

Pour joindre notre chroniqueur : [fbourque@lesoleil.com](mailto:fbourque@lesoleil.com)

## François Bourque

## Actualités 9



# Le quartier des petits futés

Le quartier Saint-Jean-Baptiste est depuis 40 ans le théâtre de luttes urbaines énergiques, symboliques, mythiques.

Construction des grands hôtels, tours à bureaux et immeubles administratifs. Démolitions, changements de zonage, circulation, pressions commerciales et touristiques. Le quartier a été de toutes les batailles.

Les citoyens-militants n'ont pas toujours gagné. Ils avaient cependant réussi à l'époque à freiner l'avancée de la cité administrative en élevant une « palissade » de coopératives d'habitation sur la rue Saint-Gabriel puis ailleurs.

Le débat sur la coop de l'îlot Berthelot est probablement le dernier soubresaut de cette époque épique. Le terrain, voisin de l'hôtel Delta, boulevard René-Lévesque, a souvent été convoité: hôtel, bureaux, condos de luxe, commerces. Les militants réclamaient, inlassablement, un usage résidentiel, allant jusqu'à occuper à l'été 2002 les dernières maisons de l'îlot dans l'espoir d'en empêcher la démolition.

Au printemps 2005, la Ville a finalement donné le feu vert à des coopératives, un projet chargé de symboles, l'incarnation d'un certain choix de société. On comprend les réactions lorsque la mairesse Andrée Boucher s'y est attaquée, il y a quelques jours.

Le faubourg Saint-Jean-Baptiste n'est pas un quartier comme les autres. Profondément urbain, branché sur le mon-

de, à l'avant-garde des idées neuves et alternatives.

Un quartier de mixité où cohabitent familles, étudiants, travailleurs et minorités diverses, sexuelles, ethniques, culturelles, intellectuelles.

Avec le temps, les groupes communautaires ont fini par croire qu'ils avaient un droit divin sur les plus beaux terrains du centre-ville.

Tout le monde veut bien que les pouvoirs publics aident à se loger les personnes qui en ont besoin. Est-il essentiel que ce soit en plein centre-ville? Sans doute pas.

Aurait-il fallu offrir le terrain à un projet qui aurait rapporté plus de taxes ou accueilli un équipement public? Peut-être.

Est-il raisonnable de soutenir avec l'argent des taxes une soixantaine de logements coopératifs qui coûteront 160 000 \$ l'unité? Certainement pas.

Est-ce que l'argent de l'îlot Berthelot sert vraiment à ceux qui en ont le plus besoin dans la société? Bien sûr que non.

Alors pourquoi des coops à l'îlot Berthelot? Excellente question. La seule explication qui tienne la route: consolider la fonction résidentielle dans un secteur fragile, afin de garder le quartier vivant.

Et puis peut-être, aussi, à cause du principe voulant qu'un centre-ville soit accessible à tous, pas seulement aux plus fortunés. C'est cher payé pour un principe, pensez-vous. Ça dépend à quel point vous y tenez.

Il était trop tard cette semaine pour bloquer le projet de l'îlot Berthelot. Il y avait par contre une belle occasion de réfléchir et de discuter du genre de ville que l'on souhaite.

La mairesse Andrée Boucher a préféré les attaques personnelles contre la leader de l'opposition, Ann Bourget.

La thèse de M<sup>me</sup> Boucher: il y a des petits futés fortunés qui profitent de la complaisance de leurs amis pour habiter des coopératives d'habitations payées par les fonds publics.

Elle reproche à M<sup>me</sup> Bourget d'avoir habité une coop tout en touchant un salaire élevé de conseillère municipale à l'excutif (90 000 \$).

Il est vrai que M<sup>me</sup> Bourget a habité jusqu'à l'an dernier dans la coopérative d'habitation qu'elle avait contribué à créer.

Elle a envisagé de partir lorsque sa situation financière et personnelle s'est stabilisée. Étant occupée à plein temps par l'excutif, par une course à la direction et une campagne électorale, elle a finalement mis un an et demi pour trouver un nouveau logement. Est-ce si scandaleux?

On connaît les réticences viscérales de M<sup>me</sup> Boucher pour le logement social.

La mairesse de Québec a cependant le droit, et sans doute le devoir, de s'opposer aux projets qui ne lui semblent pas dans l'intérêt public.

S'il y a des trous dans les mécanismes de contrôle de l'accès au logement social

### SE POURRAIT-IL QUE M<sup>ME</sup> BOUCHER N'AIT PAS BIEN COMPRIS CE QU'EST UNE COOP? UNE COOP N'EST PAS UN MODE D'HABITATION INTÉRESSANT POUR DES GENS AISÉS

et coopératif, il est normal qu'elle veuille les colmater.

Mais se pourrait-il que M<sup>me</sup> Boucher n'ait pas bien compris ce qu'est une coop? Une coop n'est pas un mode d'habitation intéressant pour des gens aisés.

Une coop est un regroupement de citoyens qui paient un loyer. Ce n'est pas un investissement et ses membres n'émourent aucun profit en partant.

Les surplus sont réinvestis dans l'entretien et les rénovations. Résultat, les coops sont souvent en meilleur état que bien des logements privés.

Habiter une coop implique de participer à des corvées d'entretien (M<sup>me</sup> Bourget faisait le ménage dans la sienne) et de vivre avec les règles votées par la collectivité. C'est plus contraignant qu'habiter un bungalow.

Et même les plus futés doivent s'y soumettre.

Pour rejoindre notre chroniqueur : [jsgagne@lesoleil.com](mailto:jsgagne@lesoleil.com)

Jean-Simon Gagné

Actualités 5

# La mairesse extraterrestre

C'était quoi déjà le titre de ce livre un peu numéroté, à la gratte-moi le bobo ? Les hommes sont dans la Lune et les femmes sont en Jupiter ? Non, non, attention ! Pour quoi les hommes n'écourent jamais rien et les femmes ne savent pas lire les cartes routières ? Non, ça, c'était le titre d'un autre livre du même genre.

Vous dites quoi ? Parlez plus fort. Les femmes viennent de Vénus et les hommes viennent de Mars ? C'est ça ! Un peu traité de philosophie de bouddoir, si vous voulez mon avis. Car si les femmes ont fait le voyage depuis Vénus et les hommes depuis Mars rien que pour lire des choses pareilles, moi je vous dis que tout cela finira très mal.

Mais bon. Vous m'avez interrompu et je ne me souviens plus trop pourquoi je m'étais lancé dans cette drôle d'introduction où il est question d'hommes, de femmes et de planètes.

D'accord. Oublions tout cela. On recommence. Si les hommes viennent de Mars et les femmes de Vénus, on peut à juste titre se demander de quelle planète provient la mairesse de Québec, la très étrange Andrée Boucher.

J'ajouterais que les origines extraterrestres de M<sup>me</sup> Boucher deviennent particulièrement évidentes lorsqu'on l'entend parler d'urbanisme. Ou pire, lorsqu'elle se met à imaginer de grands projets « prestigieux » pour sa ville.

La dernière fois que M<sup>me</sup> Boucher a

conçu un projet prestigieux, c'était à Sainte-Foy, sur la route de l'Église, au début des années 90. Et l'épisode s'était terminé par la construction d'un hôtel de ville en forme de gâteau de noces, entre une arcade et un Canadien Tire.

Plus prestigieux que cela, tu bois le rinçage-doigts.

Mais ne revenons pas inutilement sur le passé.

Depuis quelques mois, il s'en trouvait pour dire que M<sup>me</sup> Boucher avait changé, qu'elle avait fini par apprivoiser son rôle de mairesse de Québec. À tous ceux-là, Madame a servi un cinglant démenti, cette semaine.

Invitée à commenter l'éventuelle construction de coopératives d'habitation dans l'îlot Berthelot, tout près du Grand Théâtre, M<sup>me</sup> Boucher a donné libre cours à son insatisfaction. Une sorte de condensé des débâtes qui ont hanté sa carrière politique. Tout y était. La petite parano contre les militants, les préjugés contre le logement social, la méfiance vis-à-vis des citoyens. Surtout, la méconnaissance sidérale du tissu urbain.

