

L'ABC du référendum

Par Mathieu Houle-Courcelles

On pense connaître les référendums. Après tout, le Québec en a connu quelques-uns, et pas les moindres! Mais au niveau municipal, cette procédure n'a été introduite à Québec qu'en 2002, à la suite des fusions. Comme les demandes de référendum sur les modifications au zonage sont assujetties à des règles précises et plutôt compliquées, elles sont peu fréquentes.

De mémoire, le référendum sur l'avenir de l'îlot Irving est donc le premier à se tenir dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Afin de clarifier la procédure et permettre à un maximum de personnes de se prévaloir de leur droit de vote, nous vous proposons quelques réponses aux questions les plus fréquentes concernant cet exercice démocratique.

Qui a le droit de vote?

Les personnes domiciliées dans les zones couvertes par le référendum (locataires ou propriétaires), les personnes non-domiciliées qui sont propriétaires d'un immeuble ou occupants d'un commerce, de même que les personnes morales qui ont un pied-à-terre dans le secteur (ex : un syndicat).

Quelles sont les zones couvertes?

Presque tout le faubourg Saint-Jean et une partie du quartier Montcalm (voir carte ci-jointe).

Quelle est la question référendaire?

Les personnes habiles à voter répondront à la question suivante : Approuvez-vous le Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux plans de construction concernant les lots 2 177 686 et 2 177 687 du cadastre du Québec et à leur occupation? En termes clairs, on entend par « plans de construction » les hauteurs, volumes et marges de retrait du bâtiment à construire. Les principales modifications demandées touchent la hauteur de l'immeuble pour permettre un développement en palier de 3, 5 et 9 étages.

Si cette modification réglementaire est acceptée lors du référendum, elle permettra également de développer le long de la rue Richelieu une coopérative d'habitation de 20 logements occupant environ 25 % de la superficie du site. La coopérative et le promoteur GM Développement ont signé un contrat à cet effet au mois de juin 2011. Si la modification est rejetée, le promoteur pourra malgré tout construire un immeuble, mais sans logements coopératifs. Cet immeuble devra respecter le zonage actuel. Toute modification devra être de nouveau soumise à la consultation.

Où et quand puis-je voter?

Le vote par anticipation a lieu le 29 janvier 2012 à l'école Joseph-François-Perreault (140, chemin Sainte-Foy) de 12 h à 20 h.

Le jour du scrutin référendaire a lieu le 5 février 2012, toujours à l'école Joseph-François-Perreault, de 10 h à 20 h.

Il est également possible de voter par correspondance (mais pas par Internet).

Dois-je apporter des pièces d'identité?

Au moment de voter, il faut avoir en main l'une des cinq pièces d'identité suivante : permis de conduire, carte d'assurance maladie, passeport, carte de statut d'Indien, carte des Forces armées canadiennes.

