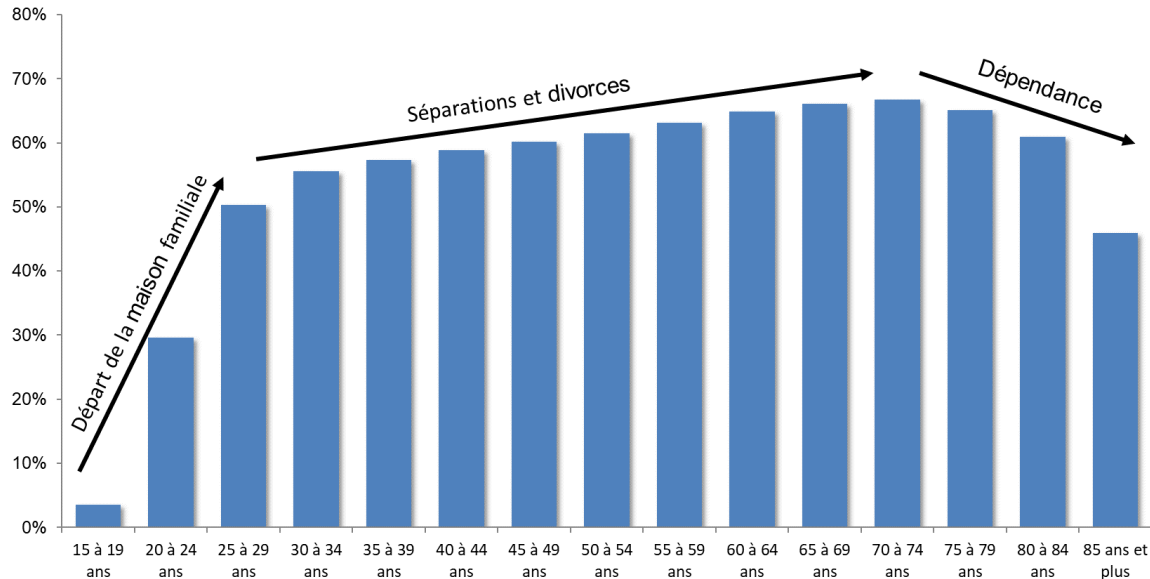
- Croissance supérieure à la moyenne du Québec et à celle de Montréal
- Croissance de la ville de Québec inférieure à celle de la grande région = Poursuite de l'étalement urbain

Source : Institut de la statistique du Québec, Projections démographiques 2022, Scénario de référence

La demande résidentielle qui découle des projections

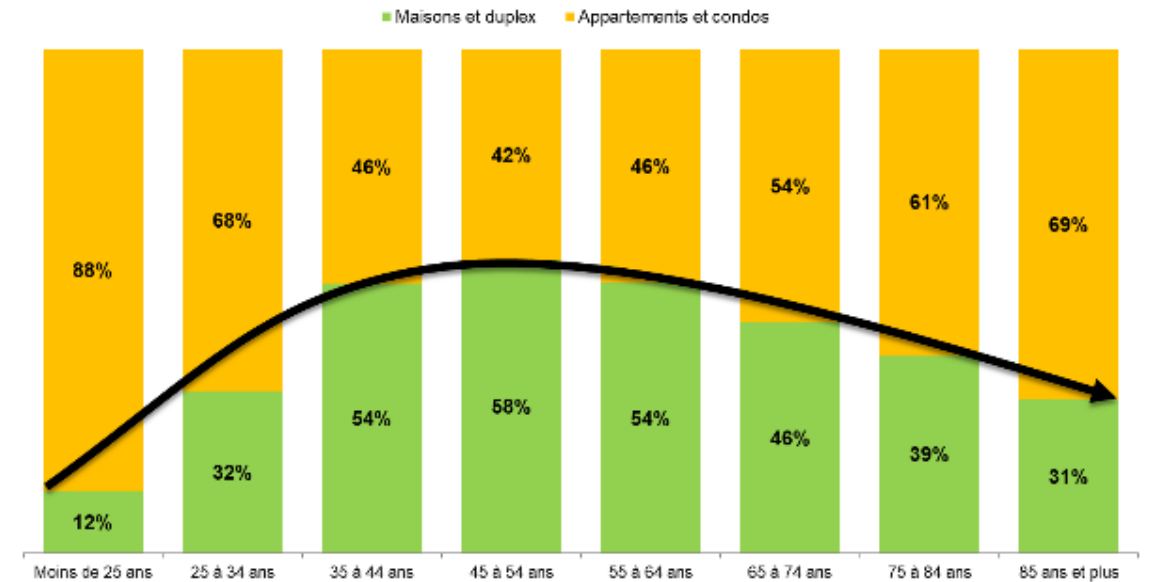
La Ville a développé une méthode générationnelle pour évaluer la demande résidentielle