On le devinera, M<sup>me</sup> Boucher caressait d'autres projets pour ce terrain « prestigieux ». Un hôtel, une tour à bureaux, un poste de police (encore !), voire un terrain d'atterrissage pour les soucoupes volantes. N'importe quoi, mais pas des habitations. Vous pouvez en penser ce que vous voulez, mais l'affaire n'est pas

innocente. Au-delà de ses obsessions personnelles, c'est la conception même de la ville qui est en cause.

M<sup>me</sup> Boucher n'arrive pas à s'affranchir d'un modèle qui appartient à un autre âge. Celui d'un centre-ville constitué essentiellement d'hôtels et d'édifices à bureaux, où l'on roule les trottoirs à la tombée de la nuit. Un centre que désertent les gens vers la fin de l'après-midi, à l'exception de quelques petits îlots de pauvreté, ici et là.

Ce modèle, à peu près toutes les grandes villes nord-américaines ont fini par l'abandonner. Désormais, elles tentent de ramener des habitations et des commerces de quartier au centre.

Patience, M<sup>me</sup> Boucher finira peut-être par y arriver d'ici 30 ou 40 ans. Mais pour l'instant, elle est tombée en panne, quelque part en 1955.

Elle ressemble à cet écolier à qui le professeur fait remarquer que son encrier est vide. Imperturbable, ce dernier lui réplique: « Ne voyez-vous pas qu'il s'agit d'encre invisible ? »

Je vous le concède. À quoi bon accabler encore et toujours Madame la mairesse ? Tiens, pour nous changer les idées : vous connaissez la dernière blague politique ?

Deux lions viennent de s'échapper du zoo de Québec. Oui, oui, je sais. Le zoo de Québec n'existe plus. Mais on va faire semblant, d'accord ? J'ajouterais que si vous continuez à m'interrompre, je ne réussirai jamais à raconter cette



**ANDRÉE BOUCHER N'ARRIVE PAS À S'AFFRANCHIR D'UN MODÈLE DE VILLE QUI APPARTIENT À UN AUTRE ÂGE**

histoire, nom d'un petit bonhomme de bon sang de bonsoir !

Allez, on recommence. Supposons que le zoo de Québec existe encore et que deux lions ont réussi à s'en échapper. Ça vous va ?

Les deux animaux fugitifs empruntent aussitôt des directions différentes. « Si nous nous séparons, se disent-ils, nous serons plus difficiles à attraper. »

Mission accomplie. Trois mois plus tard, ils se croisent sur un boulevard. Le premier apparaît très amaigri, presque squelettique. Il gémit :

— « J'ai beau faire toutes les poubelles de la ville, je n'arrive jamais à manger à ma faim. »

L'autre arbore une mine radieuse. Il a même pris un peu de poids.

— « Tu devrais suivre mon exemple, rigole-t-il. Chaque semaine, depuis trois mois, je devore un député conservateur de la région. Jusqu'à maintenant, personne ne s'en est aperçu. »

# Encourager la mixité

**Pierre-Paul Noreau**

ppnoreau@lesoleil.com



**L**a semaine dernière, la mairesse Andrée Boucher a lancé un nouveau pavé dans la mare du logement social. À travers sa critique du projet de coopérative d'habitation L'Escalier jugé trop coûteux, elle a réussi en prime à placer la chef de l'opposition Ann Bourget sur la défensive. Politiquement habile, le geste était néanmoins vicieux, sa vis-à-vis du Renouveau municipal n'ayant rien à se reprocher. Il reste que la mairesse a soulevé une intéressante question et clairement mis en opposition les deux visions du développement urbain prévalant au conseil.

Pour reprendre le débat, posons la question : y a-t-il un problème à ce que la Société d'habitation du Québec et la Ville apportent un soutien financier à un projet de coopérative dont le coût par logement serait de l'ordre de 160 000 \$, alors qu'il est en moyenne de 100 000 \$ ?