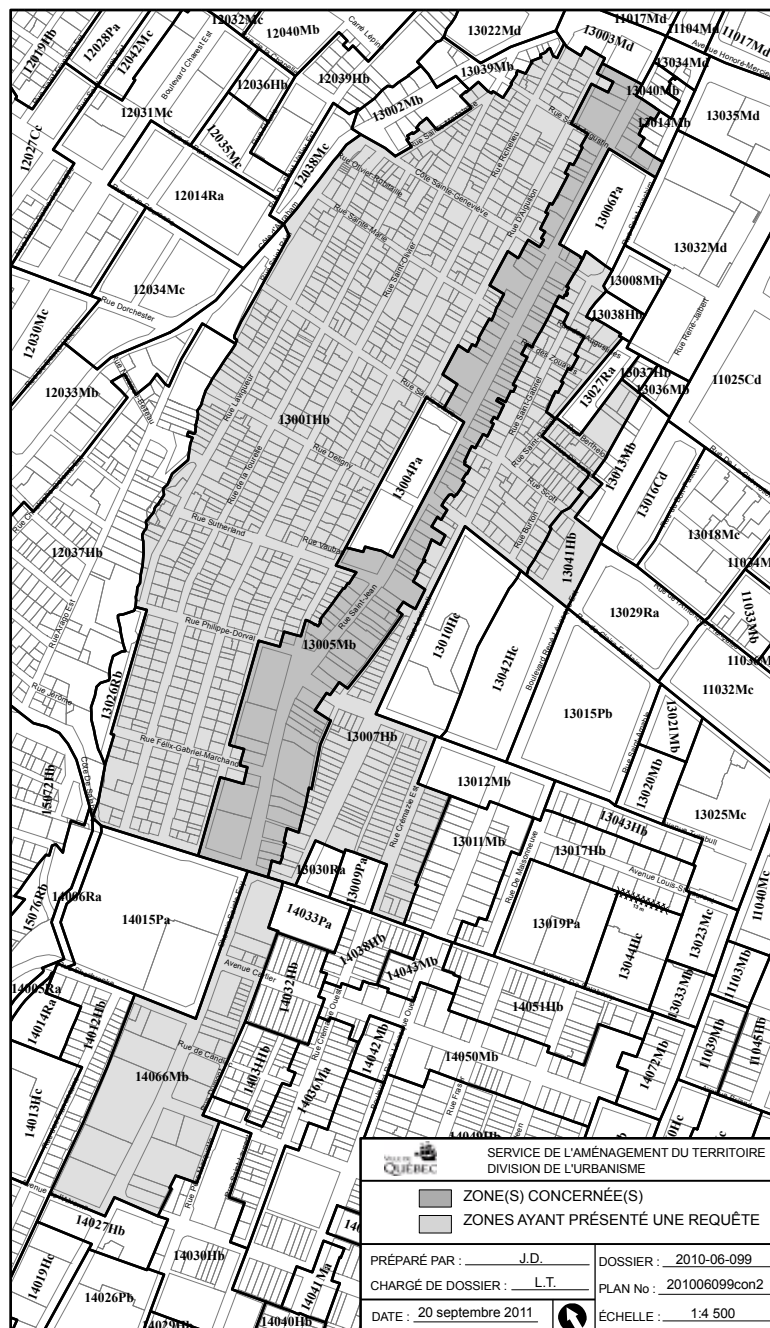
Et si j'ai d'autres questions?

On peut s'adresser à M. Roger Boudreau, secrétaire référendaire, au 418-641-6411 (poste 4920). On trouve également sur le site de la Ville de Québec une page, avec beaucoup d'informations pertinentes, sur le référendum concernant l'îlot Irving.

Voici la carte référendaire

Les résidents et les résidentes de presque tout le faubourg Saint-Jean et d'une partie du quartier Montcalm pourront se prononcer le 5 février prochain. Rendez-vous sur le site de la Ville pour consulter la carte en ligne.

www.ville.quebec.qc.ca



Qui appuie quoi?

Une erreur s'est glissée dans le matériel d'information produit par le camp officiel du «oui». En effet, le mauvais commissaire scolaire a été indiqué comme appuyant le projet. Ce n'est pas celui du secteur Saint-Jean-Baptiste qui appuie le projet de coopérative, mais bien celui de Montcalm-Est. La confusion vient sans doute du fait que si, pour le commun des mortels, l'îlot Irving est dans le quartier Saint-Jean-Baptiste, pour la commission scolaire, il est sur le territoire de Montcalm-Est. Par ailleurs, une liste d'organismes ayant appuyé cet été l'inclusion d'une coopérative d'habitation sur le site de l'îlot Irving a été identifiée comme appuyant «le projet», ce qui portait à confusion. Depuis, des modifications ont été faites pour que le bon commissaire figure dans la liste et pour préciser que les organismes cités appuient «le projet de coopérative de l'îlot Irving».

Le compop appelle à voter «oui»

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste s'est prononcé en assemblée générale à deux reprises sur le développement de l'îlot Irving. Notre organisme appuie l'implantation d'une coopérative d'habitation sur le site et mène une campagne autonome pour le «oui».

