

# Le faubourg Saint-Jean

une étude  
socioéconomique

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste



# **LE FAUBOURG SAINT-JEAN**



# **LE FAUBOURG SAINT-JEAN**

**Une étude socioéconomique**

Comité populaire  
Saint-Jean-Baptiste  
(2013)



À l'été 2011, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste a demandé à Marc Boutin de mettre à jour l'étude socioéconomique sur le faubourg Saint-Jean qu'il avait réalisé en 2004-2005 avec Jimena Michea. L'essentiel du travail fut réalisé prestement mais, faute de moyens et de temps, il n'a pu être finalisé que durant l'été 2013.

Rédaction : Marc Boutin (sauf chapitre 6 écrit en collaboration avec NLL)  
Correction : Catherine Duchesneau  
Édition : Nicolas Lefebvre Legault

Photo de la couverture : vue contemporaine de la rue Saint-Gabriel. Photo : Nicolas Lefebvre Legault.

Photo de la quatrième de couverture : murale réalisée en 1972 par les frères Thériault sur la rue Richelieu dans le cadre de l'opération Soleil de Minuit. Photo: Marc Boutin.

Cette édition a été réalisée en août 2013 par le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste.

Étude réalisée avec le concours de la députée de Taschereau, Agnès Maltais, ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale.

Une édition électronique de cette étude est disponible en ligne.

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste  
780, rue Sainte-Claire  
Québec (Qc) G1R 5B9

[www.compop.net](http://www.compop.net)

# **0** Table des matières

- 1. Le faubourg Saint-Jean : un aperçu géohistorique..... 9**
- 2. Portrait socioéconomique de la population ..... 29  
du faubourg**
- 3. Géographie physique et humaine : problème ..... 41  
d'aménagement**
- 4. Évaluation du stock immobilier ..... 51**
- 5. Structure économique et fonctions urbaines ..... 70**
- 6. La voie à suivre : être original ..... 81**



# 1 Le faubourg Saint-Jean : un aperçu géohistorique

## 1.1 Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste a 35 ans. Il est né dans la foulée d'un vaste effort collectif de résistance face aux abus de la rénovation urbaine, période charnière dans l'histoire de la Ville de Québec. La rénovation urbaine est le pendant spatial de la Révolution tranquille. À Québec, elles débutent toutes deux au début des années 1960 et se poursuivent jusqu'en 1990 avec l'arrivée au pouvoir du Rassemblement populaire. La rénovation urbaine est-elle vraiment terminée en 2013? La réponse viendra des historiens et dépendra du point de vue – critique ou complaisant – qu'ils adopteront.

D'un point de vue critique, la rénovation urbaine doit être perçue comme un traumatisme. