## La ville change...

Est-ce toujours pour le mieux?

À Québec, les locataires sont mis en minorité et le logement social est marginalisé dans le développement de la ville.

Historiquement, Québec est une ville de locataires. Avant les fusions, les deux tiers des gens étaient locataires. Même aujourd'hui, avec l'intégration de plusieurs anciennes banlieues, près de la moitié des personnes vivant à Québec est locataire. Cette situation est toutefois en train de changer.

Il se construit de moins en moins de logements locatifs à Québec. En 2011, pour la première fois, il s'est même construit plus d'unités de condos (1 758) que d'appartements locatifs (514). En 10 ans, la proportion de mises en chantier entre les deux formes d'habitation s'est inversée.

La place du logement social dans le développement de la ville est beaucoup moins importante qu'avant. Alors que la proportion de logements sociaux est grande dans les quartiers centraux, jusqu'à 30 % dans Saint-Roch, les groupes communautaires ont de plus en plus de difficultés à mener à terme les projets acceptés par la municipalité et la plupart des nouveaux ensembles résidentiels se réalisent sans aucune considération pour la mixité sociale.

#### L'échec d'une non-politique...

Si on exclut la parenthèse de la mairesse Boucher, toutes les administrations qui se sont succédé à la tête de la Ville de Québec depuis quarante ans étaient favorables au logement social. Toutefois, ce parti-pris est aujourd'hui insuffisant. L'explosion de la valeur foncière et la frénésie immobilière rendent très difficile la construction de logements sociaux. Pour faire bref, les rares terrains disponibles coutent trop cher et il se trouve presque toujours un promoteur privé pour offrir plus.

Pour contourner le problème, la municipalité s'intéresse depuis un peu plus de 10 ans au concept d'inclusion pour favoriser la mixité sociale. L'idée de base de la Ville est d'encourager les promoteurs à inclure du logement social dans leurs projets en échange d'une prime à la densité. Autrement dit, les promoteurs sont autorisés à construire plus que ce que permettrait le zonage si leur projet inclut une coopérative ou un OSBL d'habitation. Cette ouverture de la Ville ne s'est toutefois jamais traduite en une réelle politique d'inclusion et chaque dossier est traité à la pièce. Dans les rares cas où cela a marché, à l'îlot Fleuri et à la Cité verte, par exemple, le pourcentage de logement social est dérisoire (autour de 5 %).

Cette prime à la densité rencontre toutefois une forte opposition populaire. Chaque fois que les citoyennes et les citoyens ont eu la possibilité de voter sur ce genre de projets, la demande de changement de zonage a été rejetée. Ainsi, la Haute-ville de Québec, par exemple, a «échappé» une cinquantaine de précieux logements coopératifs au fil des ans. Inutile de préciser que les condos, eux, continuent de fleurir.

Jusqu'à maintenant, les efforts de la Ville de Québec pour inclure du logement social dans les ensembles résidentiels privés sont un échec. De grands bouleversements sont à prévoir dans les prochaines années (écoquartiers, tramway, développement du secteur Sainte-Foy, etc.) Le temps des vœux pieux et des négociations à la pièce est terminé. La municipalité doit se doter d'une politique claire en ce qui concerne le développement immobilier sur son territoire : tous les projets privés devraient inclure un pourcentage de logement social ou, à défaut, contribuer à un fonds dédié à cet effet.

72 000 logements de plus d'ici 20 ans...

### Quelle place pour le logement social?



#### Le logement social dans les écoquartiers :

### un principe à défendre

Au cours des prochaines années, d'importants projets immobiliers verront le jour dans Saint-Roch et Limoilou. Pilotés par la Ville de Québec, les écoquartiers de la Pointe-aux-Lièvres et de la Pointe-D'Estimauville offriront de l'habitation et des espaces commerciaux sur des sites aujourd'hui à l'abandon. Leur particularité, par rapport à d'autres projets résidentiels, c'est que la ville souhaite que ces nouveaux quartiers soient exemplaires au niveau du «développement durable».

Le développement durable est un terme à la mode, associé aux principes d'écologie et respect de l'environnement. C'est ce que propose la Ville de Québec dans ses écoquartiers lorsqu'elle insiste sur une densification de l'habitation, la mixité des fonctions (résidentielle et commerciale), la proximité des réseaux de transport en commun et un aménagement qui favorise les déplacements à pied et à vélo. Toutefois, une dimension importante de ce concept est laissée pour compte. En effet, l'aspect social de ces nouveaux quartiers reste très flou, au point où l'on peut se demander si l'on verra se construire autre chose que des copropriétés et des maisons de villes dans ces nouveaux développements. Les écoquartiers seront-ils autre chose que des ghettos «verts» pour les plus fortunés?

#### Des demandes citovennes

Pour s'assurer que de l'habitation répondant aux besoins des locataires à faible et moyen revenus soit développée dans les futurs écoquartiers, plusieurs groupes de citoyens réclament que la ville se dote d'une véritable politique d'inclusion de logements sociaux. C'est notamment le cas du conseil de quartier Saint-Roch, qui a pris position en

ce sens dès 2010. Comme la Ville jouera un rôle majeur dans le développement de ces projets en y investissant des sommes considérables pour en assurer la viabilité, il est tout à fait normal qu'on puisse trouver dans les écoquartiers des logements sociaux en nombre suffisant.

Pour y arriver, les groupes membres du FRAPRU revendiquent qu'on réserve 30% de l'espace disponible à la Pointe-aux-Lièvres et à la Pointe-D'Estimauville pour la construction de logements sociaux. Actuellement, la Ville fait la sourde oreille à cette demande et privilégie des projets mixtes où des entrepreneurs privés s'associent avec des groupes de requérantes et requérants pour soumettre des projets clé en main. En évitant de se donner des cibles plus claires, on risque de se retrouver avec une situation comparable à celle du seul autre « écoquartier » qui s'est développé à Québec, la Cité verte, situé dans le quartier Saint-Sacrement. Construit par le groupe financier SSQ, la Cité verte ne prévoit la construction que de 40 logements sociaux, soit à peine 5% du total des unités sur ce site.

#### Faire du développement durable une réalité

Pour éviter que ce scénario ne se reproduise dans Saint-Roch et Limoilou, où plus de 2 600 unités doivent être construites au cours des prochaines années, la Ville de Québec doit changer rapidement de cap pour s'assurer que les écoquartiers répondent aux besoins des locataires des secteurs environnants. On doit cesser d'élaborer ces projets de développement comme des bulles coupées de la trame urbaine, mais plutôt comme l'extension des quartiers déjà existants. À défaut de quoi, les écoquartiers ne seront rien d'autre qu'une illusion, destinée à vendre un cadre de vie alternatif au plus offrant.

Inclusion sociale et mobilité durable :

# une préoccupation dans Saint-Sauveur

La mobilité durable : un concept en vogue à Québec par les temps qui courent, porteur de promesses de transports actifs et collectifs facilités, de développement urbain responsable et de densification intelligente... Mais qu'est-ce qui se cache derrière ce jargon? Quels seront les impacts de ces orientations sur la population actuelle de la ville?

La Ville de Québec a lancé en 2011 son Plan de mobilité durable afin de « guider l'urbanisation de Québec et le développement de ses modes de transport dans une perspective de développement durable pour les 20 prochaines années ». Le développement du système de transport qui dessert la Communauté métropolitaine de Québec doit évidemment se faire en fonction des changements démographiques prévus pour la ville dans le futur. Ainsi, le Plan de mobilité durable cherche à optimiser l'intégration et les déplacements des 62 000 à 89 000 nouveaux ménages qui devraient venir gonfler les rangs de la population de la Communauté métropolitaine d'ici 2031.

Dans le but de freiner l'étalement urbain, la Ville préconise de « lier les développements et redéveloppements domiciliaires et commerciaux à l'offre de service de transport en commun » afin d'offrir une diversité de types d'habitation aux nouveaux ménages qui s'installeront à Québec.

