



Conseil de la Ville

Règlement RV3522 modifiant le Règlement RV-2015-15-04 sur le schéma d'aménagement et de développement

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Ajout d'une section

Le Règlement RV-2015-15-04 sur le schéma d'aménagement et de développement est modifié par l'insertion, après la section 4 du chapitre 2, de la suivante :

« SECTION 4.1

UNE STRATÉGIE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE EN MATIÈRE D'HABITATION

33.1 État de situation

La stratégie de consolidation du milieu urbain démontre l'importance de maintenir une offre d'espaces développables suffisante en matière d'habitation afin, notamment de maintenir un équilibre des prix alors que les sections précédentes abordent l'importance d'un cadre bâti de qualité dans un milieu de vie complet. Les efforts déployés au cours des dernières années afin d'encadrer le développement du territoire visent l'atteinte de ces objectifs, tout en tentant de répondre aux besoins de tous les types de ménages.

Ces différents efforts combinés à un contexte économique favorable ont mené à une croissance accélérée et diversifiée de l'offre résidentielle à des endroits stratégiques du territoire. En effet, le tableau 4 prévoyait des besoins additionnels de l'ordre de 8 500 logements pour la période de 2016 à 2026. Le rôle d'évaluation indique cependant que plus de 8 500 logements supplémentaires étaient déjà disponibles en 2022, soit 4 ans avant la fin de la période initialement prévue.

Malgré ce dynamisme, le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de 4,6 % en 2016 à 1 % en 2022 selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (voir tableau 4.0.7). Quant aux délais de vente des propriétés, ils ont également chuté sur la même période (voir tableau 4.0.9).

Les dernières années ont donc été marquées par un ajout significatif de nouveaux logements, comme l'indique le tableau 4.0.1. La densification et la requalification se sont accélérées permettant ainsi de consolider le tissu urbain existant. En somme, l'accroissement du nombre de logements se fait dans le respect de la vision intégrée du développement élaboré au chapitre 2.

Tableau 4.0.1 : Nombre de logements ajoutés entre 2016 et 2024

NOMBRE DE LOGEMENTS AJOUTÉS ENTRE 2016 ET 2024	
Année	Nombre de nouveaux logements
2016	756
2017	1159
2018	1203
2019	997
2020	1305
2021	1595
2022	1747
2023	1907
2024	1188

Source : *Ville de Lévis, rôle d’évaluation, 2025*

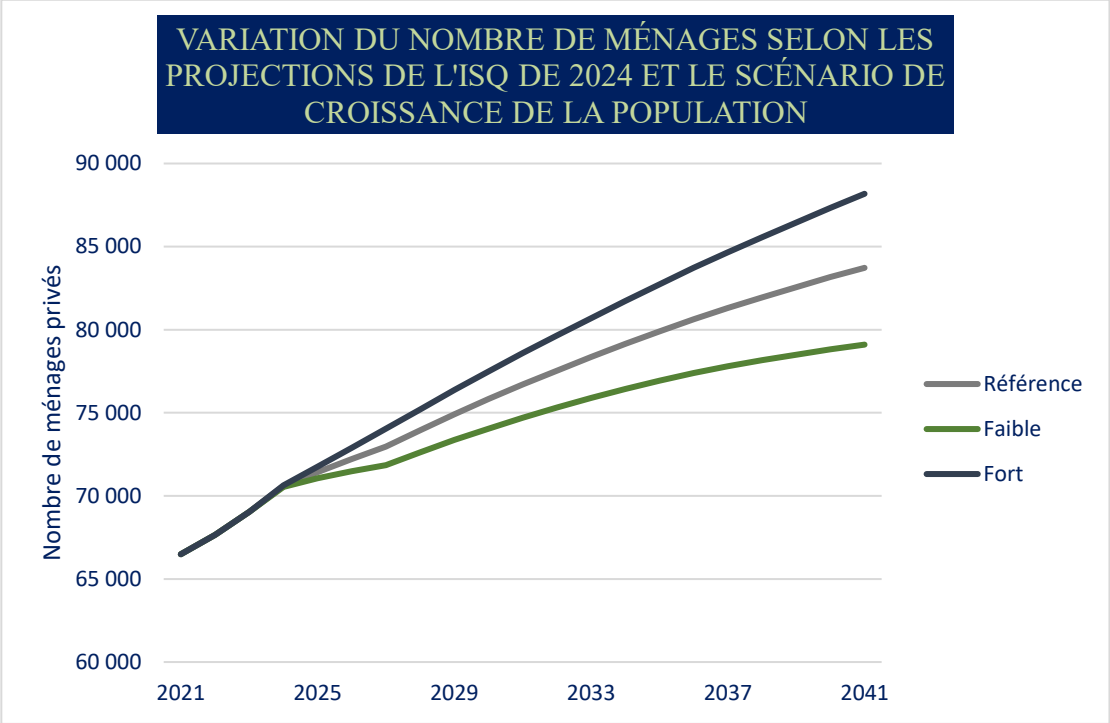
Afin de conserver l’attractivité du territoire, Lévis doit s’assurer d’être en mesure de rencontrer les besoins des ménages. La section 4.1 vise donc à faire l’analyse des caractéristiques des ménages et des logements afin de répondre à l’évolution de la demande en matière d’habitation. La Ville de Lévis se dotera d’un indicateur stratégique accompagné de cibles à atteindre dans un horizon de 4, 8 et 12 ans, soit pour 2029, 2033 et 2037.

La situation du logement social et de l’abordabilité sera également abordée. La diminution constante du taux d’inoccupation observée au cours des dernières années a eu pour effet une hausse constante du coût des logements. Conséquemment, de plus en plus de ménages peinent à trouver un logement dont le prix, la taille et l’état général d’entretien conviennent à leurs besoins.

33.2 Les caractéristiques des ménages

En 2023, la Ville de Lévis comptait 69 058 ménages sur son territoire (Institut de la statistique du Québec (ISQ), 2023). Selon les projections de l’ISQ publiées en décembre 2024 (scénario de référence), la Ville devrait compter 83 721 ménages en 2041, soit un accroissement d’environ 800 ménages par année en moyenne. Bien que le scénario de référence soit généralement celui utilisé dans la planification territoriale, le graphique 1 présente les trois scénarios publiés par l’ISQ. Entre le scénario faible et le scénario de référence, la différence est de près de 9 100 ménages à l’horizon 2041.

Graphique 1 : Variation du nombre de ménages selon les projections de l’ISQ de 2024 et le scénario de croissance de la population



Source : ISQ, nombre de ménages privés selon le scénario, 2024

Le tableau 4.0.2 démontre que le nombre de ménages sur le territoire a augmenté pratiquement deux fois plus vite que la population entre 2016 et 2021. Mentionnons par ailleurs que les ménages qui sont logés dans une résidence pour personnes âgées (RPA) ne sont pas considérés dans les données présentées dans ce tableau. Selon les données disponibles au rôle d’évaluation, 2 800 logements seraient compris dans des RPA alors qu’on y dénombrerait 1 602 chambres, le tout pour l’équivalent d’un total de 4 402 hébergements. Ainsi, le nombre de ménages total sur le territoire serait donc augmenté d’environ 4 400.

Tableau 4.0.2 : Variation de la population et du nombre de ménages entre 2016 et 2021

VARIATION DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MÉNAGES SELON STATISTIQUE CANADA ENTRE 2016 ET 2021			
	2016	2021	Variation 2016-2021 en pourcentage
Population	143 414	149 683	4,4 %
Ménage	60 775	65 750	9,0 %

Source : Statistique Canada, recensement de la population de 2016 et 2021

La taille moyenne des ménages a, quant à elle, légèrement diminué passant de 2,3 personnes par ménage en 2016 à 2,2 en 2021. Cette diminution explique grandement la variation plus importante qu’anticipée de la quantité de ménages sur le territoire. De plus, la proportion de ménages comptant une seule personne est passée de 29,3 % en 2016 à 32,5 % en 2021, soit l’équivalent d’une augmentation de 3 555 ménages à l’échelle du territoire.

Le tableau 4.0.3 présente le revenu médian après impôt des ménages pour l’année 2021 pour la Ville de Lévis en comparaison avec l’ensemble du Québec. Le revenu médian des ménages de la Ville est plus élevé que la moyenne québécoise.

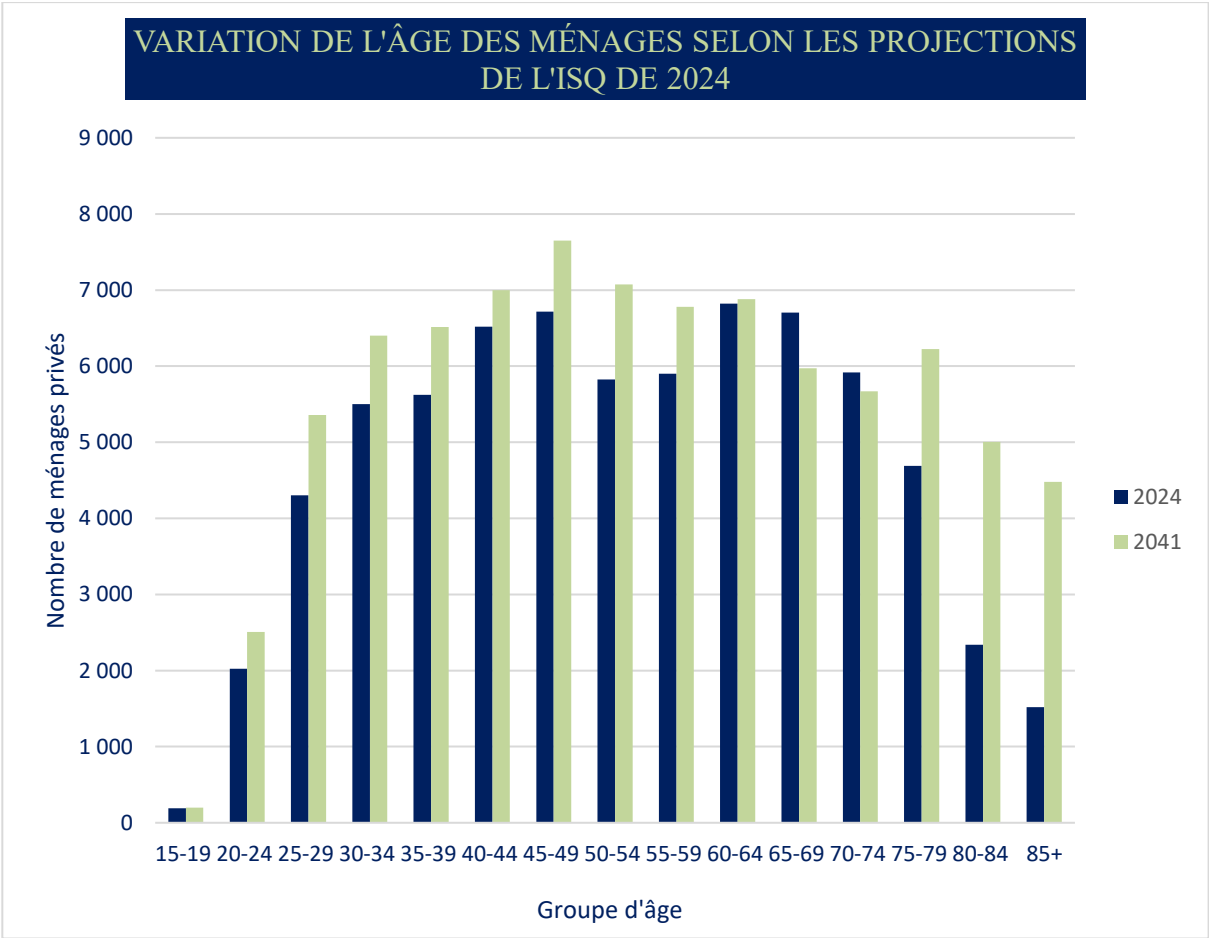
Tableau 4.0.3 : Revenu médian après impôt des ménages pour 2022

REVENU MÉDIAN APRÈS IMPÔT DES MÉNAGES POUR 2022		
	Ménage avec un adulte	Ménage avec deux adultes
Lévis	69 660	106 940
Ensemble du Québec	60 620	97 120
ÉCART (%)	14,9 %	10,1 %

Source : ISQ, Revenu médian après impôt des familles, selon le type de famille, 2025

Le graphique 2 démontre que la quantité de ménages de plus de 75 ans connaîtra une croissance importante par rapport à la situation actuelle. Ce constat est déterminant dans la mesure où, actuellement, environ 30 % de ces ménages sont composés de personnes vivant seules et que les personnes vivant seules ont généralement tendance à habiter dans des appartements selon le graphique 3 (ISQ, 2021). Il est donc à supposer que Lévis aura besoin d’une plus grande quantité de logements de petites tailles pour répondre graduellement à la demande des ménages de plus de 75 ans.

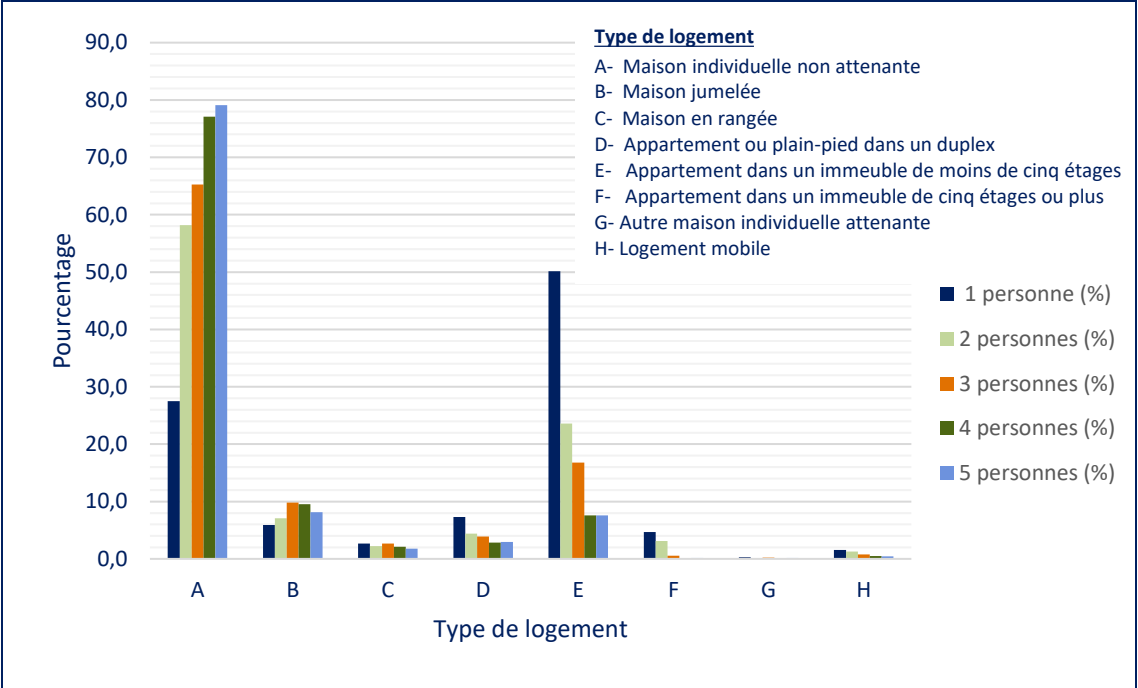
Graphique 2 : Variation de l’âge des ménages entre 2024 et 2041