Taux de soutien des ménages selon le groupe d'âge, ville de Québec, 2021



Source : Institut de la statistique du Québec, 2022.

Grands types de logement selon le groupe d'âge du soutien, ville de Québec, 2021



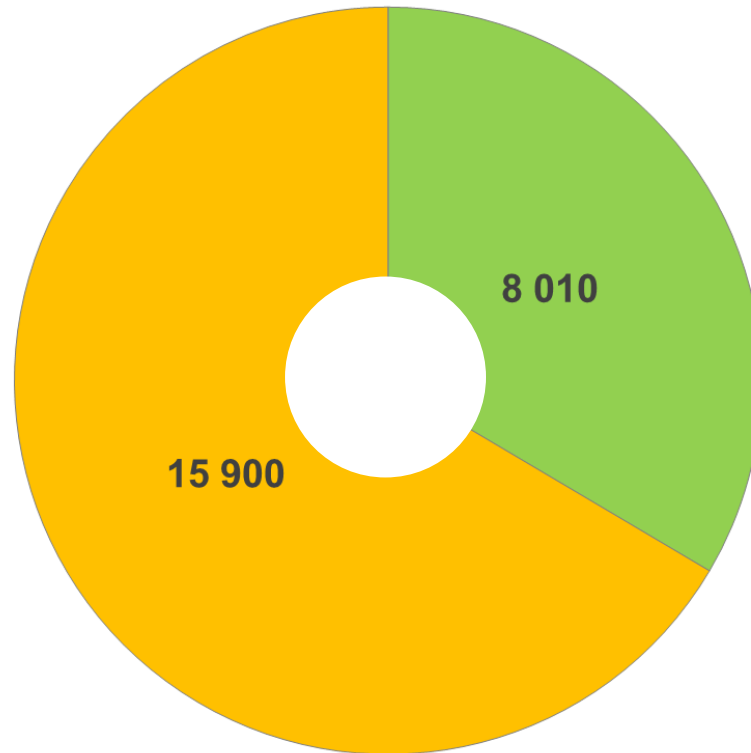
Source : Statistique Canada, Recensement, 2021.

Source : Projections démographiques de l'ISQ, Recensement de Statistique Canada; Traitement Ville de Québec

L'estimation de la demande résidentielle future : 23 910 unités

Demande résidentielle 2021-2036 dans la ville de Québec
selon le grand type de logement,
ISQ (2022) – Scénario de référence

■ Maisons et duplex ■ Appartements et condos



Entre 2021 et 2036, la demande résidentielle totalise 23 910 unités dont :

- 66 % de la demande pour des appartements et condos
- 34 % de la demande pour des maisons de duplex

Source : Compilation spéciale de la Ville de Québec à partir des données de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec, 2022.

