LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE ET LES FONCTIONS URBAINES

La proximité entre le lieu de travail d'un individu et son domicile n'est pas garante absolue d'un contrôle de celui-ci sur sa vie économique. Mais, pour un travailleur ou une travailleuse ordinaire qui vit de son seul salaire (et qui ne peut capitaliser), cette proximité fait partie des conditions qui favorisent ce contrôle. Le présent chapitre est basé sur un postulat inséparable du concept même d'urbanité : la proximité domicile/travail facilite un contrôle direct de l'individu sur sa vie sociale et sur ses conditions économiques. Nonobstant la richesse individuelle, plus la proximité est grande, plus un contrôle est possible.

La mixité des fonctions de travail et d'habitation est inhérente à la structure urbaine originale du faubourg Saint-Jean. Cette mixité rend possible et facilite la pratique d'une certaine forme de solidarité populaire reliée aux conditions de vie. Si la structure originale du quartier subsiste toujours, la mixité, par contre, y est en déclin. La solidarité sociale reliée au milieu de vie et dynamisée par sa structure se vivait jadis dans le giron de l'Église. Aujourd'hui, cette solidarité survit dans le cadre démocratique des groupes communautaires et populaires. Elle est la raison d'exister du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, qui a avantage à se soucier d'économie locale.

La proximité spatiale de fonctions urbaines différentes, comme, par exemple, les fonctions commerciales et domiciliaires, se mesure sur la base d'une règle graduée. La proximité peut être :

DE PROPRIÉTÉ (mixité verticale à l'intérieur d'un même lot, d'une même maison). La proximité de propriété se mesure en mètres.

DE VOISINAGE (proximité de coin de rue, un dépanneur, par exemple). La proximité de voisinage se mesure en dizaines de mètres.

DE QUARTIER (proximité d'une rue principale comme la rue Saint-Jean). La proximité de quartier se mesure en centaines de mètres.

D'ARRONDISSEMENT (proximité de centre-ville, par exemple, ou de ville de banlieue). La proximité d'arrondissement se mesure en km.

DE ZONE MÉTROPOLITAINE (proximité du campus universitaire ou des centres commerciaux, par exemple). La proximité métropolitaine se mesure en dizaines de km.

DE RÉGION (proximité du casino de Pointe-au-Pic, par exemple). La proximité régionale se mesure en centaines de km.

Les proximités de propriété et de voisinage dominaient le faubourg en 1950. Celles-ci subsistent; toutefois, sur place, elles ont été surclassées, depuis ce temps, par les proximités de quartier et d'arrondissement qui, à leur tour, font face à une lutte sans merci menée par les tenants d'une économie de proximité métropolitaine représentée par des commerces à grandes surfaces comme Wal-Mart, Rona, Réno, Maxi, etc.

5.1 LES FONCTIONS NON DOMICILIAIRES

Depuis 1950, plus d'une centaine de locaux voués à des fonctions commerciales, productives ou artisanales ont changé de vocation. La plupart de ces établissements ont simplement fermé ou ont quitté le faubourg pour un autre quartier de Québec. Dans la majorité des cas, les locaux ainsi abandonnés ont été transformés en logements. La Ville a fortement encouragé cet exode commercial en subventionnant la transformation de commerces en logements et en bloquant, avec l'aide des règlements de zonage, toute possibilité de retour à une fonction autre que domiciliaire une fois le fait accompli. Hormis la rue Saint-Jean, seuls les droits acquis commerciaux sont encore respectés et toute transformation (nécessairement en logement) est irréversible.