Source : ISQ, nombre de ménages privés selon le groupe d’âge de la personne repère, scénario de référence 2024

Le graphique 3 présente la relation entre la taille des ménages lévisiens et le type de logement dans lequel ils habitent. Les ménages de deux personnes et plus ont une préférence marquée pour les maisons individuelles non attenantes alors que les ménages d’une personne ont une préférence pour les appartements.

Graphique 3 : Relation entre la taille des ménages et le type de logement dans lequel ils habitent



Source : Statistique Canada, recensement de la population de 2021

Par ailleurs, bien que la majorité des ménages à Lévis soient propriétaires de leur logement, cette tendance tend à diminuer au fil des ans, comme le démontre le tableau 4.0.4.

Tableau 4.0.4 : Variation de la quantité de ménages propriétaires et locataires entre 2016 et 2021

VARIATION DE LA QUANTITÉ DE MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES ENTRE 2016 ET 2021				
	2016		2021	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaire	42 185	69 %	43 320	66 %
Locataire	18 590	31 %	22 430	34 %
TOTAL	60 780	100 %	65 750	100 %

Source : Statistique Canada, recensement de la population de 2016 et 2021

De manière générale, la qualité des logements est meilleure à Lévis que dans l’ensemble du Québec comme le démontre le tableau 4.0.5. Par ailleurs, le pourcentage des ménages lévisiens qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais du logement est moins élevé par rapport à l’ensemble du Québec. D’ailleurs, ce pourcentage a diminué entre 2016 et 2021. Il sera toutefois intéressant de constater si cette tendance s’est maintenue lors du prochain recensement considérant l’augmentation constante du coût des logements tel que présenté aux tableaux 4.0.8 et 4.0.10.

Tableau 4.0.5 : Variation de la quantité de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logements entre 2016 et 2021

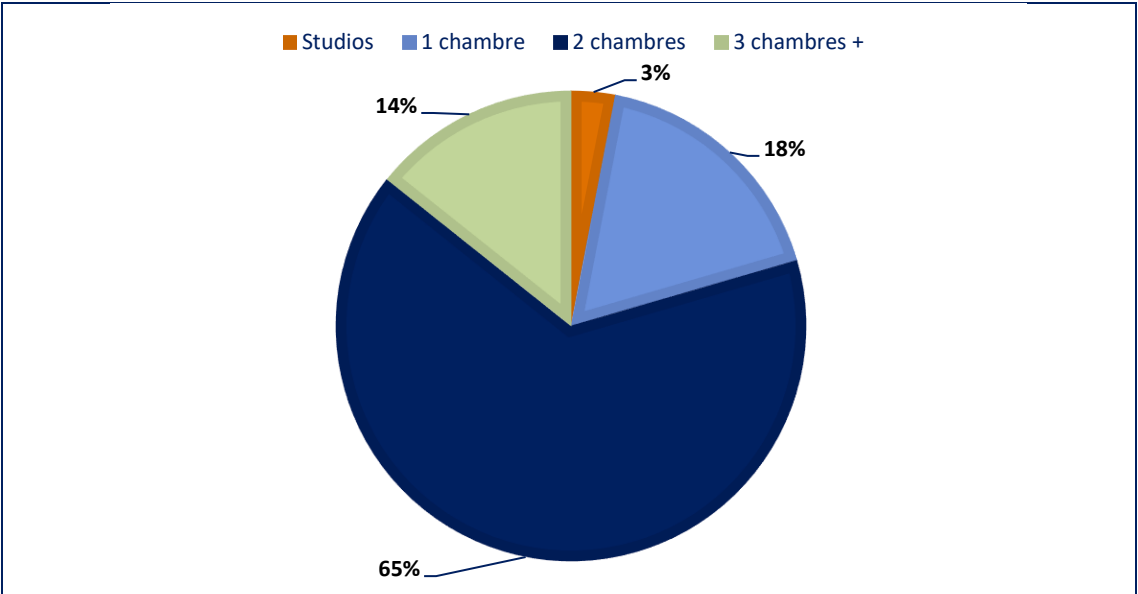
VARIATION DE LA QUANTITÉ DE MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ENTRE 2016 ET 2021			
	Pourcentage des ménages à Lévis en 2016	Pourcentage des ménages à Lévis en 2021	Pourcentage des ménages dans la province de Québec
Logement de taille non convenable	1,3 %	1,1 %	3,8 %
30 % ou plus du revenu du ménage sont consacrés aux frais de logement	12,8 %	11,0 %	16,1%
Réparation majeure requise au logement	4,1 %	3,8 %	6,2 %