PROJETS MAJEURS RÉSIDENTIELS

Projets d'une valeur de :
14 millions \$ et plus ou
4 millions \$ et plus, avec défis de développement

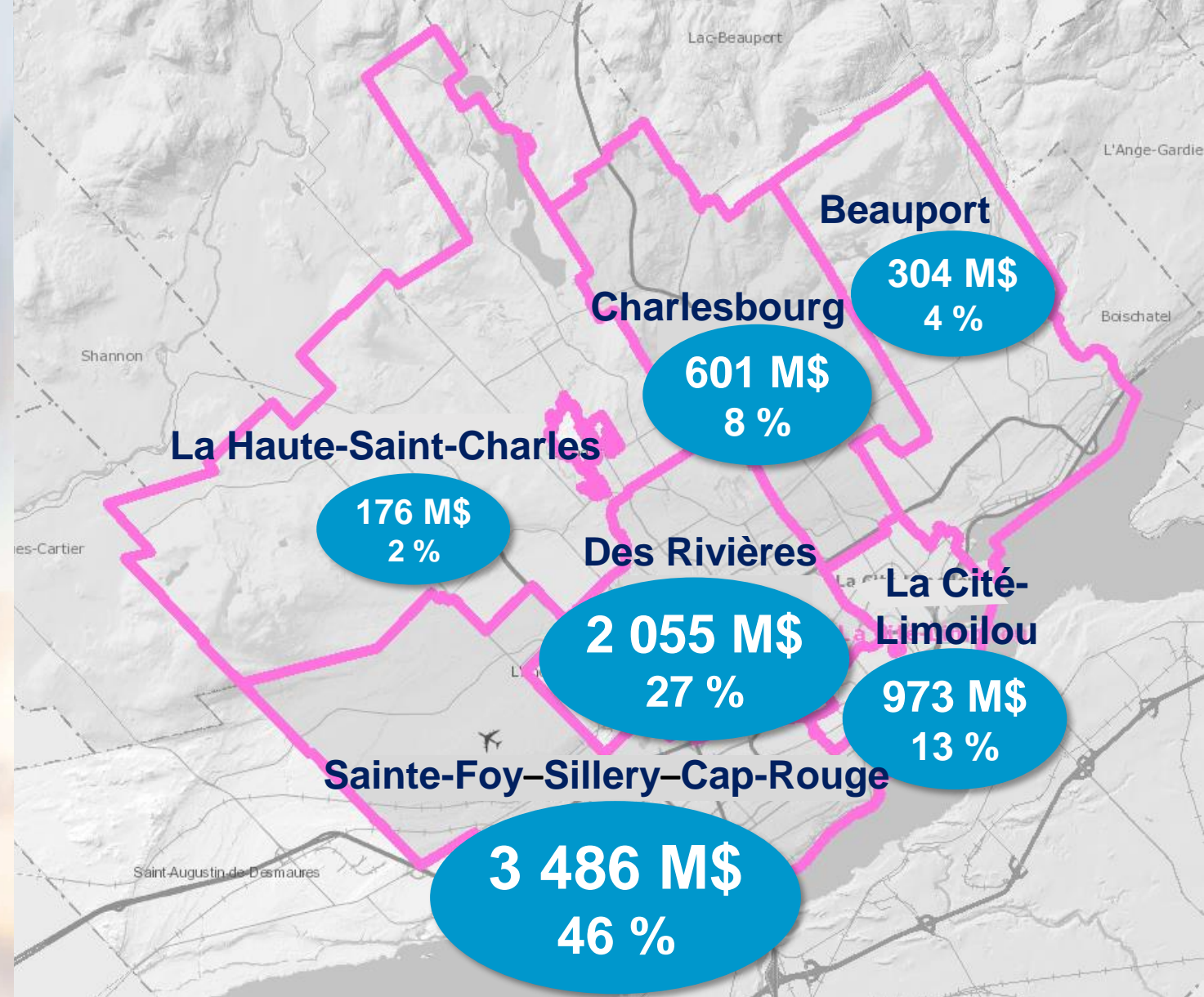
7,6 G\$ Valeur totale