Deux constats peuvent être dégagés de ces orientations. D'abord, le développement de projets domiciliaires au sein des zones déjà urbanisées sera privilégié. Autrement dit, le développement se fera dans un périmètre où les terrains sont rares et chers – les difficultés vécues par les groupes cherchant à développer des projets de coopératives ou d'OSBL en habitation au centre-ville en font foi. Ensuite, les quartiers qui feront l'objet d'un développement de nouveaux services de transport en commun seront particulièrement touchés par le développement résidentiel et commercial d'ici 2031.

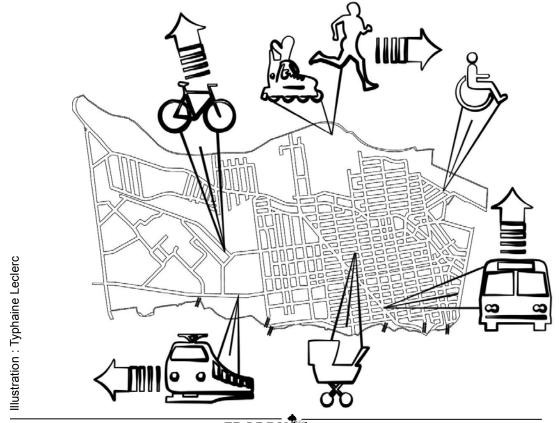
Dans ce contexte, même si c'est le quartier Saint-Roch qui a été désigné comme l'épicentre du développement prévu pour les prochaines décennies, le quartier Saint-Sauveur, son voisin, verra sans doute aussi son paysage changer dramatiquement. En effet, l'«Axe Charest», du boulevard Robert-Bourassa à D'Estimauville, a un potentiel de développement résidentiel de 10 000 logements et ce, en excluant l'écoquartier qui se

trouvera sur ce territoire. Cet axe sera aussi l'hôte du parcours de tramway dont veut se doter la Ville pour améliorer son service de transport en commun.

Sans connaître le nombre exact d'appartements qui seront développés sur l'« axe Charest » dans les limites du quartier Saint-Sauveur, on peut affirmer sans se tromper que cet ajout de milliers de logements aura un impact non négligeable sur le quartier. Il est crucial que la population actuelle du quartier, et particulièrement les ménages plus défavorisés, ne subisse pas le contrecoup de ce développement. La mise sur pied d'une politique claire encadrant l'inclusion de logements sociaux dans tous les nouveaux projets immobiliers est essentielle pour que les logements construits dans la foulée de l'implantation du tramway sur le boulevard Charest permettent à la population historique du quartier d'améliorer ses conditions de logement.

Le respect du principe d'inclusion est crucial dans tous les secteurs qui seront (re)développés dans le cadre du Plan de mobilité durable (grandes artères des Métrobus actuels et projetés, secteur de l'Université Laval, PPU de Sainte-Foy, etc.) et tout particulièrement dans les quartiers dont la population est moins bien nantie. Quand les besoins en logement social sont élevés, les demandes de la population doivent être respectées. Dans le secteur de l'Université Laval, par exemple, le Plan de quartier, élaboré en 2007 à la suite d'une démarche d'aménagement participatif, prévoyait l'inclusion de 50 % de logements sociaux, un pourcentage qui répondait plus adéquatement à la demande de logements dans ce secteur clé que les 30 % plus généralement recommandés. Puisque le Plan de mobilité durable projette le développement de 1 300 appartements sur les terrains de l'Université Laval, nous devrons nous assurer du respect des décisions de la population quant à leurs besoins et leur vision du quartier.

Dans l'ensemble des secteurs touchés par le Plan de mobilité durable, nous devons à tout prix nous assurer que le développement immobilier corresponde aux besoins du milieu, en rappelant par exemple qu'en 2006, 37,4 % des ménages de l'arrondissement La Cité-Limoilou et 34,7 % des ménages de la ville de Québec consacraient plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Voilà des indicateurs clairs qui devront guider la mise en place d'une politique d'inclusion pour la ville de Québec.