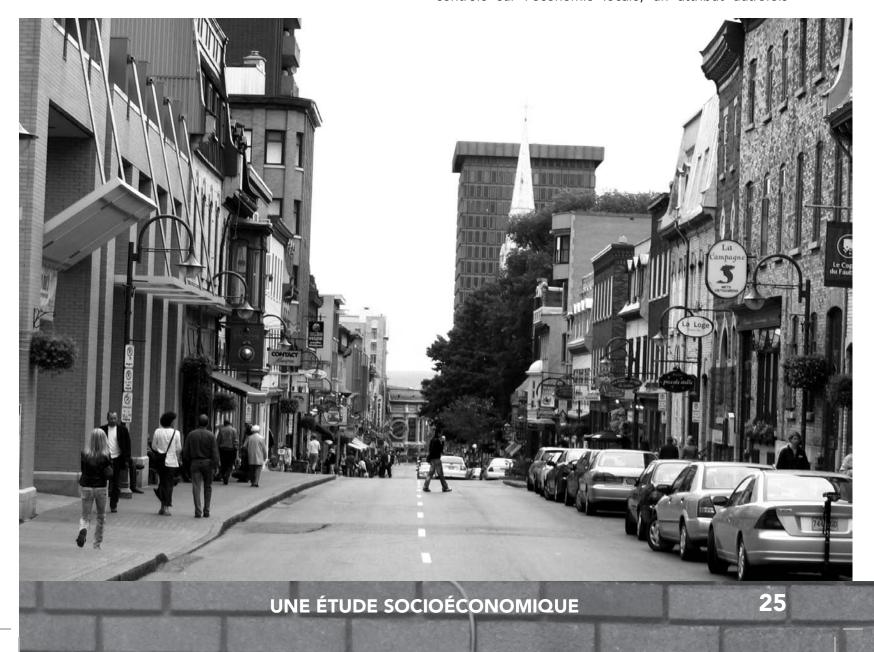
Cet état de fait provoque une ségrégation fonctionnelle de plus en plus accentuée entre deux secteurs : celui de la rue Saint-Jean -de plus en plus commercial et donc de moins en moins domiciliaire- et le reste du quartier qui se transforme insensiblement en dortoir. On doit faire un lien entre ce phénomène et la gentrification croissante du faubourg Saint-Jean. Qui tirait profit du mélange des fonctions dans le quartier? Quelques professionnelLEs bien sûr -et pas nécessairement des résidantEs du faubourg, ceux et celles-là- mais aussi et surtout des jeunes qui s'initiaient localement au marché du travail, des pro-

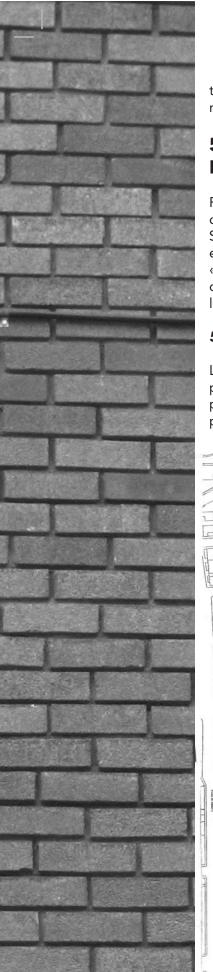
létaires, des artistes, des travailleurs et travailleuses autonomes non-spécialiséEs et surtout des artisanEs. Beaucoup d'artisanEs habitaient le faubourg et y exerçaient un métier qu'ils et elles pouvaient enseigner sur place. L'école des métiers était alors située au 320, rue Saint-Jean. En contrepartie, les néobourgeoisES qui s'installent aujourd'hui dans le faubourg et qui contribuent à sa gentrification n'ont pas besoin de l'apport d'une économie (productive) locale pour survivre. Leur univers est lié à des proximités métropolitaines et d'arrondissement.

La carte #7 illustre cette coupure fonctionnelle entre la rue Saint-Jean et le reste du faubourg, mais aussi l'effritement de la fonction productive (couleur sombre) depuis 1960. Les indications sur la carte ne s'appliquent qu'aux fonctions qui se situent au niveau des rez-dechaussée. De couleur sombre : les commerces, les ateliers, les bureaux et les écoles transformés en logements (95 % d'entre eux) ou simplement démolis. Entourés d'un trait : les espaces non domiciliaires actuels. Le gris représente la fonction domiciliaire inchangée ou ajoutée depuis 1950.