18 M\$ Valeur médiane

Env. 30 000
unités



PROJET LE SWL
CRÉDIT: GRAPH SYNERGIE





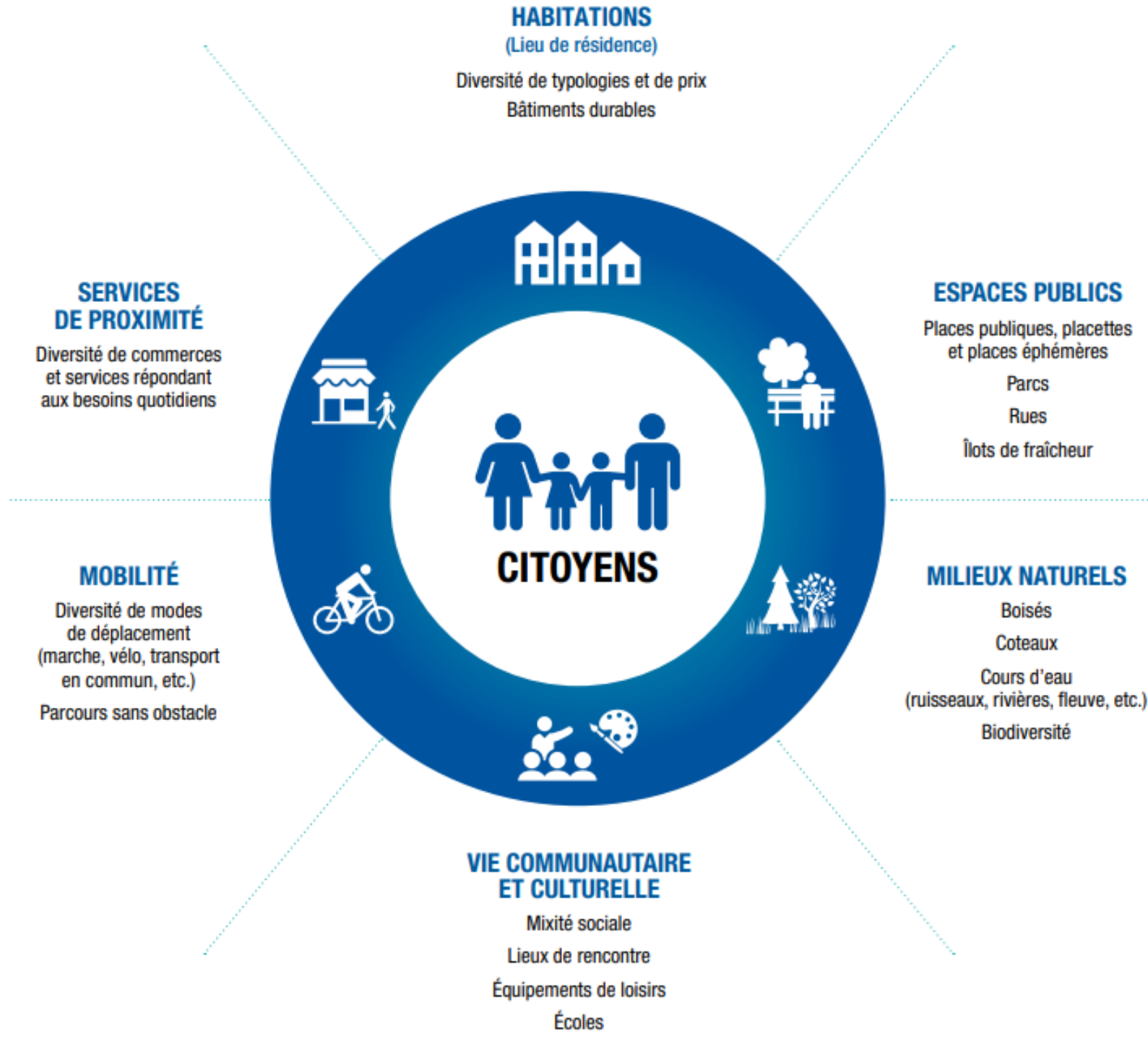
3. La vision de la Ville pour les projets majeurs