72 000 logements de plus d'ici 20 ans

Carte des développements résidentiels d'envergure annoncés par la Ville de Québec dans le *Plan de mobilité durable* 

Si tous les projets identifiés dans le Plan de mobilité durable se réalisaient, plus de 72 000 logements seraient construits à Québec au cours des 20 prochaines années. En plus du «potentiel de consolidation connu» faisant référence aux PPU de la colline Parlementaire et du Plateau centre de Sainte-Foy et aux nouveaux écoquartiers, le plan identifie de nouveaux lotissements potentiels : secteur Lebourgneuf, secteur Chaudière, Charlesbourg; les espaces libres et sousutilisés (ex. : petits centres commerciaux des années 1950 et 1960); le Pacte Mayrand sur les terrains de l'Université Laval et l'Axe Wilfrid-Hamel et Père-Lelièvre.

Carte réalisée par Benoît Lalonde

### Le PPU du plateau

### **Un beau**

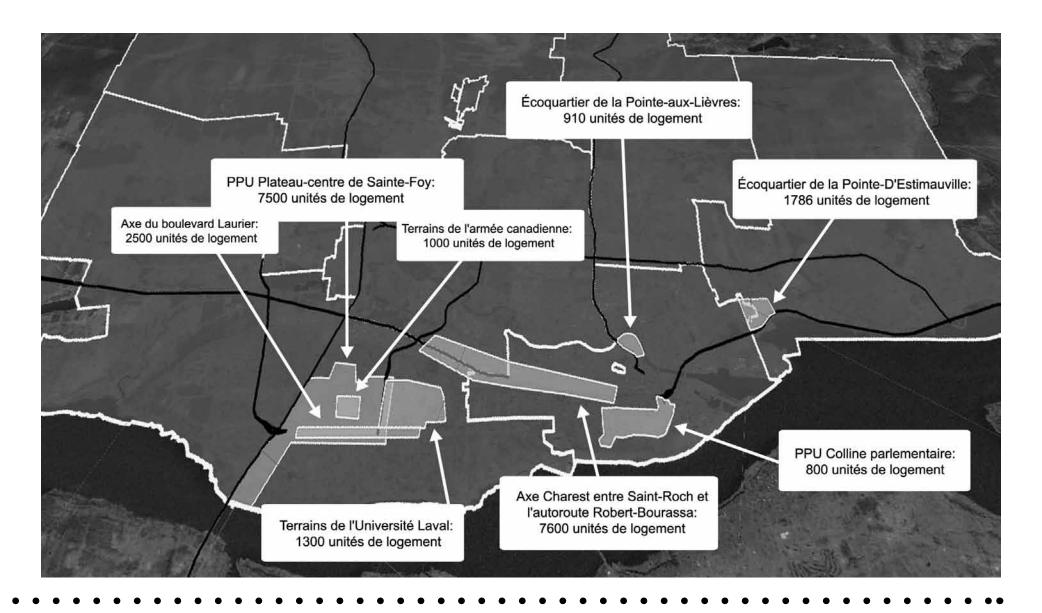
La Ville de Québec déposera ce printemps son Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le plateau centre de Sainte-Foy. Bien plus que la réfection de la porte d'entrée ouest de la ville, c'est l'avenir et le développement de nombreux sites vacants qui est en jeu. Dans un arrondissement où de nombreux locataires peinent à joindre les deux bouts, ceux-ci risquent encore une fois de voir leur échapper toute chance d'améliorer leurs conditions de vie si la Ville n'oblige pas les promoteurs à laisser une place à la mixité sociale.

Dans une version préliminaire du PPU présentée en novembre dernier à l'occasion du 3e Colloque sur l'innovation, la Ville décrit sa vision du développement pour les 15 prochaines années de ce large territoire qui comprend l'axe des ponts, le secteur Route de l'église-Rochebelle, le boulevard Laurier, l'axe du boulevard Robert-Bourassa et le secteur résidentiel Saint-Denys.

En matière de logement, 7 500 unités d'habitation sont prévues sur l'ensemble du territoire visé. En plus de ceux prévus sur le boulevard Laurier (2 500 unités), la construction d'importants ensembles résidentiels est prévue sur les terrains autour de l'école Rochebelle (environ 1 400 unités) et sur les terrains appartenant à la Défense nationale, au nord du boulevard Hochelaga (environ 1 000 unités projetées). Le PPU prévoit une forte densification, notamment autour de l'axe du boulevard Laurier, où la ville souhaite permettre des immeubles pouvant atteindre jusqu'à 27 étages sur le côté nord.