Source : *Statistique Canada, recensement de la population de 2016 et 2021*

33.3 Les caractéristiques des logements

Les logements lévisiens sont majoritairement occupés par des propriétaires, comme le démontre le tableau 4.0.4. Les logements disponibles sur le marché locatif sont majoritairement constitués d'appartement de 2 chambres. La répartition des logements sur le marché locatif, pour l'année 2023, est illustrée au graphique 4.

Graphique 4 : Répartition des logements locatifs selon leur taille en 2023



Source : *Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2024*

Le nombre d'unités de logement par type de construction résidentielle est présenté au tableau 4.0.6. Ainsi, Lévis compte un total de 73 743 logements en 2024, soit une augmentation de 6 034 unités de logement de 2020 à 2024. Ces données comprennent les unités situées dans une résidence pour personnes âgées.

Le tableau 4.0.6 démontre également que la part des maisons individuelles détachées est en baisse alors que les logements à l'intérieur de bâtiments comportant deux logements ou plus sont à la hausse.

Tableau 4.0.6 : Évolution du nombre de logements par type de construction résidentielle entre 2020 et 2024

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE ENTRE 2020 ET 2024					
Type de construction résidentielle	Lien physique du bâtiment principal inscrit au rôle d'évaluation foncière	Nombre de logements en 2020	Part relative de ce type de logement par rapport au total	Nombre de logements en 2024	Part relative de ce type de logement par rapport au total
Maison individuelle détachée	Bâtiment détaché	32 031	47,3 %	32 876	44,6 %
Maison jumelée ou en rangée	Bâtiment jumelé	5 420	8 %	6 097	8,2 %
	Bâtiment en rangée 1 côté				
	Bâtiment en rangée plus de 1 côté				
Logement dans un immeuble en comportant deux ou plus	Bâtiment intégré (divisé)	4 108	6,1 %	4 330	5,8 %
	Bâtiment détaché	26 154	38,6 %	30 440	41,3 %
TOTAL		67 713		73 747	

Source : Ville de Lévis, rôle d'évaluation, 2025

Malgré l’ajout de plus de 6000 unités de logement entre 2020 et 2024, la tendance des taux d’inoccupation est à la baisse (voir tableau 4.0.7). Selon le Second projet de Plan métropolitain d’aménagement et de développement adopté par la CMQuébec, le point d’équilibre du marché locatif sur son territoire se situerait aux alentours de 4 % d’inoccupation.

Tableau 4.0.7 : Variation du taux d’inoccupation des logements selon leur taille entre 2015 et 2024

VARIATION DU TAUX D’INOCCUPATION DES LOGEMENTS SELON LEUR TAILLE ENTRE 2015 ET 2024										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Studio	-	-	-	-	-	-	2,1	-	-	-
1 chambre	1,4	2,6	2,3	3,2	5,2	4,3	1,6	2,8	1,3	1,4
2 chambres	3,1	4,8	4,2	3,7	2,9	1,6	1,1	0,7	0,8	2,6
3 chambres et +	4,4	6,0	3,0	2,3	2,2	2,3	0,8	0,5	0,6	0,9
Moyenne	2,9	4,6	3,7	3,3	3,3	2,1	1,1	1,0	0,9	2,1

Source : Société canadienne d’hypothèques et de logement, Portail de l’information sur le marché de l’habitation, 2025

Les prix des logements ont, quant à eux, augmenté de manière importante sur le territoire comme l’indique le tableau 4.0.8. Le prix moyen d’un logement en 2015 était de 708 \$ alors qu’en 2024 il était de 1 145 \$.

Tableau 4.0.8 : Variation du loyer moyen selon la taille entre 2015 et 2024

VARIATION DU LOYER MOYEN SELON LA TAILLE ENTRE 2015 ET 2024 (EN \$)										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Studio	497	495	522	519	595	577	604	601	628	776
1 chambre	580	629	664	670	735	769	842	862	947	1 006
2 chambres	724	744	776	786	833	862	916	967	1 027	1 139
3 chambres et +	821	822	882	883	962	1 038	1 111	1 190	1 250	1 379
Moyenne	708	729	764	773	826	864	926	973	1 036	1 145
Variation (en %)	-	3,0	4,8	1,2	6,9	4,6	7,2	5,1	6,5	10,5

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, 2025

Quant aux délais de vente des propriétés, ils sont généralement à la baisse pour tous les types de propriétés (voir tableau 4.0.9).