Une vision du développement ambitieuse

Une volonté de faire de meilleurs projets immobiliers



CONSTRUIRE DES MILIEUX DE VIE DURABLES



Quartiers compacts, complets et cohérents

Densifier, dynamiser le quartier d'insertion et bonifier les quartiers existants

**Redévelopper les sites
minéralisés et sous-utilisés**



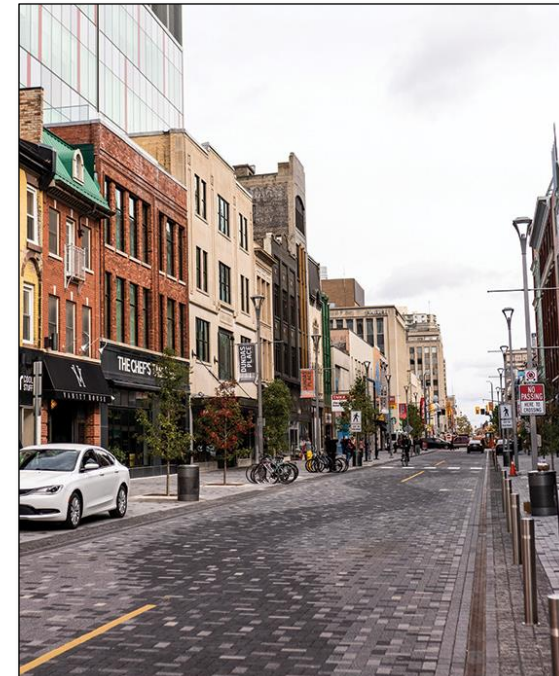
Crédit photo : Brandon Lynch/CTV News

**S'insérer à proximité du
transport en commun**



Crédit photo : Ville de Québec

**Comprendre et
consolider le quartier
d'insertion**



Crédit photo : Smart Growth Tulsa

Espaces extérieurs animés et confortables

Encourager la rencontre et la socialisation des citoyens par des aménagements conviviaux

Concevoir des espaces accessibles au public



Crédit photo : Karla De Rojas

Concevoir une interface de qualité entre les façades et la rue



Crédit photo : City of Toronto

Installer du mobilier urbain



Crédit photo : Didoné Comacchio Architects

Bâtiments avec architecture supérieure

Créer des bâtiments distinctifs, d'une qualité supérieure et confortable pour les piétons

Intégrer des mesures de gestion des hauteurs



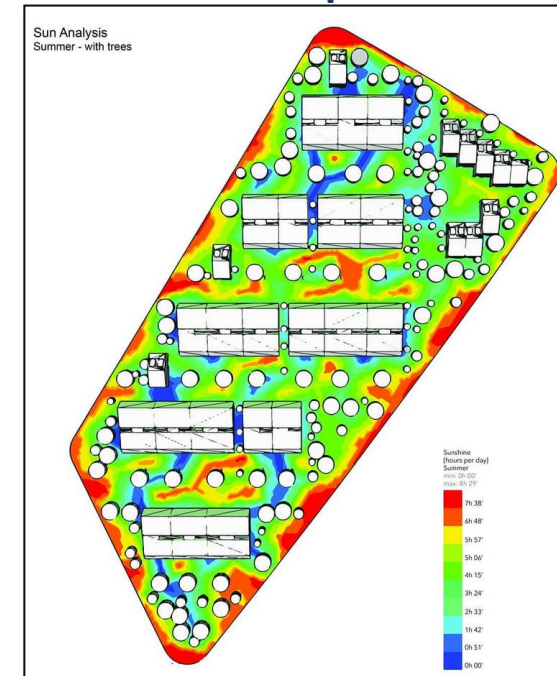
Crédit photo : Ville de Québec

Conjuguer patrimoine et modernité



Crédit photo : Héritage Montréal

Concevoir des bâtiments adaptés à notre climat nordique



Crédit photo : Architecture for Humans

Réduction de l'empreinte carbone du développement

Réduire les émissions de GES pendant le chantier de construction et lors de l'opération de l'immeuble