L'administration Labeaume veut aussi « humaniser » le quartier en améliorant la circulation piétonne et l'accès aux commerces. Le projet de PPU propose un tramway sur Laurier, des trottoirs élargis, davantage de verdure et un mobilier urbain moderne, rejoignant en ce sens les souhaits exprimés par les citoyens et citoyennes.

Quels types de logements seront construits sur le plateau centre de Sainte-Foy? Répondront-ils aux attentes et



#### centre

### programme pour Sainte-Foy?

aux besoins de l'ensemble de ses résidantes et de ses résidants actuels, incluant les ménages à faible et à modeste revenus? Où est-ce que ce sera pour eux le déclencheur de la gentrification du secteur et leur déportation prochaine, loin de leur famille, de leurs amis et de leur réseau d'entraide?

Pendant que les promoteurs parlent d'un nouveau quartier des affaires et annoncent les tours de condos, le maire Labeaume, en entrevue au *Soleil*, déclarait en novembre dernier « qu'il n'est pas question de mélanger les genres en construisant des logements sociaux sur un boulevard Laurier redessiné ». Le maire ne s'est pas positionné publiquement quant à la construction de logements locatifs et de logements sociaux sur les autres sous-secteurs du PPU.

Pourtant, dans le rapport de consultation sur le PPU, un des enjeux, identifiés par les répondantes et les répondants, est l'augmentation de logements accessibles pour les familles et pour tous les types de revenus (coût des propriétés et des loyers, diversité et taille des logements). Pas étonnant quand on sait que 33 % des locataires du quartier du Plateau, qui fait partie de la zone visée par le PPU, consacrent plus de la norme de 30 % de leur revenu pour se loger. Selon le plus récent Portrait de défavorisation du territoire du CSSS de la Vieille Capitale, 15 % des familles économiques y vivent sous le seuil de faible revenu et le revenu moyen personnel de 31 262 \$ est inférieur à celui de l'arrondissement (39 350 \$). Ce secteur compte également le plus grand pourcentage de familles monoparentales de l'arrondissement, soit 19,3 % et il s'agit de l'un des 4 quartiers, sur les 35 de la Ville, à avoir accueilli plus de 1 000 immigrants en 2006. Il semble évident pour le FRAPRU et ses membres qu'une forte proportion de logements sociaux de différentes formes (logements coopératifs et sans but lucratif) devra faire partie des plans, surtout qu'en raison de choix politiques passés, très peu de logements sociaux ont été construits dans cet arrondissement.

#### Les terrains de l'armée convoités

Le secteur résidentiel Saint-Denys, où se trouve le quartier militaire, est dans la mire du Comité logement d'aide aux locataires depuis 10 ans maintenant. Dès 2002, le Comité demandait que les terrains vacants servent à construire des coopératives d'habitation. Depuis, plusieurs représentations ont été faites en ce sens auprès des députés fédéraux successifs.

On sait maintenant que les Forces canadiennes prévoient démolir, d'ici 2013, les vieilles résidences réservées aux familles de militaires. La Ville souhaite y voir s'ériger un nouveau quartier plus dense qui pourrait abriter jusqu'à 1 000 logements, ainsi que des commerces. Les terrains militaires sont très convoités, mais la Défense nationale n'a plus le droit de vendre de gré à gré « ses » terrains — c'est-à-dire des terrains publics — à des promoteurs ou à des municipalités. Si elle décide de se départir des lots du quartier militaire, elle devra vendre ses titres de propriété à la Société immobilière du Canada. Cette dernière pourra alors vendre le terrain aux intéressés, incluant la Ville de Québec.

Pour le FRAPRU, les terrains publics voués à un développement résidentiel ne doivent pas faire l'objet de spéculation et doivent être réservés prioritairement, voire exclusivement, au logement social. Évidemment, cela n'inclut pas les espaces destinés à des parcs ou à des commerces. Pour ce faire, le site devrait être confié (vendu) à une corporation publique ou parapublique dédiée à son développement, comme ce fut le cas pour la première moitié des Shops Angus et pour une partie de Faubourg Québec, à Montréal.

#### Un autre PPU bientôt à Sillery

En plus du PPU du plateau centre, un autre secteur de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery, celui des onze grandes propriétés des communautés religieuses de Sillery, connues sous le vocable de «propriétés conventuelles», pourrait faire bientôt l'objet d'un programme particulier d'urbanisme, lequel est d'ailleurs annoncé depuis cinq ans.

Cela est très inquiétant quand on sait que ces terrains immenses, abritant espaces naturels et offrant un panorama incomparable sur le fleuve, sont dans la mire des promoteurs immobiliers. Ils sollicitent des changements majeurs de zonage de la part de la Ville, pour rentabiliser leurs investissements futurs. À l'automne 2007, 1 215 logements hauts de gamme étaient projetés par la Ville dans ce secteur aux abords du fleuve Saint-Laurent.

Ces terrains, privés, mais payés en partie par des générations de croyants et de contribuables risquent d'échapper aux citoyennes et citoyens qui pourraient minimalement s'attendre à ce que des accès publics permanents aux espaces verts et aux panoramas soient préservés et que les logements qui s'y construiront ne constituront pas des ghettos pour riches seulement. L'enjeu du développement de grands ensembles à Sillery est qu'une diversité de gens ait accès aux logements qui y seront construits et que la population à faible et modeste revenus ne soit pas oubliée.

#### Agir rapidement

Plusieurs questions se posent quant à l'avenir des nombreux sites vacants dans l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery. Sa population à faible et modeste revenu, dont les 5 315 ménages locataires qui consacrent plus de la norme de 30 % pour se loger, bénéficiera-t-elle de tous les changements promis? Ou en sera-t-elle victime, soumise à des hausses de loyer vertigineuses suivant l'effet inflationniste des nouvelles constructions et à des évictions de locataires? Comment peut-elle être assurée de son maintien dans les lieux sinon que par la construction d'un nombre significatif de logements sociaux, la mettant à l'abri des soubresauts du marché immobilier? Chose certaine, la vigilance citovenne est de mise. Pour les groupes du FRAPRU, il y a deux incontournables : l'achat et la réserve de terrains pour les futurs projets de coopératives et d'OBNL d'habitation et l'adoption d'un règlement obligeant l'inclusion de ces logements sociaux sur les sites destinés au développement résidentiel.

# L'inclusion obligatoire de logement social

### Pour que les promoteurs n'aient pas le gros bout du bâton

Plusieurs projets de développement résidentiel verront le jour à Québec dans les prochaines années. Dans un contexte de spéculation et de rareté de terrains, doublé d'une pénurie de logements locatifs, l'enjeu est de taille : les citoyennes et citoyens à faible et modeste revenus doivent avoir accès à des logements où ils pourront demeurer. La Ville doit s'assurer de la mixité sociale dans ces ensembles résidentiels qui sont l'extension de quartiers existants. L'adoption d'une politique d'inclusion obligatoire de logements sociaux fait partie de la solution.

Les politiques d'inclusion relatives au logement sont des instruments de réglementation utilisés par les gouvernements provinciaux ou les administrations locales pour encourager ou exiger la production de logements « abordables » dans le cadre de l'aménagement d'ensembles résidentiels. Le type d'instrument de politique d'inclusion relative au logement qui est utilisé dépend du palier de gouvernement qui met la politique en œuvre. Un exemple d'application locale de politique d'inclusion est le zonage d'inclusion qui requiert, comme condition d'approbation, qu'un projet d'aménagement comporte un élément particulier souhaité par la municipalité, dans ce cas-ci du logement social. Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et ses membres préfèrent de loin ce type de mesure aux primes de densité, connues sous le vocable bonus zoning qui semblent attirer fortement l'administration municipale de Québec. De telles primes sont susceptibles de susciter la contestation des citoyens et des citoyennes puisqu'elles confèrent généralement aux

#### La révision de la LAU : une occasion à saisir pour encourager l'adoption de politiques d'inclusion

La Ville de Québec prétend parfois que la Loi sur l'aménagement urbain (LAU) ne lui permet pas d'adopter un règlement obligeant l'inclusion, ce qui, selon des urbanistes chevronnés, n'est pas exact. Même si la LAU ne parle pas de logement social, ni de logement abordable, les Villes ont toutes les compétences pour adopter des règlements d'inclusion. Cependant, la révision complète en cours de cette Loi est une occasion pour le gouvernement du Québec de répondre aux différentes interprétations et de clarifier ses pouvoirs en la matière.