Une cinquantaine de commerces survivent encore hors la rue Saint-Jean, la côte d'Abraham et le boulevard René-Lévesque. On compte parmi eux neuf dépanneurs et huit couettes et café. Les autres, tels Blanchette Chaussures ou les Fourrures Lapointe, vivent de leurs droits acquis et tous, dans le long terme, sont menacés de disparition (sauf, peut-être, les couettes et café). La carte #7 ne montre pas tous les endroits qui autrefois servaient de lieu de travail, pour la simple raison que plusieurs boutiques, situées dans les arrière-cours, étaient clandestines et n'apparaissent pas sur les cartes et les relevés officiels. Pour établir un relevé, il faut souvent se fier aux témoignages de ceux et celles qui y ont vécu ou qui y ont travaillé. Il y a là une situation qui se perpétue aujourd'hui chez les autonomes, ceux et celles dont le téléphone ou l'ordinateur est l'outil de travail. Leur économie est détachée de la sphère spatiale publique et couvre un territoire instable, difficile à cartographier.

Quelques boutiques clandestines existent peut-être encore aujourd'hui mais une chose est certaine : l'emploi destiné aux jeunes du quartier tend à disparaître et le contrôle sur l'économie locale, un attribut autrefois





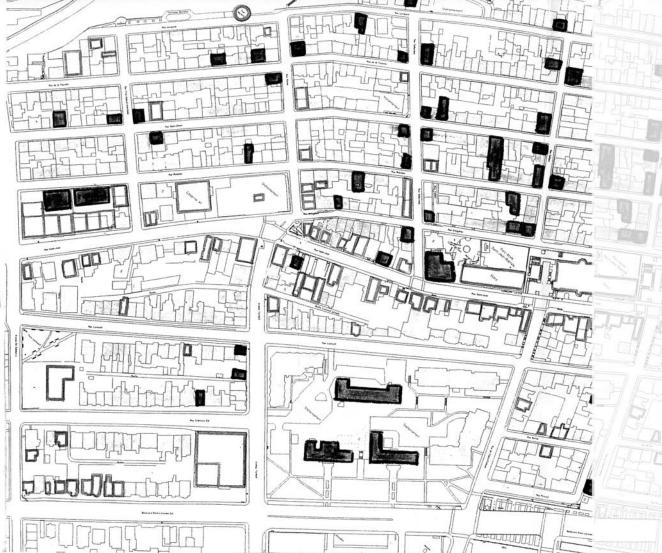
typique du faubourg vivant, est en forte régression.

5.2 LES FONCTIONS DOMICILIAIRES

Pendant la période où les fonctions commerciales se rapprochaient peu à peu de la rue Saint-Jean, la fonction domiciliaire, laissée à elle-même dans les autres rues du quartier, « tentait » l'expérience de nouveaux modes d'organisation de l'économie domestique, soit le logement social et la propriété divise.

5.2.1 LE LOGEMENT SOCIAL

Le Mouvement Saint-Gabriel et le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste ont toujours préconisé l'option du logement social comme principale solution aux problèmes posés par la « rénovation urbaine » permanente mise de l'avant par la Ville, comme les intermittentes crises du logement. Les efforts en ce sens ont donné des résultats assez spectaculaires, soit les concentrations de coop du côté nord de la rue Saint-Gabriel, le complexe du couvent du Bon Pasteur sur la colline et les HLM de l'îlot Jeffery-Hale. Dans le reste du quartier, on retrouve trois HLM, un OBNL (l'ex-presbytère Saint-Jean-Baptiste) et plus d'une quarantaine de coop d'habitation disséminées de façon égale sur le territoire. Ce qui peut surprendre, c'est que les maisons gérées en coop cherchent peu à se distinguer du lot. Discrètes, ornées d'à peine quelques plaques d'identification ici et là, l'impression qu'on en tire, c'est que les coopérantEs, une fois leur logement acquis et les corvées accomplies, ne veulent pas faire de vagues et ne cherchent surtout pas à changer le monde. Communisme à l'interne, capitalisme à l'externe.