Nous sommes conscients que le projet présenté n'est pas parfait, aucun ne l'est jamais. Voici les arguments qui ont milité en faveur de notre appui au projet :

1. Mixité sociale

Pour la première fois en quinze ans de tergiversations sur ce site, il y a une ouverture réelle pour intégrer du logement social dans le développement de l'îlot Irving. La construction d'une coopérative de vingt logements, c'est la garantie que le projet de condos ne sera pas seulement un facteur de gentrification. Notons que c'est actuellement le seul projet de condos au centre-ville qui encourage la mixité sociale.

Par ailleurs, le gabarit du bâtiment fait l'objet de critiques bien compréhensibles. Nous pensons cependant qu'accepter ce gabarit pour un projet qui inclut une coopérative est une solution beaucoup plus intéressante que d'ouvrir la porte à une construction moins haute mais constituée à 100% de condos.

2. Mixité des fonctions

La présence de commerces au rez-de-chaussée et d'un stationnement souterrain ouvert au public assure la mixité

des fonctions sur le site. Cette mixité est une caractéristique forte du faubourg et de la rue Saint-Jean et un élément clé de la trame urbaine du secteur.

3. Développement durable

L'intégration de considérations écologiques, notamment de dispositifs de lutte au phénomène des îlots de chaleur, constitue une bonification importante par rapport au statu quo et à la moyenne des nouvelles constructions dans le secteur.

L'opposition au projet de l'îlot Irving est légitime, mais il s'agit d'un pari sur l'avenir. Comme il y aura construction de toute façon sur ce site, il s'agit, à notre avis, d'un quitte ou double. Le risque, réel, c'est que le prochain projet soit pire, que ce soit au plan social ou urbain. Nous ne voulons pas prendre ce risque.

Il est très difficile de créer de nouvelles coopératives d'habitation et les terrains vacants sont rares dans Saint-Jean Baptiste. Nous pouvons maintenant poser un geste pour permettre à une nouvelle coop de se réaliser. C'est une occasion à saisir et c'est pourquoi nous appelons à voter OUI le 5 février prochain.

Le référendum à l'îlot Irving en débat...

Suite du texte CONTRE

en hauteur. En fait, s'il existe un besoin criant dans le faubourg, c'est bien tout le contraire de la densification tout azimut, soit plus d'espaces verts, plus de places publiques, etc.

Deuzio, le faubourg Saint-Jean est un lieu à l'équilibre très fragile, protégé par des règlements de zonage qui défendent des valeurs urbaines et démocratiques. Ici, ces valeurs sont inscrites dans les formes construites du quartier : limites de hauteur pour respecter l'ensoleillement et les droits de vue entre voisins et aussi pour limiter les méfaits de la spéculation. Idem avec le rapport de surface plancher/terrain de 1/1 pour protéger les arrière-cours et pour freiner la densification à outrance. Donc, quand la Ville change ses propres règles pour favoriser un ou des promoteurs, qu'ils soient gros ou petits, c'est tout le quartier qui en souffre. À cet effet, les édifices en hauteur enclavés dans le faubourg que sont le Séjour, la Tour Saint-Jean et l'édifice du Bell sont des exceptions qui viennent confirmer le bien-fondé des règles. Et, malheureusement, ces verrues qui enquinquent les voisins et les piétons, outre de produire des couloirs de vent et d'assombrir le quartier, viennent amplifier les effets nuisibles d'une circulation automobile déjà trop dense et d'une spéculation qui gangrène le marché immobilier du quartier.

Tertio, nous pensons qu'en proposant le non-respect des règlements de zonage en vigueur, la Ville de Québec contrevient à son rôle fondamental... Un rôle, selon nous, qui consiste à faire cesser la surenchère sur tous les terrains du quartier - y compris celui de l'îlot Irving - et à procéder au besoin à des expropriations, favorisant ainsi des projets qui respectent le zonage et dont le quartier a vraiment besoin : projets de logement social, projets mixtes ou autres, aménagés autour d'espaces verts ou de places publiques avec des arbres. En clair : le quartier n'a pas à être pénalisé parce que le promoteur de l'îlot Irving a payé son terrain trop cher! Et surtout : GM Développement ne devrait pas être récompensé pour avoir spéculé sur le dos de la qualité de vie du quartier!