Selon M<sup>me</sup> Boucher, voilà un mauvais usage des précieux fonds publics. convoité parce que situé à un jet de pierre de la colline parlementaire, l'îlot Berthelot devrait être cédé à un promoteur privé. Ce dernier prendrait à sa charge les coûts élevés de construction sur ce terrain en pente, les ferait payer par les locataires ou les acheteurs de condos, et le nouvel immeuble de qualité rapporterait des taxes intéressantes bénéficiant à l'ensemble des citoyens.

Pour ce qui est de la coopérative, la Ville pourrait trouver un terrain équivalent un peu plus loin pour la réaliser. L'offre de logements abordables serait tout autant augmentée, mais à moindre coût.

Est-ce à dire, rétorquent les défenseurs de projets coopératifs, que le centre-ville doit être réservé aux seuls nantis ? Un petit apartheid avec ça ?

Vivre en ville plutôt qu'en banlieue est économique. Cela signifie notamment une réduction importante des coûts de transport pour les gens au budget limité. En encourageant la mixité des populations, les autorités municipales évitent également de créer des ghettos de pauvreté comme avec

les grands HLM, réduisant ainsi la criminalité.

Mieux, la formule coopérative développe le sens des responsabilités, chaque locataire ayant des tâches qui lui sont dévolues (ménage, comptabilité, entretien, etc.). Il doit en plus participer aux corvées annuelles. Quant à l'argent des loyers, l'excédent des mensualités hypothécaires est totalement consacré à l'amélioration de l'immeuble et de son environnement.

Enfin, même s'il y a des exemples de locataires qui, comme M<sup>me</sup> Bourget, améliorent sensiblement leur salaire en cours de route et continuent de vivre en logement coopératif, il s'agit de l'exception plutôt que de la règle. De toute manière, lors du lancement du projet, soit au moment où les gouvernements aident au

**Les projets de logements à coût abordable doivent être accueillis au centre-ville, comme ailleurs**

démarrage, les coopérants doivent démontrer que leurs revenus sont modestes. Par la suite, même si leur situation financière change, ils ont acquis le droit à leur logement, comme n'importe quel autre locataire. Mais l'État alors cessé d'investir dans le projet.

Idéalement bien sûr, ces logements bien entretenus et à coût raisonnable devraient être prioritairement occupés par des gens à revenu modeste. Mais cette gestion devient vite complexe.

De l'autre côté, la solution de l'allocation au logement privilégiée par M<sup>me</sup> Boucher est certes indispensable, mais elle ne répond pas à tous les besoins. Tout particulièrement lorsque des propriétaires peu scrupuleux, conscients de la rareté ou abusant de la vulnérabilité de certaines clientèles, savent qu'ils vont trouver preneur pour des appartements à la limite de la salubrité. Il faut donc encourager la mixité des projets et des clientèles. Au centre-ville comme ailleurs.

Pour joindre notre chroniqueur : [fbourque@lesoleil.com](mailto:fbourque@lesoleil.com)

**François Bourque**

# Trop cher pour les riches

était trop cher pour les riches. Alors, la Ville a pensé aux pauvres.

Enfin, ce n'est pas tout à fait ça. Il ne s'agit pas de pauvres, mais de la classe moyenne, de travailleurs, de citoyens engagés. Mais vous comprenez l'idée.

On parle de l'îlot Berthelot et des coopératives d'habitations qui y seront construites. L'affaire continue de provoquer des remous depuis que la mairesse Boucher a dénoncé le projet.

Un coût de revient de 160 000 \$ par logement, les trois quarts provenant de fonds publics. Une aberration.

Son point de vue : le terrain aurait dû accueillir une centrale de police, ou mieux, un projet privé qui rapporterait davantage de taxes. C'est ici que les choses se compliquent.

D'abord la centrale de police. Franchement. C'est vrai que la centrale du parc Victoria est fatiguée. Mais le centre-ville de Québec n'est pas la route de l'Église à Sainte-Foy.