CARTE #7 FONCTIONS NON DOMICILIAIRES

les types d'habitation				
Maisons unifamiliales avec	80 maisons			
ou sans commerce (toutes				
catégories confondues)				

catégories confondues)	
Condos (copropriétés divises)	275 unités (45 maisons)
Logement social:	

Logement social :

- Coop d'habitation 300 unités (54 maisons)

- HLM, OSBL 279 unités (9 blocs)

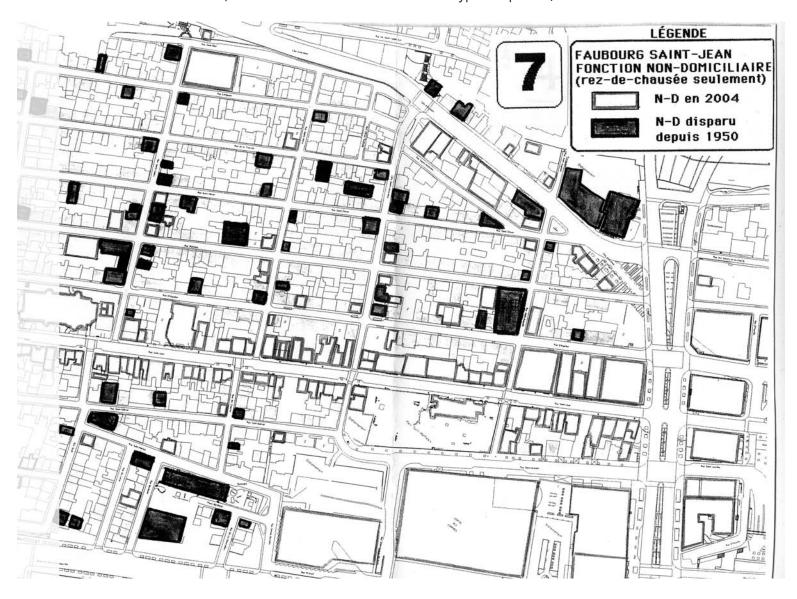
579 unités (logements)

Total pour le logement social

Une étude (Bolduc, Brunet-Gauthier, 2004) portant sur les aspirations résidentielles des coopérantEs du quartier en vient à la conclusion que c'est l'avantage économique individuel qui justifie l'adhésion du coopérant ou de la coopérante à sa coop et que la volonté de partager certaines « valeurs coopératives » reste au second

plan. La même étude constate que les coopératives endiguent le phénomène de gentrification en retenant plusieurs ménages à faibles revenus dans le quartier. De plus, toujours selon l'étude, les coop combattent la crise du logement d'une manière modeste en régularisant à l'interne les hausses de loyer. Ce qu'on doit ajouter à ces constatations, c'est que les coopératives d'habitation sont un facteur de stabilité dans un quartier toujours menacé par la spéculation immobilière. Qui, aujourd'hui, oserait toucher à la coop de l'îlot Berthelot sous prétexte, par exemple, de promouvoir un hypothétique « développement touristique »? Les mouvements populaire et coopératif se mobiliseraient d'un coup.

L'enquête a répertorié 52 maisons « coopératives » sur le territoire du faubourg, dont 19 dans la seule rue Saint-Gabriel et 4 à l'îlot Berthelot. Selon la Fédération des coop d'habitation de Québec (FECHAQ), le parc locatif de Saint-Jean-Baptiste (soit les faubourgs Saint-Louis et Saint-Jean réunis) compte 5 260 logements, dont 534 de type coopératif, soit environ 10 % du total. Ce chiffre