Quatro, si le quartier Saint-Jean Baptiste est aujourd'hui porteur d'une tradition de luttes urbaines riche en victoires - la rue Saint Gabriel, l'îlot Berthelot, les coopératives du Couvent du Bon-Pasteur, etc. - c'est d'abord et avant tout parce ses résidents ont toujours su éviter de dissocier l'aménagement urbain du logement social en matière d'analyse et de stratégies de luttes... De sorte que dire oui aujourd'hui au projet de tour de GM sous le fallacieux prétexte qu'il concède trois étages pour une coopérative d'habitation, outre d'aller à rebours d'une tradition gagnante, serait pour nous une grossière et grave erreur pour les luttes urbaines à venir. Et des luttes, Dieu sait qu'il y en aura!

1 Dans son délirant prêchi-prêcha, Régis Labeaume laissait notamment entendre que les opposants au projet d'une tour - entre autres les résidents de Turnbull et Lockwell - étaient de « vilains » égoïstes qui n'en avaient que pour leur petite vue sur les Laurentides (sic)...

2 S'agissant du débat entourant la venue d'un site d'injection supervisé à Saint-Roch, n'est-ce pas le tandem Campeau-Marcon qui dénonçait - avant de se récuser par la suite - le trop grand nombre d'organismes communautaires au centre-ville de Québec?!

Suite du texte POUR

de grands bouleversements. C'est pourquoi il nous semble important de ne pas tourner le dos au seul projet immobilier qui prévoit actuellement à la fois des condos, des commerces et du logement social.

Nous disons « oui » au projet de l'îlot Irving parce qu'il respecte le quartier en répondant à une diversité de besoins et en s'intégrant harmonieusement à la trame sociale. Tout le monde n'est évidemment pas de cet avis (voir ci-dessus).

Certains disent s'opposer à la construction d'une « tour », voir d'un « monstre ». Il faudrait s'entendre : qu'est-ce qu'une tour? Peut-on vraiment parler d'une tour à propos d'une construction en paliers qui culmine à neuf étages? L'amalgame avec les « erreurs » du passé frise la démagogie. On ne construit plus comme dans les années 1970 : l'immeuble qu'il y aura sur l'îlot Irving n'aura rien à voir avec la tour Saint-Jean ou avec le Séjour.

D'autres, parfois les mêmes, disent craindre la création d'un précédent. Pour être francs, nous l'espérons de tout cœur! En effet, nulle part en ville les coopératives n'arrivent à accoter la concurrence du privé dans la recherche de terrain. Tant mieux si l'on peut trouver une manière d'amener les promoteurs privés à faire de la place pour du logement social. Pensons seulement aux écoquartiers et aux projets immobiliers à Sainte-Foy ou ailleurs. Ne serait-il pas salutaire de pouvoir évoquer un précédent permettant d'éviter la création de ghettos de riches?

Nous, ce que nous craignons, c'est la construction d'un immeuble respectant le zonage, mais contribuant à la gentrification du quartier. Croire que la Ville pourrait exproprier le promoteur et permettre un autre projet sur le site relève de la pensée magique. Théoriquement, c'est possible, mais certainement pas avec l'administration et la fonction publique actuelle. Dans le même ordre d'idées, il est complètement utopique de penser que le promoteur inclura du logement social dans son projet s'il n'obtient pas de modification au zonage.