Dans l'avant projet de loi déposé en 2010 par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), le gouvernement a ouvert la possibilité pour les Villes et les MRC de se doter de règlements d'inclusion de logements « abordables » et, le cas échéant, il a fixé l'obligation d'inclusion à tout projet résidentiel de 20 logements et plus. Il a même indiqué de quelle manière devrait être garantie la pérennité des logements « abordables » ainsi réalisés, pour toute leur durée de vie utile. Or, dans le projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (LADTU) qui a été présenté en décembre 2011, toute contrainte quant à l'ampleur des projets ciblés par une éventuelle politique d'inclusion et quant à la pérennité des logements abordables ainsi construits a été retirée.

L'inscription de la possibilité d'adopter des règlements d'inclusion est un pas en avant pour inciter les villes à adopter des règles d'inclusion. Pour le FRAPRU et ses membres, la nouvelle Loi devrait aller plus loin et inclure des dispositions facilitant l'adoption par les municipalités de mesures (zonage ou autres) obligeant tout projet résidentiel privé le moindrement important à inclure une part significative de logements sociaux.

autorités municipales les pleins pouvoirs pour « conclure des ententes » avec les promoteurs.

S'il existait une telle réglementation, les projets d'habitation sociale pourraient plus facilement avoir accès à des terrains qui généralement leur passent sous le nez, parce qu'ils sont trop dispendieux ou qu'ils appartiennent déjà à des promoteurs privés qui peuvent y développer ce qu'ils veulent (ou presque!) On pourrait également éviter la concentration de la richesse et ralentir la gentrification de certains quartiers en garantissant une réelle mixité sociale dans les grands ensembles. Même s'il s'agit d'abord d'une responsabilité des Villes de déterminer les usages des sites en voie de réhabilitation sur leur territoire, le gouvernement québécois pourrait leur faciliter la vie en adoptant les amendements législatifs requis afin qu'elles disposent de tous les outils nécessaires pour obliger l'inclusion de logements sociaux dans les grands ensembles résidentiels.

#### Un exemple très imparfait : celui de Montréal

Il n'existe aucun exemple de règlement d'inclusion obligatoire actuellement au Québec et dans les faits, le zonage fait l'objet de négociations incessantes entre les pouvoirs municipaux et les promoteurs immobiliers. Mais la Ville de Montréal a adopté en 2005 une Stratégie d'inclusion des logements abordables aux nouveaux projets résidentiels. Elle y incite les promoteurs à inclure, dans leurs grands développements résidentiels (200 logements et plus), 30% de logements sociaux et « abordables ».

Lors des négociations, la Ville utilise son rapport de force pour inviter les propriétaires et les développeurs de grands sites à céder une partie de leurs terrains ou une partie des immeubles qu'ils y auront construits à des projets d'habitation sociale. Afin de susciter leur intérêt, la municipalité leur promet des dérogations de zonage leur permettant de densifier leur projet en construisant plus d'appartements.

Bien que cette politique ait permis réellement à des logements sociaux de voir le jour sur de grands sites, surtout dans des quartiers centraux qui autrement auraient été défavorisés au profit des quartiers périphériques, cette approche non contraignante n'est pas infaillible puisque sa réussite dépend en grande partie de la volonté politique des municipalités de l'appliquer et de leur pouvoir réel d'infléchir les promoteurs privés. Cette stratégie souffre également d'une confusion des genres entre le logement social et le logement dit « abordable » (concept qui peut varier énormément selon les revenus et qui, dans le cas de Montréal, a été gonflé artificiellement pour en venir à inclure même des condos!) Le pourcentage réel de logements sociaux (sous forme de coopératives ou d'OSBL d'habitation) prévu y est donc beaucoup trop bas (15 %). De plus, les promoteurs peuvent obtenir des exemptions à l'inclusion de logements sociaux sur leurs sites - est-ce dire avoir le droit d'exclure? – en versant une compensation financière, dont la somme et l'utilisation ultérieure varient d'un arrondissement à l'autre.