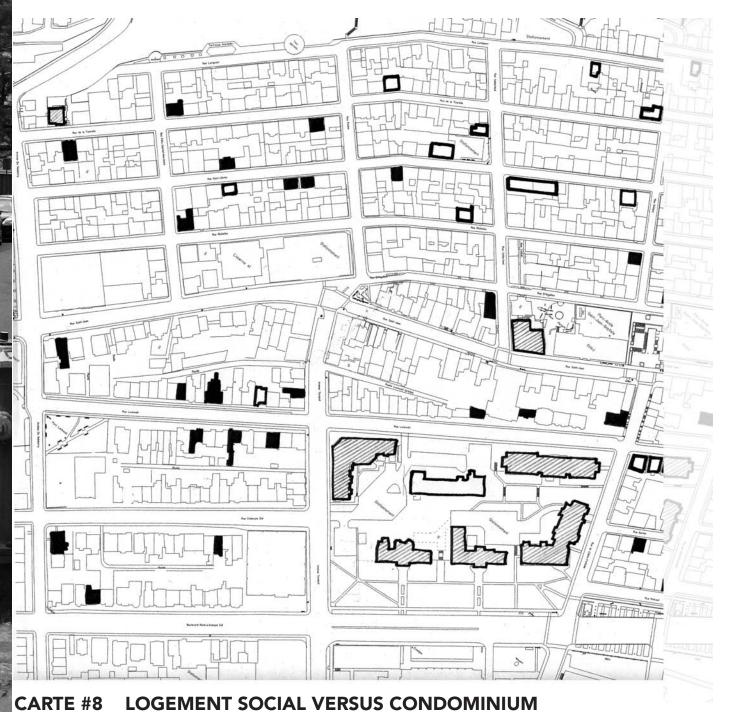
comprend les 230 logements du complexe Bon Pasteur qui n'apparaissent pas sur la carte #8.

5.2.2 LA PROPRIÉTÉ DIVISE

La carte #8 propose un inventaire géographique du logement social (coop en blanc entourées d'un trait, HLM en gris) et de la copropriété divise -les condos- (en noir). On constate une répartition assez égale de ces deux modes d'habitation sur le territoire. Si on fait abstraction des commerces (les rectangles entourés d'un trait de la carte #8), le fond blanc sur la carte #5 comprend les maisons unifamiliales non coopératives (environ 50

maisons) et l'ensemble du parc immobilier locatif. Il n'existe pas (encore) de réelle concentration de condos sur le territoire du faubourg mais ce n'est pas faute d'essayer de la part de la Ville et de certains promoteurs. Le pire a récemment été évité à l'îlot Berthelot et à l'îlot Irving. Mais en ce domaine, gare aux affairistes qui sommeillent...!

La propriété divise répond aux insatiable besoins de la Ville de revenus supplémentaires. La Ville tire d'un logement devenu condo des niveaux de taxation comparables à ceux d'une maison unifamiliale. Inutile de dire que ça rapporte gros. Mais il y a un envers à la médaille : une gentrification ga-



lopante dans le quartier et la difficulté qu'ont les jeunes couples avec enfants et les familles monoparentales à accéder à ce mode de propriété. Donc, en général, condo veut dire « exit les enfants ». La transformation de logements locatifs en condos est actuellement sous le coup d'un moratoire. Qu'à cela ne tienne, depuis la mise en pratique de ce moratoire, le quartier vit au rythme du phénomène des copropriétés indivise, ce qui n'est guère plus réjouissant pour les locataires. Mais l'effet des indivis sur les locataires est le même que pour les copropriétés divise (condos) : à mesure que leur nombre augmente, la crise du logement s'aggrave (voir l'encadré en page 31 pour plus de détails). Et contrairement aux propriétés divises qui apparaissent sur les cartes cadastrales de la

ville, les blocs indivis sont difficiles à inventorier. C'est un phénomène rampant qui n'apparaît pas sur la carte #8.

5.2.3 LE LOCATIF

Notre enquête auprès des locataires reste fragmentaire et elle gagnerait en crédibilité si elle pouvait se poursuivre. Nous avons reçu quelque 98 réponses sur 700 questionnaires distribués. Le taux de retour (réponses utilisables) est donc d'à peu près 10 %, mais plusieurs répondantEs ont choisi de sauter certaines questions, ce qui explique certains écarts dans les résultats.