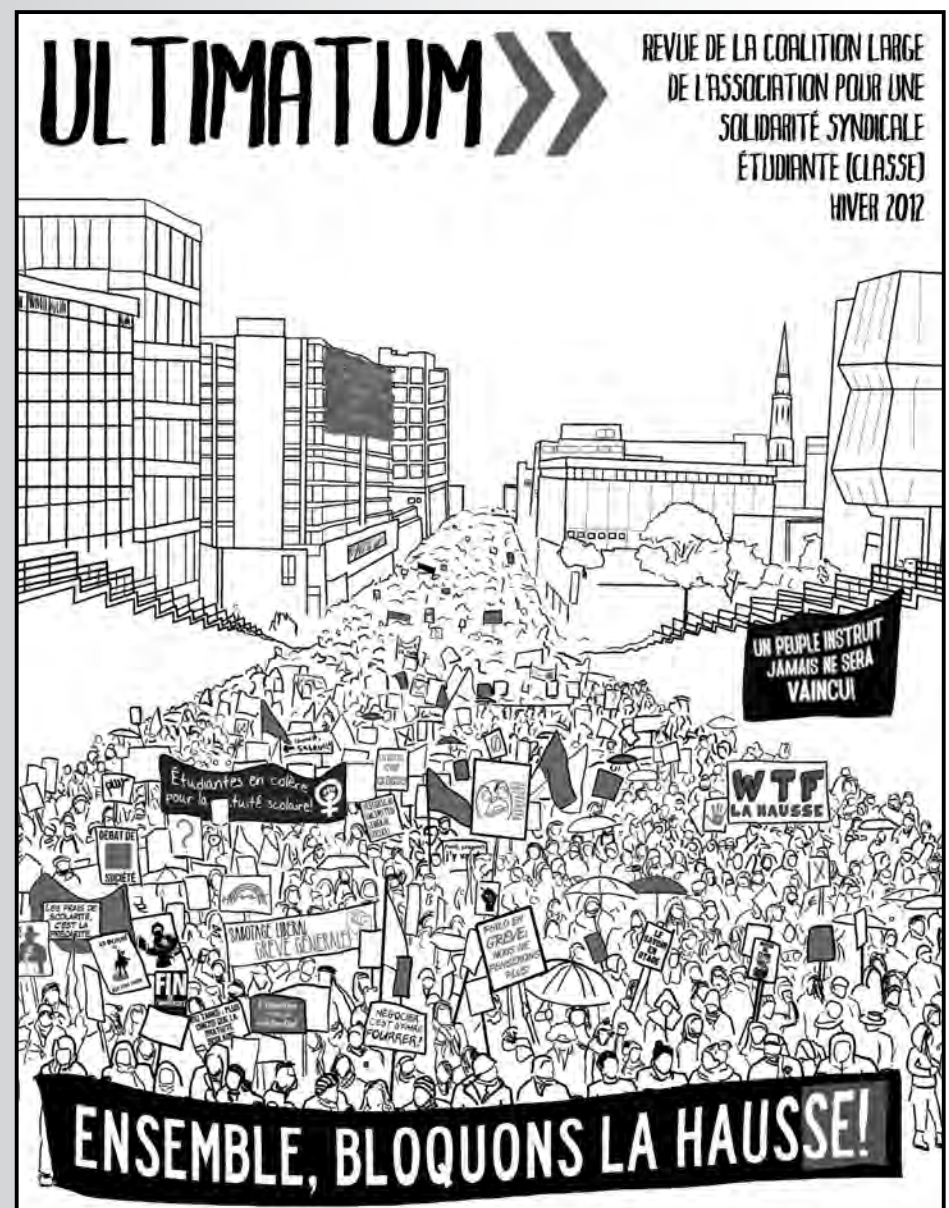
Comme il y aura un projet de condos sur le site de l'îlot Irving de toute façon, nous sommes d'avis qu'il faut saisir la fenêtre d'opportunité qui s'offre à nous et voter « oui ». Nous préférons un projet imparfait au plan du zonage, mais qui respecte les besoins et les valeurs du quartier, plutôt que de prendre le risque de voir se développer un projet de condos sans âme et sans logements abordables, comme on en voit tant au centre-ville.