Utiliser du ciment et du béton à faible émission en carbone



Crédit photo : Mantle Developments

Utiliser le bois



Crédit photo : Ema Peter

Installer un système de géothermie



Crédit photo : Polytechnique Montréal

Offre d'habitation diversifiée

Répondre aux besoins des ménages selon leur âge, leur taille, leur capacité physique et financière

Varier les typologies d'habitation et de logement



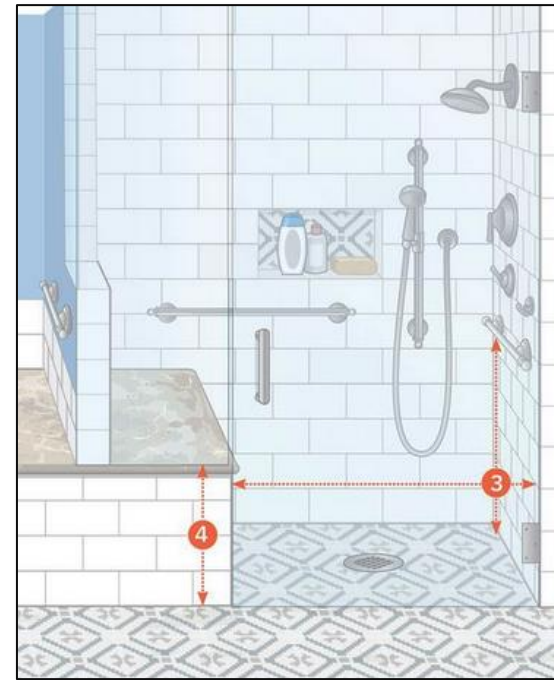
Crédit photo : City of Toronto

Offrir des logements abordables au plus grand nombre



Crédit photo : Le Soleil

Concevoir des logements accessibles et inclusifs



Crédit photo : This Old House Magazine

Créer des logements répondant aux besoins des familles

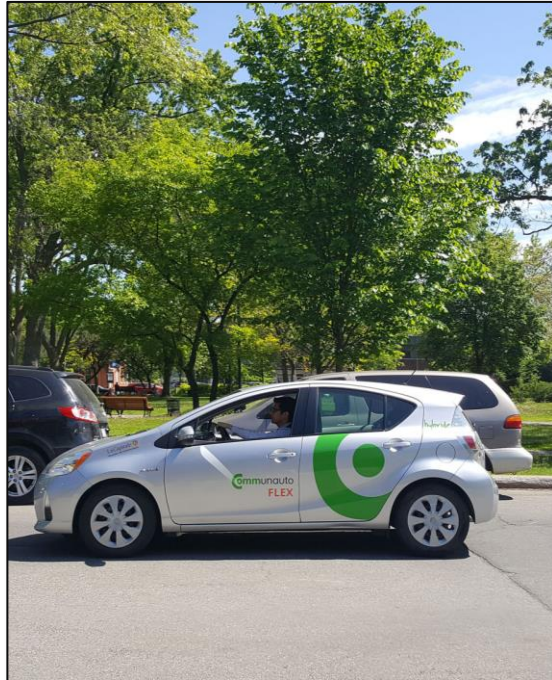


Crédit photo : GBL Architects

Mobilité active et durable

Encourager les déplacements de manière sécuritaire, inclusif et multimodal

Prévoir une solution d'autopartage



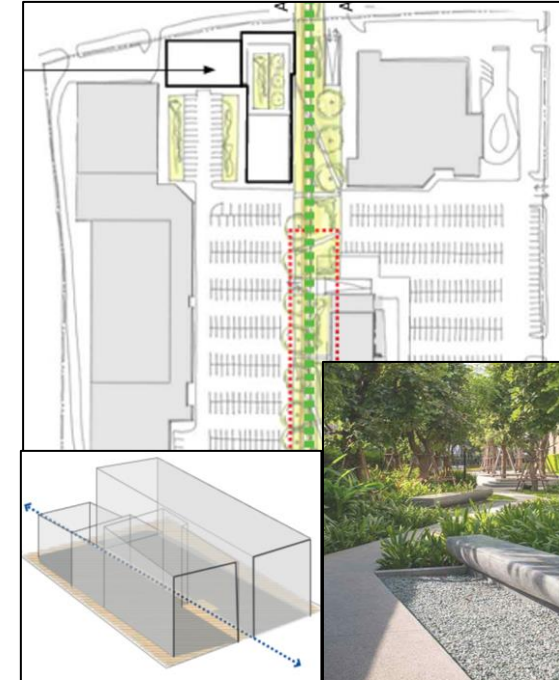