Tableau 4.0.9 : Délais de vente des propriétés selon le type entre 2020 et 2023

DÉLAIS DE VENTE DES PROPRIÉTÉS SELON LE TYPE ENTRE 2020 ET 2023				
	2020	2021	2022	2023
Unifamiliale	122	62	50	60
Copropriété	151	95	49	63
Plex (2 à 5 log)	184	77	85	79

Source : Centris, baromètre résidentiel au premier trimestre, 2020 à 2024

La baisse des délais de vente explique probablement la hausse des prix de vente qui varie, selon le type de bâtiment entre 13 et 26 % (voir tableau 4.0.10).

Tableau 4.0.10 : Prix de vente moyen en fonction du type de bâtiment entre 2020 et 2023

PRIX DE VENTE MOYEN EN FONCTION DU TYPE DE BÂTIMENT ENTRE 2020 ET 2023						
	2020	2021	2022	2023	Variation (\$)	Variation (%)
Unifamiliale	290 323	340 052	351 326	365 790	75 467	26
Copropriété	205 297	225 924	232 622	250 612	45 315	22
Plex (2 à 5 log)	315 000	335 762	336 978	356 729	41 729	13

Source : Centris, baromètre résidentiel au premier trimestre, 2020 à 2024

33.4 Les logements sociaux et abordables

La Ville de Lévis a adopté en 2021 une stratégie de développement du logement social et abordable. Ce document trace un portrait de la population à Lévis, de l'offre en logement social et abordable de même que des besoins dans ce domaine.

À Lévis, c'est l'Office municipal d'habitation de Lévis (OMH-Lévis) qui administre les logements sociaux et abordables. La Ville aide indirectement les locataires de ces logements en contribuant au financement de l'Office, en participant au Programme de supplément au loyer pour les ménages admissibles et en siégeant au conseil d'administration. Les logements sociaux et abordables sont répartis dans les différents programmes, comme indiqué au tableau 4.0.11.

Tableau 4.0.11 : Nombre de logements subventionnés en 2024

NOMBRE DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS EN 2024	
Type de logement	Nombre de logements
Habitation à loyer modique (HLM)	893
Programme logement abordable Québec (LAQ)	260
Programme accès logis (ACL)	821
Programme de supplément au loyer (PSL)	724
TOTAL	2698

Source : *Ville de Lévis, 2025*

Par ailleurs, plusieurs enjeux sociaux vécus sur le territoire lévisien accentuent les risques d’instabilité résidentielle. Certaines situations fragilisent la stabilité résidentielle (situations d’abus ou de violence dans le cadre conjugal ou familial, faible taux d’inoccupation des logements, hausse du prix des loyers, problématique de santé mentale, etc.). En déployant des mesures d’accompagnement appropriées, il est possible de saisir celles-ci avant que ces personnes ne se retrouvent en situation d’itinérance. La Ville de Lévis souhaite être proactive dans ce domaine et s’assurer que les projets mis de l’avant répondent aux besoins validés dans le milieu.

Afin de déterminer la solution aux besoins pour ce type d’habitation, différentes analyses ont été réalisées. Ainsi, la Ville de Lévis a recoupé le nombre de ménages locataires à faible revenu selon les données du recensement de 2016 et a mis en relation cette information avec le nombre de logements subventionnés sur le territoire pour en arriver à estimer à 2 419 le nombre de logements supplémentaires qui seraient nécessaires, pour offrir un logement à tous les ménages à faible revenu (Ville de Lévis, Stratégie du logement social et abordable, 2021). Par ailleurs, à l’OMH-Lévis, en janvier 2025, 550 ménages admissibles étaient inscrits à une liste d’attente pour avoir accès à un logement à coût abordable.

Afin de répondre aux besoins, les lignes directrices sont les suivantes :

- Réfléchir à l’inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets domiciliaires de grande envergure;
- Accroître la disponibilité des logements sociaux et abordables de qualité selon les besoins identifiés et les avantages offerts au territoire d’accueil;
- Réfléchir à se doter d’outils règlementaires pour favoriser le logement à but non lucratif;
- Améliorer l’accompagnement des personnes en situation d’instabilité résidentielle en réfléchissant à l’offre de logements communautaires.

33.5 Les autres besoins en logement

Outre les besoins en logement des citoyens, d’autres besoins en logement existent, soit ceux destinés aux étudiants, aux travailleurs temporaires, aux visiteurs. Les logements nécessaires pour combler ces besoins s’ajoutent à ceux nécessaires pour loger les résidents.