Une surprise : il semble que chez nos répondantEs, les

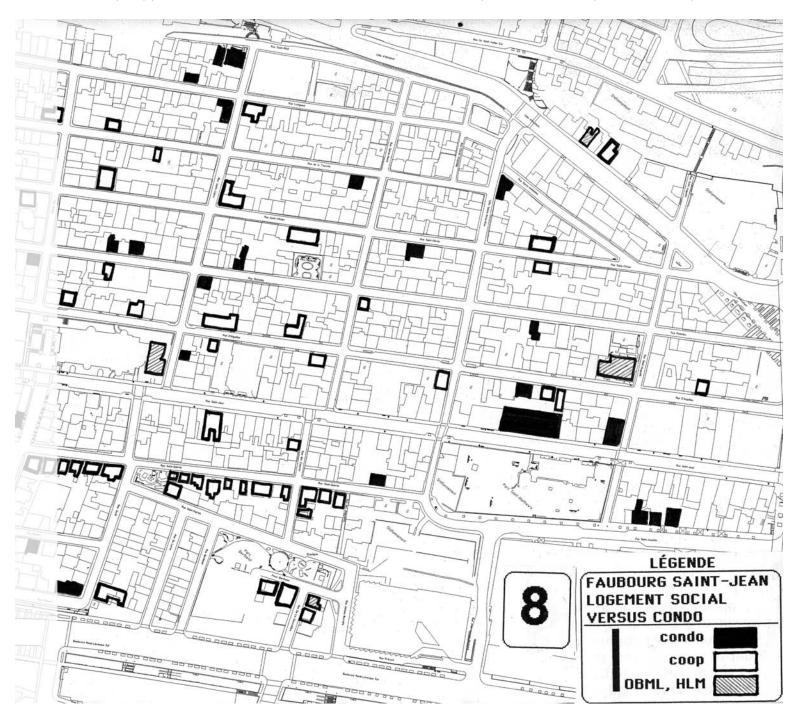


Tableau 8 : Statistiques sur le

logement locatif (exclut condos, unifamiliales et logement social [coop, HLM et OBNL])

Statistiques	Compilation personnelle
Nb moyen de personnes par logement	1,61
Enfants par logement	0,14
Années d'occupation du logement	3,48
Années vécues dans le quartier	7,04
Prix moyen par logement	503 \$
Prix moyen par pièce	119 \$
Nombre moyen de pièces par logement	4,27
% des logements dont le prix de location com- prend le chauffage	58 %
Prix moyen par logement « chauffage compris »	502 \$
Prix moyen par logement « sans chauffage »	504 \$
Prix moyen par pièce « chauffage compris »	123 \$
Prix moyen par pièce « sans chauffage »	115 \$

loyers qui ne couvrent pas le prix du chauffage soient en moyenne plus élevés (de 2 \$) que les loyers de type « chauffage inclus ». Il est vrai que les logements « non chauffés » sont habituellement plus grands mais cela n'explique pas tout. Une pièce « chauffée » coûte 123 \$ par mois contre 115 \$ pour une pièce « non chauffée ». L'écart est mince. Autre constat : par recoupement, on peut établir, pour l'ensemble du faubourg, un loyer mensuel moyen d'environ 6 \$ au m2. Or, dans les zones de spéculation négative, certains loyers de deux pièces ou moins coûtent jusqu'à 30 \$ le m2, d'où la tentation qu'ont les propriétaires de fragmenter leurs grands logements.

Il est également surprenant d'apprendre que, dans l'optique des locataires, les propriétaires-résidantEs ne semblent pas entretenir leurs logements autant que les propriétaires de l'extérieur du quartier. Peut-être sont-ils ou elles moins riches? Peut-être, aussi, notre échantillonnage est-il trop faible? Selon les statistiques du tableau #10, 23 % des locataires disent consacrer plus de 50 % de leurs revenus au loyer, au chauffage et au téléphone

lableau 9 : Statistiques sur le degre de satisfaction des locataires
1) SELON LE PRIX PAYÉ