Inquiet autant pour le maintien des populations originaires dans leur quartier que pour la possibilité réelle pour de

#### **Deux revendications centrales**

#### 1. Politique d'inclusion

Les groupes membres du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) revendiquent un règlement d'inclusion obligatoire de 30 % de logements sociaux dans les développements immobiliers les moindrements importants sur des sites privés à Québec. Cette politique pourrait prendre la forme d'un zonage d'inclusion.

Pourquoi 30 %? Cette cible a été élaborée à l'origine par le conseil de quartier Saint-Roch pour garantir la mixité sociale atteinte dans ce quartier. Elle a depuis été reprise un peu partout sur le territoire de la ville. Il s'agit d'un juste milieu entre la proportion historique de logements sociaux dans les quartiers centraux et les besoins rencontrés sur le terrain. Cette cible est juste assez ambitieuse pour maintenir l'équilibre au centre-ville et répondre aux besoins des anciennes villes de banlieues.

#### 2. Réserve foncière

Dans un contexte de rareté, les terrains et immeubles de propriété publique qui changent de vocation ne doivent pas être cédés au privé. Les groupes membres du FRAPRU revendiquent la création d'une banque de terrains dédiée au développement du logement social.

jeunes familles de s'établir dans les quartiers centraux, le FRAPRU pense quant à lui que ce n'est pas aux promoteurs, mais à la Ville, de définir une vision pour le développement de sites vacants. La solution passe donc par une réglementation municipale obligeant l'inclusion (parfois aussi appelée « zonage d'inclusion ») qui exigerait des promoteurs privés qu'ils incluent un nombre important de logements sociaux dans leurs projets, sans possibilité de dérogation, et que les cibles correspondent au pourcentage de ménages locataires du secteur visé ayant des besoins impérieux de logement.

#### Des solutions au-delà de l'inclusion

L'inclusion n'est pas une panacée et peut avoir un effet pervers sur le développement de logements sociaux en dehors des grands sites, surtout si les gouvernements supérieurs n'investissement pas suffisamment dans ce type de mesures. Le FRAPRU est d'avis que pour cette raison, les Villes doivent se fixer des objectifs ambitieux de développement de logement social, mais doivent être également proactives dans leurs représentations prébudgétaires auprès des gouvernements supérieurs.

Le développement du logement social doit être facilité partout où il y a des besoins et les Villes doivent se donner différents moyens pour y parvenir. L'inclusion sur des sites privés est une des solutions. Une autre solution, selon le FRAPRU, est de réserver aux projets d'habitation sociale tous les terrains publics destinés à un développement résidentiel. Des exemples réussis existent à Québec : le meilleur est celui de l'îlot Berthelot dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Plutôt que de gérer ses terrains au cas par cas, parfois au coût de longues luttes citoyennes, la Ville doit sans tarder se doter d'une réserve foncière à cette fin.



Publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). Le FRAPRU est un regroupement québécois qui a pour mission la promotion du droit au logement, la défense collective des droits des locataires et le maintien des populations résidentes dans les quartiers populaires. Il est composé de 130 groupes membres, dont près d'une quinzaine à Québec. Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste (CPSJB), le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) et le Comité logement d'aide aux locataires (CLAL) du secteur ouest sont ses trois groupes membres participants dans la région. Ils travaillent quotidiennement avec les locataires de leur quartier et mettent sur pied des projets de coopératives d'habitation pour répondre aux besoins des requérantes et des requérants de logements sociaux qui les contactent.

#### Pour nous joindre :

FRAPRU (514) 522-1010 frapru@cooptel.qc.ca www.frapru.qc.ca

CPSJB (418) 522-0454 compop@qc.aira.com www.compop.net

CCCQSS (418) 529-6158 cccqss@bellnet.ca www.cccqss.org

CLAL (418) 651-0979 clal1@videotron.ca comitelogementdaideauxlocataires.blogspot.ca

printemps 2012