Mouvement étudiant

Sur le sentier de la grève

(NLL) Suite à la manifestation monstre du 10 novembre dernier, qui a vu quelque 30 000 personnes prendre la rue contre la hausse des frais de scolarité, un congrès extraordinaire a fondé la Coalition large de l'Association pour une solidarité syndicale étudiante (la CLASSE) le 5 décembre dernier. Cette Coalition temporaire a été mise sur pied en vue d'une grève générale illimitée qui devrait frapper les campus québécois cette session.

Réunie autour de l'ASSÉ, le pôle combattif du mouvement étudiant, la nouvelle Coalition comptait dès sa fondation 60 000 membres (soit 20 000 de plus que l'ASSÉ). Plusieurs autres associations étudiantes ont déjà annoncé leur intention de rejoindre le mouvement. L'idée de base est de permettre aux associations indépendantes - qui forment la majorité du mouvement étudiant - d'être temporairement représentées au niveau national le temps de la grève. Les conditions d'adhésion sont relativement simples : il faut que les associations soient démocratiques, en grève ou prêtes à consulter leurs membres à ce sujet, et opposées à la hausse des frais de scolarité dans une perspective de gratuité scolaire.



La une de la nouvelle revue de la CLASSE est sans équivoque.

Trois associations étudiantes de la région de Québec, anthropologie et histoire de l'Université Laval et le cégep de Limoilou, ont déjà rejoint le mouvement tandis que d'autres, comme celle du cégep FX-Garneau, doivent consulter leurs instances pour formaliser leur adhésion. Le plan d'action de la nouvelle coalition prévoit une manifestation nationale à Québec le jeudi suivant le déclenchement de la grève générale.

Pour plus d'informations sur le mouvement étudiant et la lutte contre la hausse des frais de scolarité, visitez le site www.bloquonslahausse.com

www.compop.net

Bienvenue à Condoville?

Par Jonathan Carmichael

À Québec, les condominiums poussent comme des champignons. Une part toujours plus grande des constructions neuves est consacrée à ce type d'habitation. Comme si ce n'était déjà pas suffisant, le conseil municipal a adopté récemment un nouveau règlement qui facilitera la conversion des logements locatifs en logements en copropriété divise.

Marché de la construction

Depuis quelques années, les condominiums font la part belle sur le marché de la construction. Les promoteurs immobiliers ont flairé la bonne affaire, les prix de vente étant exorbitants. Sans pousser la recherche longtemps, on peut trouver sur le Web des logements en copropriété divise de deux ou trois chambres à coucher mis en vente pour environ un million \$ dans la région de Québec.

À Québec, de janvier à septembre 2011, 809 unités de condo ont été construites, soit près de 40 % du total des mises en chantier¹. À titre comparatif, pour la même période, sur le marché locatif, il ne s'est bâti que 375 unités neuves, à peine 18 % de l'ensemble des nouveaux logements.

Dans certains secteurs de la ville, le développement des condominiums est particulièrement disproportionné. Dans Les Rivières, 59 % des unités créées sont sous cette forme. Pire encore, à Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, les condos représentent 81 % des mises en chantier alors qu'il n'y a eu que quatre unités locatives sur le total des 278 nouveaux logements.

La construction de condos est en constante augmentation, et ce au détriment du marché locatif. Dans la RMR de Québec, en 2007, 11 % des appartements mis en chantier étaient des condos et 33 %, des appartements locatifs. En 2011, la tendance s'est

inversée : le marché de la copropriété atteint 33 %, alors que celui du marché locatif, seulement 17 %.

Règlement municipal

La Ville de Québec vient de procéder à l'adoption d'un nouveau règlement sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise. Les nouvelles brèches créées par cette réglementation menacent la protection du parc locatif.

À la Ville de Québec, les responsables politiques ne se soucient guère des impacts de ces allègements réglementaires. L'accès à la propriété privée est la panacée, la seule option valable. Qu'elle se fasse au détriment des locataires en place ne semble pas leur faire un pli sur la différence.