I) SELON LE PRIX PATE					
Appréciation du ou de la locataire de son propre logement	Nb de logements en pourcentage	Prix moyen par pièce	Chauffage compris dans le prix		
b) rénové	24 %	140 \$	2/3 avec chauffage		
c) moyen	47 %	104 \$	62 %		
d) négligé	27 %	116 \$	2/3 sans chauffage		
e) détérioré	1 %	71 \$	(un 8 1/2 chauffage inclus mais mal chauffé)		

2) SELON LEUR DISTANCE AVEC LA RÉSIDENCE DU OU DE LA PROPRIÉTAIRE

Appréciation du ou de la locataire de son propre logement	Le proprio est une compagnie	Le ou la proprio vit à l'extérieur du quartier	Le ou la proprio vit dans le même quartier	Le ou la proprio vit dans le même immeuble	Total
b) rénové	0	14	2	6	22
c) moyen	3	29	6	8	46
d) négligé	2	13	3	8	26
e) détérioré	0	1	0	0	1
Proportion	5 %	59 %	12 %	23 %	

conjointement. 31 % d'entre eux et elles disent payer moins de 29 % de leurs revenus pour ces mêmes commodités. Or, les loyers du groupe des riches, les 0 à 29 %, se situent dans la gamme la plus élevée du quartier (554 \$ versus 451 \$ pour les « 50 % et plus »), ce qui donne une idée du fossé sans doute grandissant entre riches et pauvres dans le faubourg.

Le parc locatif du faubourg vit le même destin que l'ensemble du parc locatif urbain du Québec, soit une diminution constante et régulière. Cette diminution s'avère une des causes de la crise du logement autant à Québec que dans d'autres centres urbains du Québec et d'aucuns voient dans cet état de fait un effet pervers de la loi sur le contrôle des loyers. Plus personne ne veut investir dans l'immobilier de type urbain : les centres-villes restent figés sur place tandis que l'étalement fait florès. Malgré la présence d'un centre-ville relativement

Tableau 10 : Impact du loyer sur le budget personnel

Proportion du revenu net (incluant chauffage et téléphone)	Proportion de répon- dantEs	Prix moyen du loyer	Proportion de logements chauffés	
0 % - 29 %	31 %	554 \$	55 %	
30 % - 49 %	46 %	478 %	50 %	
50 % et plus	23 %	451 %	80 %	

vaste, la région métropolitaine de Québec est l'une des moins denses en Amérique - en 1930, elle était l'une des plus denses. La dernière chose à faire, c'est de se défaire de la loi, mais il faut prendre conscience de l'urgence de trouver de nouvelles formes de vie pour redonner vie aux quartiers habités des centres-villes.

La copropriété divise et la copropriété indivise, c'est quoi exactement?

La copropriété divise est ce que nous appelons communément le condominium (terminologie utilisée dans la common law). Il s'agit d'un immeuble à logements dont les propriétaires possèdent des parties exclusives et en partagent d'autres. Chaque copropriétaire reçoit son propre compte de taxe et il est libre de vendre ou d'hypothéquer son unité de copropriété. La déclaration de copropriété (contrat) peut cependant prévoir des restrictions. Prenons un exemple : dans un condominium de trois étages, Roger achète le deuxième étage. Il est seul propriétaire de ce deuxième étage (partie exclusive). Mais il est propriétaire, avec ses deux voisins ou voisines, des parties communes (par exemple : les murs extérieurs, le terrain, le toit, l'ascenseur, etc.).

La copropriété indivise est une appellation utilisée lorsque deux personnes ou plus détiennent ensemble un droit de propriété sur l'ensemble d'un immeuble. Cette copropriété naît sans formalité. L'immeuble détenu en copropriété indivise appartient à plusieurs personnes qui en possèdent chacune une fraction. Personne n'est propriétaire d'une portion exclusive de l'immeuble, bien qu'unE propriétaire puisse avoir l'usage exclusif d'un des logements si cet usage est prévu dans une convention d'indivision. UnE copropriétaire d'immeuble indivis peut vendre ses droits indivis dans un immeuble, mais les autres copropriétaires ont le droit d'écarter l'acheteur de l'indivision en remboursant à celuici le prix et les frais de vente. Prenons un exemple : même si Roger occupe le deuxième étage de son triplex, ses deux voisins ou voisines en sont propriétaires avec lui, tout comme il est propriétaire avec eux ou elles de leurs logements. Roger peut vendre ses parts avec l'accord des autres copropriétaires.