Vous imaginez les voitures de police s'enliser dans la congestion de l'heure de pointe sur la colline parlementaire, loin des accès aux autoroutes ?

C'est plus réaliste d'imaginer un immeuble privé. Encore fallait-il trouver un promoteur. Avant de donner le feu vert aux coopératives de l'îlot Berthelot, la

Ville a lancé un appel d'offres.

Elle a retenu le projet du groupe Casol, piloté par Jean-Yves Germain : 44 condos de luxe en façade du boulevard René-Lévesque et des coops sur le versant nord du terrain.

Ça n'a pas marché. À plus de 400 000 \$ le condo, le pari était audacieux. Surtout qu'il est toujours plus facile de vendre du haut de gamme près de Grande Allée que sur René-Lévesque.

Pour sauver le projet privé, il aurait fallu une subvention de 1 million \$. Vous avez été choqués que la Ville paye si cher pour des coops ; imaginez s'il avait fallu que ce soit des condos de luxe.

Le promoteur a finalement renoncé à construire et la Ville s'est résignée à céder tout l'îlot Berthelot à des coopératives et à verser l'aide que vous savez.

C'est cher pour des coops, mais on comprend mieux dans quel contexte la Ville a pris la décision.

Au fait, vous saviez que Québec manque de terrains pour construire des logements sociaux ? Vous avez bien lu. Manque de terrains. Pas seulement dans le centre-ville, mais aussi en périphérie.

La construction de 200 à 300 unités de logement social est actuellement bloquée ou ralentie parce que la Ville ne trouve pas de terrains. Le plus ironique, c'est que l'argent pour construire est disponible.

C'est difficile de croire qu'une ville qui a pratiqué l'étalement urbain avec autant d'énergie depuis des décennies puisse manquer de terrains. On voit des espaces vacants partout, des endroits non développés, des bâtiments qui pourraient être recyclés.

Si c'est bon pour les promoteurs privés, pourquoi ça ne le serait pas pour le logement social ?

Parce que le social, c'est plus compliqué. Les promoteurs ouvrent de nouvelles rues pour leurs projets ; la Ville ne souhaite pas le faire pour du logement social.

Elle a aussi sa liste d'exigences : un terrain desservi par l'aqueduc et les égouts, pas contaminé, un sol propice à la construction, des titres de propriétés clairs, la proximité d'un circuit d'autobus.

Sur cette base, pas sûr que l'îlot Berthelot passait le test : la pente est abrupte et le sol, partiellement contaminé et miné par la pyrite.

Il ne s'agit plus de reculer. Mais on peut continuer de croire que n'eut été des pressions des groupes populaires, les choses se seraient passées autrement.

Il est un autre critère qui n'apparaît pas dans les livres mais influence les choix : la réaction du voisinage.

Vous connaissez le syndrome NIMBY (*Not in my backyard*). Il y a des ci-

## LA CONSTRUCTION DE CENTAINES D'UNITÉS DE LOGEMENT SOCIAL EST FREINÉE PARCE QUE LA VILLE NE TROUVE PAS DE TERRAINS

toyens qui ne souhaitent pas avoir des logements sociaux à la porte d'à côté et qui se battent pour empêcher que ça arrive. Ils ont tort, pouvez-vous penser, mais ça existe, et soyez assurés que les élus municipaux le savent.

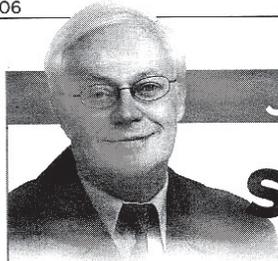
Quoi faire alors ? Deux idées. Elles ont été testées ailleurs, à Montréal notamment, là où le problème est plus aigu.

Un « zonage inclusif », qui oblige un promoteur à réserver une partie de ses terrains pour du logement social, comme ils doivent le faire pour les parcs.

Ou encore, des projets « clés en main ». Un promoteur privé ouvre des rues et construit des logements que la Ville rachète.

Idéalement pas à 160 000 \$ l'unité. Mais on ne va pas recommencer ce débat !