Crédit photo : Communauto

Installer des rangements pour vélo



Crédit photo : Saris Infrastructure

Améliorer la connectivité piétonnière



Crédit photo : Mary Fialko & Jennifer Hampton

Gestions des **eaux de ruissellement** directement sur le site

Aménager des infrastructures vertes pour réduire l'écoulement et les effets des îlots de chaleur urbains

Installer des pavés poreux



Crédit photo : Alkern

Aménager un jardin de pluie



Crédit photo : Design Collective/Jennifer Hughes

Installer une toiture végétale

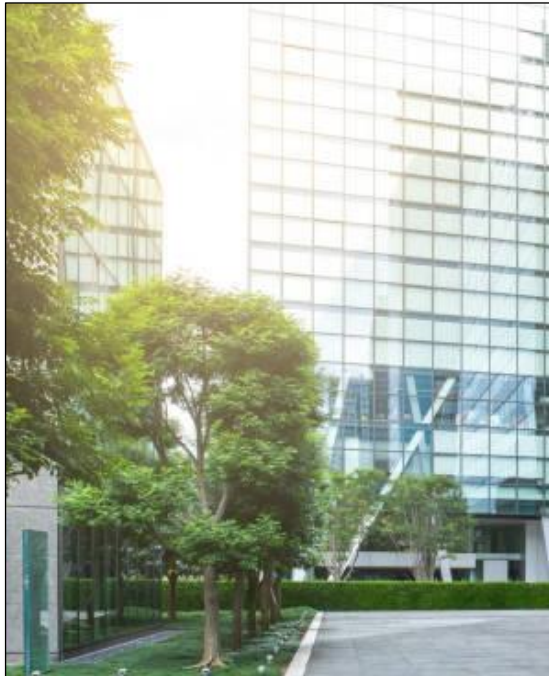


Crédit photo : ZinCo

Espaces extérieurs et préservation des arbres

Maximiser la présence d'arbres et d'espèces végétales indigènes

Planter des arbres à grand déploiement



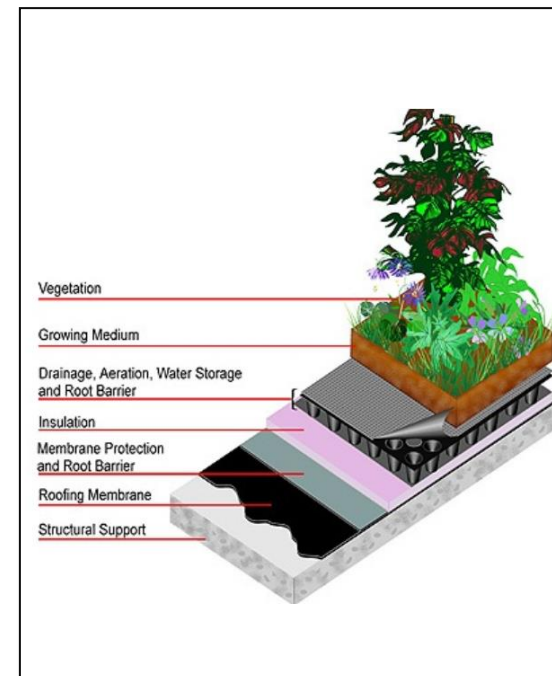
Crédit photo : Saint-Amiable

Préserver les arbres matures



Crédit photo : Cpepper, 2018

Prévoir de la terre végétale sur les structures souterraines



Crédit photo : Gardener's Guild

MERCI!