Dans la réalité...

Pour l'administration de la Ville, la construction de copropriétés divises (condos) est plus avantageuse financièrement. En effet, chaque unité divise (logement) est taxée, tandis que pour les copropriétés indivises, c'est l'ensemble de l'immeuble qui est taxé. La Ville perçoit donc plus de taxes pour les condos. De plus, il est plus facile pour la Ville d'avoir un contrôle sur l'augmentation des condos puisque ceux-ci font l'objet de formalités bien précises.

Nous avons remarqué que les copropriétés indivises sont de plus en plus gérées comme les condos. Par l'élaboration d'une convention d'indivision, il est possible d'inclure une foule de règlements pouvant ressembler à ceux des condos. Le moratoire sur les condos a possiblement eu pour effet d'augmenter ce type de gestion puisque l'administration de la Ville ne possède aucun contrôle sur la gestion interne des copropriétés indivises.



5.3 LES ESPACES OUVERTS, LES ESPACES DISPONIBLES

À l'exclusion du réseau des rues, des boulevards et des aménagements pavillonnaires, il y a quatre catégories d'espaces ouverts : les parcs, les places publiques aménagées, les stationnements et les terrains en friche. Dans la carte #9, les parcs (ou espaces verts) sont en noir et les places publiques aménagées en gris rayé. Quant aux stationnements et terrains en friche, ce sont les espaces blancs entourés d'un trait noir, les premiers étant identifiés par la lettre S. Au moins six emplacements dans le faubourg, dont quatre propriétés publiques, sont encore assez vastes pour offrir des possibilités de développement intéressant. Cette liste reviendra dans les propositions d'action qui suivent. D'est en ouest on retrouve :

- 1 -UN ENSEMBLE FORMÉ PAR DEUX PROPRIÉTÉS PRIVÉES ET UNE PROPRIÉTÉ PUBLIQUE: Le terrain et les stationnements qui bordent le boulevard Honoré-Mercier entre les rues Richelieu et d'Aiguillon.
- 2 -UN ENSEMBLE FORMÉ PAR DEUX PROPRIÉTÉS PRIVÉES : Les terrains du Patro Saint-Vincent-de-Paul et du garage de la côte d'Abraham.



CARTE #9

LES ESPACES NON CONSTRUITS

- 3 -UN ENSEMBLE FORMÉ PAR PLUSIEURS PRO-PRIÉTÉS PUBLIQUES : Les stationnements au nord de l'édifice Delta.
- **4 -UN ENSEMBLE FORMÉ PAR PLUSIEURS PROPRIÉ-TÉS PUBLIQUES :** L'îlot Berthelot et les têtes d'îlot situées entre les rues Scott et Antonio-Barrette.
- **5 -UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE :** L'îlot Irving ou carré Racine.
- **6 -UNE PROPRIÉTÉ PUBLIQUE :** Le coteau Sainte-Geneviève.

En dehors de cette liste de grands espaces qui comprend les grands stationnements (350 places en tout) qui servent surtout aux navetteurs, on compte, sur la carte, une cinquantaine de plus petits stationnements de quatre places et plus. Au total, ces stationnements de grandeur moyenne offrent 500 places hors rue pour une moyenne de 10 places par lot. On arrive ainsi à 850 places inventoriées par la carte #6. Pour un portrait plus



général de la situation, on doit aussi compter une centaine de stationnements de trois autos et moins, ce qui fait un total de 1000 places, sans compter les stationnements souterrains des édifices Delta, Place Québec, Salaberry, tour Saint-Jean, Banque Nationale, le Séjour et les stationnements ouverts de l'îlot Jeffery-Hale et le stationnement sur rue. Ce qui distingue les stationnements de la carte #9 des autres, c'est qu'ils offrent des possibilités de développement pour construire ou pour aménager des espaces verts.