Quelle place pour les locataires?

Les orientations actuelles, tant en ce qui a trait à la construction neuve qu'à la conversion du locatif en logements en copropriété divise, sont inquiétantes pour les ménages locataires. D'un côté, on ne fait rien pour pallier la pénurie de logements locatifs. De l'autre, on pave la voie aux abus et aux pressions indues à l'endroit des locataires.

Entre droit au logement et droit à la propriété privée, la Ville de Québec fait clairement son choix. De ce fait, elle choisit son

Le Conseil municipal cède aux pressions de la CORPIQ R.V.Q. 1855 adopté!

(JC)R.V.Q 1855? C'est le numéro du nouveau Règlement sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise, adopté lors du conseil municipal ayant eu lieu le 17 octobre dernier et mis en vigueur trois jours plus tard. En un an et demi, il s'agit du quatrième changement de réglementation à Québec. De quoi en perdre son latin!

Des reculs

Ce nouveau règlement comporte des reculs pour les locataires. D'emblée, il prévoit deux exceptions à l'interdiction de transformer un appartement locatif en condominium. Tout d'abord, un immeuble de cinq logements ou moins où réside un propriétaire occupant depuis deux ans pourra être transformé en copropriété divise. Deuxièmement, l'interdiction ne s'appliquera pas à un immeuble où 75 % des loyers des baux en vigueur sont égaux ou supérieurs à 1,5 fois le loyer médian (pour un 4½, on parle ici d'un loyer de 1 125 \$).

Avec la première exception, on peut facilement prévoir la perte de plusieurs petits immeubles locatifs, particulièrement au centre-ville. Avec la deuxième, certains propriétaires risquent fort d'être tentés d'augmenter encore davantage leurs loyers afin d'atteindre le seuil requis.

L'autre recul important est la limite fixée aux effets de cette réglementation. R.V.Q 1855 ne s'appliquera plus dès que le taux d'inoccupation sur le territoire de la Ville de Québec atteindra 2 %. En d'autres mots, lorsque le taux d'inoccupation sera de 2 %, il n'y aura plus de Règlement, donc plus d'interdiction, donc les propriétaires pourront convertir comme bon leur semble.

Une ville à l'écoute de la CORPIQ

Dans le Journal de l'habitation du 17 novembre, on nous en apprend une belle! C'est à la suite des pressions de la CORPIQ

que la Ville de Québec aurait assoupli les règles régissant la conversion de logements en copropriété divise. Selon le journaliste, « des représentations ont été faites au cabinet du maire de Québec pour justifier la nécessité d'un assouplissement des règles régissant la conversion d'immeubles ».

L'intervention de la CORPIQ est évidemment intéressée. Un moratoire moins contraignant est une occasion en or de faire plus d'argent pour les propriétaires. Aux prix qui se vendent les condominiums...

Impacts chez les locataires

Certaines dispositions de la Loi « protègent » les locataires qui demeurent dans un immeuble converti en copropriété divise. Parmi celles-ci, l'interdiction de la reprise de logement est peut-être la plus importante. En théorie, les locataires en place au moment de la conversion en copropriété divise ont une protection accrue puisque leurs propriétaires ne peuvent pas exercer leur droit à la reprise de possession.

Les mots « en théorie » sont essentiels dans le paragraphe précédent. Dans la pratique, la protection du droit au maintien dans les lieux est loin d'être si solide. Avant la conversion, les propriétaires vont souvent utiliser différentes stratégies illégales pour inciter les locataires à quitter leur logement. Vendre un condominium inhabité étant plus facile, les propriétaires n'hésitent pas à faire des pressions sur les locataires, du harcèlement ou encore des travaux majeurs.

Après la conversion, les protections accordées aux locataires ne sont pas aussi « béton » qu'elles paraissent. Bien que la reprise de logement soit interdite, les locataires voient quand même leur droit au maintien dans les lieux menacé. Cette fois-ci, outre les pressions qui peuvent se poursuivre, ce sont principalement les hausses très importantes de loyer qui font en sorte que les



Photo : Étienne Grandmont.

camp : celui des promoteurs immobiliers et des spéculateurs. L'étape suivante sera-t-elle de la rebaptiser « Condoville »?