J.JACQUES

SAMSON

Chef des nouvelles

## Camarade Boucher

**Andrée Boucher et Françoise David ont beaucoup en commun.**

Et n'attendez pas de ma part une blague de mauvais goût. Elles sont en vérité deux éminentes théoriciennes de la social-démocratie, ce qui fut une révélation pour plusieurs dans le cas de la mairesse de Québec.

Rappelons les faits. Le Conseil d'agglomération a autorisé la semaine dernière le projet de coopérative d'habitation l'Escalier, à l'îlot Berthelot, dans le quartier Saint-Jean-Baptiste, sur deux terrains dont la valeur est estimée à 588 000 \$. Le gouvernement du Québec est appelé à contribuer au projet pour 5 millions, la Ville de Québec pour 2 millions et la coopérative investirait 3 millions, soit un peu moins du tiers des coûts. M<sup>me</sup> Boucher n'était pas d'accord. Elle aurait préféré que ces terrains convoités soient réservés pour des développements qui auraient généré des taxes foncières élevées. Du même souffle, elle souhaitait que les fonds publics dirigés vers le logement social soient utilisés de façon optimale, c'est-à-dire pour construire plus d'unités de logement avec la même enveloppe monétaire, afin de répondre rapidement aux besoins de plus de ménages.

M<sup>me</sup> Boucher, fidèle à elle-même, en a profité pour décocher un crochet de gauche (c'est le cas de le dire!) à sa vis-à-vis Ann Bourget du Rassemblement populaire puis du Renouveau municipal, en l'associant aux petits futés qui savent toujours profiter du système. M<sup>me</sup> Bourget a elle-même habité une coopérative à la Haute-Ville, alors qu'elle touchait pourtant des revenus de 90 000 \$ en tant que membre du comité exécutif de la Ville de Québec. Un peu plus et elle traitait la chef du Renouveau municipal, un parti de gauche, de Bougon. M<sup>me</sup> Boucher maîtrise l'art des contre-attaques assassines à l'endroit d'adversaires qui l'ont déjà piquée.

La mairesse de Québec a néanmoins ainsi ouvert sans ménagement un beau débat. Elle a été élue pour provoquer ces types de remises en question, quitte à s'attaquer à la rectitude politique et, iconoclaste, à abattre quelques vaches sacrées. Les sociologues plaident souvent pour la mixité des clientèles à l'intérieur des complexes de logements sociaux et dans les différents quartiers. Le projet de coopérative l'Escalier, près du Grand Théâtre, cadre dans cette préoccupation des urbanistes. Mais le coût de revient de chaque logement est de quelque 160 000 \$. Pendant ce temps, le Front d'action populaire pour le réaménagement urbain, le FRAPRU, l'un des groupes de pression les plus militants au Québec et parmi les plus à gauche, réclamait encore hier que les gouvernements consacrent 187 millions pour des HLM afin de répondre à la demande pressante des 35 000 ménages sur les listes d'attente pour obtenir un logement subventionné.

À Québec, 1786 ménages espèrent être sur la liste d'attente, dont un très grand nombre n'auront jamais le profil recherché pour obtenir un logement selon la formule coopérative, alors que leurs besoins sont les plus criants.

François Saillant, l'âme du FRAPRU, allié de Françoise David dans son nouveau parti politique Québec solidaire, ne veut pas opposer les deux formules de logements subventionnés. Il insiste néanmoins que Québec n'a pas ajouté au parc de HLM depuis 1994 et que l'argent neuf doit maintenant aller en priorité et en entier à ce type de logements, pour lesquels les locataires ne paient pas plus que 25 % de leurs revenus, même si cette formule engendre des coûts récurrents pour les pouvoirs publics.

La boucle est ainsi bouclée. Andrée Boucher est «presque» sur la même longueur d'ondes que François Saillant; François Saillant est sur la même longueur d'ondes que Françoise David; François Saillant et Françoise David sont socialistes; donc Andrée Boucher et Françoise David sont toutes deux des phares socialistes.

Le professeur de philosophie qui m'a enseigné la logique d'Aristote peut être fier de moi.