En matière de besoin pour les étudiants, les campus du Cégep de Lévis et de l’UQAR accueillent tous deux environ 3 000 étudiants. Le Cégep de Lévis offre des résidences à ses étudiants. Celles-ci peuvent accueillir 250 étudiants.

L'UQAR ne dispose pas de résidence présentement, mais a établi un partenariat afin que les logements d'un édifice de 230 logements situé à proximité du campus soient offerts en priorité aux étudiants. Cet édifice sera prêt pour la location pour la rentrée scolaire 2025.

L'offre touristique est variée à Lévis. Au printemps 2024, on comptait :

- 14 hôtels ou motels offrant 1 099 chambres en location;
- 5 gîtes touristiques offrant un total de 15 chambres;
- 37 résidences de tourisme pour un total de 58 chambres;
- 1 auberge de jeunesse.

La Ville de Lévis a adopté, en 2023, un règlement restreignant la possibilité d'effectuer de la location temporaire à l'intérieur de sa résidence principale. Ainsi, la quantité de logements retirés du marché à des fins de location à court terme semble limitée et ne constitue pas un problème majeur sur le territoire de Lévis en termes d'accès au logement.

33.6 L'indicateur stratégique et les cibles à atteindre

En plus des besoins en logement induits par l'augmentation de la population au cours des prochaines années, qu'elle soit en logement individuel ou collectif, il importe de considérer les constats suivants afin de fixer des cibles de constructions résidentielles pour les 4, 8 et 12 prochaines années :

- La tendance est à la réduction de la taille des ménages;
- Les ménages, lorsqu'ils sont composés d'une seule personne, sont majoritairement logés dans des bâtiments multifamiliaux comprenant des appartements;
- À partir de deux personnes, les ménages cherchent à résider dans des habitations unifamiliales détachées, jumelées ou en rangée;
- La réduction de la taille des ménages n'est pas prise en compte dans les projections démographiques. La majorité de la progression des ménages qui n'avait pas été prévue par l'ISQ dans les dernières projections de la Ville semble s'expliquer par la diminution de la taille des ménages;
- Un retour à des taux d'inoccupation permettant minimalement d'assurer l'équilibre du marché. À cet égard, des taux d'inoccupation de 4 % sont visés;
- L'immigration et la main-d'œuvre qui doivent se loger de manière temporaire sur le territoire dépendent de facteurs externes difficiles à planifier.

Afin d'assurer un suivi de la situation du logement sur le territoire, un indicateur stratégique a été établi, soit la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle. Cette donnée provient du rôle d'évaluation, sa mesure est donc standardisée à l'échelle québécoise.

Tableau 4.0.12 : Nombre de logements par type de construction résidentielle en 2024

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EN 2024			
Type de construction résidentielle	Lien physique du bâtiment principal inscrit au rôle d'évaluation foncière	Nombre de logements	Part relative de ce type de logements par rapport au total
Maison individuelle détachée	Bâtiment détaché	32 876	44,6 %

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EN 2024			
Type de construction résidentielle	Lien physique du bâtiment principal inscrit au rôle d'évaluation foncière	Nombre de logements	Part relative de ce type de logements par rapport au total
Maison jumelée ou en rangée	Bâtiment jumelé	6 097	8,2 %
	Bâtiment en rangée 1 côté		
	Bâtiment en rangée plus de 1 côté		
Logement dans un immeuble en comportant deux et plus	Bâtiment intégré (divise)	4 330	5,8 %
	Bâtiment détaché	30 440	41,3 %
TOTAL		73 743	100 %

Source : *Ville de Lévis, rôle d'évaluation, 2024*

Pour arriver aux cibles proposées dans le tableau 4.0.13, la formule utilisée tient compte :

- Du nombre de ménages projetés en 2024 selon l'ISQ;
- Du nombre de ménages qui s'ajouteront sur le territoire selon l'ISQ (scénario de référence de 2024) aux horizons 2029, 2033 et 2037;
- Du nombre de logements collectifs nécessaires pour répondre aux besoins projetés selon la CMQuébec;
- De la majoration nécessaire afin d'atteindre un taux d'inoccupation qui avoisinerait les 4 %.

Quant à la répartition en pourcentage de ces nouveaux logements, il importe de saisir les écarts actuels et projetés entre l'offre résidentielle et les besoins des ménages. De manière générale, les articles précédents mettent en lumière les éléments suivants pour les prochaines années :

- Incluant les ménages en logements collectifs, le territoire de Lévis compte 73 660 ménages alors qu'il y aurait 73 747 logements selon le rôle d'évaluation. Dans ce contexte, il est peu surprenant que les taux d'inoccupation soient bas;
- Les délais de vente pour l'ensemble des types résidentiels et l'augmentation importante du prix des logements témoignent d'une certaine rareté pour l'ensemble de ces produits;
- La proportion de ménages de plus de 75 ans augmentera de manière importante d'ici 2041, ce qui devrait nécessiter une augmentation de la quantité de logements collectifs.

Par ailleurs, la transition vers une densification du territoire constitue un facteur important qui a influencé le choix de la répartition des unités en fonction du type résidentiel. Il importe de mettre en relief que les nouveaux logements qui se sont ajoutés sur le territoire lévisien récemment sont majoritairement des logements dans des bâtiments en comportant deux ou plus comme le démontre le tableau 4.0.13.

Tableau 4.0.13 : Variation du nombre de logements en fonction du type résidentiel entre 2020 et 2024

VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN FONCTION DU TYPE RÉSIDENTIEL ENTRE 2020 ET 2024			
Type de construction résidentielle	Lien physique du bâtiment principal inscrit au rôle d'évaluation foncière	Variation du nombre de logements entre 2020 et 2024	Part relative de ce type de logements par rapport au total
Maison individuelle détachée	Bâtiment détaché	845	14 %
Maison jumelée on en rangée	Bâtiment jumelé	677	11 %
	Bâtiment en rangée 1 côté		
	Bâtiment en rangée plus de 1 côté		
Logement dans un immeuble en comportant deux et plus	Bâtiment intégré (divise) et détaché	4508	75 %
TOTAL		6030	100 %

Source : Ville de Lévis, rôle d'évaluation, 2024

Tableau 4.0.14 : Cibles à atteindre en matière d’habitation dans un horizon de 4, 8 et 12 ans

CIBLES À ATTEINDRE EN MATIÈRE D’HABITATION DANS UN HORIZON DE 4, 8 ET 12 ANS			
Période visée	Cible globale		
Horizon de 4 ans (2029)	5 600 nouveaux logements		
Horizon de 8 ans (2033)	9 800 nouveaux logements		
Horizon de 12 ans (2037)	13 300 nouveaux logements		
Période visée	Cible spécifique pour les trois types de construction résidentielle visés		
	Maisons individuelles détachées 	Maisons jumelées ou en rangée 	Logements dans un immeuble en comportant deux et plus 
Horizon de 4 ans (2028)	5 % (280 logements)	12 % (670 logements)	83 % (4 650 logements)
Horizon de 8 ans (2032)	4 % (390 logements)	11 % (1 080 logements)	85 % (8 330 logements)
Horizon de 12 ans (2036)	3 % (400 logements)	11 % (1 460 logements)	86 % (11 440 logements)

Comme démontré précédemment, la Ville de Lévis dispose de suffisamment d’espaces à l’intérieur de son périmètre d’urbanisation pour répondre à ces cibles.

33.7 Des pistes pour atteindre ces cibles

La structuration de l’urbanisation préconisée par le SAD contribue à localiser les nouveaux logements à des endroits stratégiques sur le territoire. Par ailleurs, les densités minimales inscrites au chapitre 3 se sont traduites, dans la réglementation

d’urbanisme, par la possibilité de construire des bâtiments de forte densité à de nombreux endroits sur le territoire. Cela a permis, dans les dernières années, d’accélérer la construction de nouveaux logements et la requalification d’espaces existants. Afin de mieux répondre aux besoins identifiés par la présente section, les lignes directrices pour atteindre les cibles préconisées sont les suivantes :

- Réfléchir à l’optimisation de la densification à proximité des hôpitaux et services de santé considérant que la population âgée de 75 ans et plus connaîtra une croissance importante;
- Considérer les différentes typologies résidentielles susceptibles d’accueillir les personnes âgées et leur localisation optimale sur le territoire;
- Réfléchir à la densification douce des milieux considérés comme stables, notamment les quartiers majoritairement unifamiliaux;
- Réduire ou abolir les minimums de stationnement exigés dans la réglementation d’urbanisme afin de diminuer le coût des projets surtout lorsque ceux-ci sont localisés de manière à permettre aux résidents d’utiliser un transport en commun rapide et efficace;
- Prioriser les projets localisés stratégiquement et ayant fait l’objet d’une planification particulière (PPU, PAE);
- Réfléchir à la mise en place d’un règlement sur le zonage incitatif.

Il importe cependant de mentionner que même si la volonté de Lévis est que les besoins de tous les types de ménage soient rencontrés, une transition vers des habitats plus denses est nécessaire. Pour réussir une telle transition, la qualité des développements doit être mise de l’avant afin qu’ils soient en mesure de répondre aux besoins des familles. En effet, selon le diagnostic effectué, les familles se dirigent majoritairement vers les maisons individuelles. Or, des modèles d’habitation alliant densité et attractivité pour les familles ont fait leurs preuves ailleurs dans le monde. Il apparaît nécessaire que la Ville de Lévis entame une réflexion en profondeur sur l’habitation des familles afin de proposer des modèles différents qui permettraient à celles-ci de faire des choix alternatifs en matière de logement.

Adopté le 25 août 2025

(signé) Gilles Lehouillier

Gilles Lehouillier, maire

(signé) Marlyne Turgeon

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 5 DÉCEMBRE 2025