1 Site Web de la Ville de Québec, consulté le 1er décembre 2011 : http://ville.quebec.qc.ca/citoyens/propriete/docs/mise_en_chantier/BulletinJanvierSeptembre2011.pdf



Photo : Étienne Grandmont.

locataires en place en viennent à quitter leur logement. En effet, une transformation en condo entraîne une augmentation des taxes municipales et des assurances, deux éléments qui sont entièrement payés par les locataires. Lors de leur renouvellement de bail, les locataires reçoivent donc des avis d'augmentation de loyer de 100 \$, 150 \$, voire 200 \$, justifiés par les dépenses des propriétaires.

Accroître les protections

La protection du parc de logements locatifs est un enjeu majeur. Dans un contexte de pénurie de logements, cette protection devient essentielle! Au lieu de céder aux pressions de la CORPIQ, la Ville de Québec devrait être à l'écoute des locataires. Elle doit interdire la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise.

Le dossier « Bienvenu à Condoville? » est extrait du numéro de décembre du BAIL écrit, le bulletin de liaison du Bureau d'animation information logement (www.lebail.qc.ca ou au 418-523-6177).

Conversion en condominiums à Québec

D'un moratoire à l'autre

(JC) La Loi sur la Régie du logement autorise la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise, mis à part à Montréal où la conversion est interdite. La Loi permet aux autres municipalités de réglementer cette transformation en condos. C'est le cas à Québec depuis 2002.

En 2002, au plus chaud de la crise du logement, la Ville de Québec met en place un moratoire sur la conversion en logements en copropriété divise afin de protéger en partie le parc de logements locatifs. D'une durée d'un an, le règlement sera prolongé chaque année jusqu'en avril 2010. Il entraînera une diminution

significative du nombre de transformations en condos, mais ne les éliminera pas entièrement, la Ville accordant des dérogations aux propriétaires dès que l'immeuble n'abrite plus de locataires.

À partir d'avril 2010, la Ville de Québec se retrouve sans règlement sur la conversion, l'administration Labeaume ayant fait le choix de ne pas renouveler l'ancien. Il faudra attendre septembre 2010 avant que la transformation en condos soit à nouveau réglementée. Profitant de l'absence de contraintes à la conversion durant environ cinq mois, les propriétaires en profitent pour transformer en condos 195 logements locatifs de Québec.

Une Saint-Valentin pour *passionnés* de chocolat!



Eric

634, rue Saint-Jean, Québec, QC • 418 524-2122

« Votre chocolatier à Québec depuis 24 ans! »

www.chocomusee.com



Photo : Étienne Grandmont.

Le 9 septembre 2010, la Ville met à nouveau en vigueur un règlement semblable à celui ayant eu cours depuis 2002. Trois mois plus tard, le 20 décembre, elle en adopte un autre contraignant encore davantage la conversion divise. On précise qu'un immeuble locatif où a résidé au moins un locataire dans les dix dernières années ne pourra pas être transformé en immeuble de logements en copropriété. Une bonne nouvelle qui, hélas, tombera, le 17 octobre dernier...

WWW.SWANN.CA
SWANN
CONDITIONNEMENT PHYSIQUE
POUR FEMMES



EN JANVIER AUCUN FRAIS D'INSCRIPTION
OBTENEZ UN 13^e MOIS GRATUIT
SUR UN ABONNEMENT 12 MOIS

Cours disponibles : cardio-vélo, pilates et zumba à partir de février.

>> Faites vite, les places sont limitées.
>> Essai gratuit disponible.



Conférence

Mardi le 31 janvier,
18:30 au Swann
Dégustation sur place et témoignages en perte de poids

465 rue du Pont, Centre-ville, Québec, (418) 780-3888, swanncentreville@videotron.ca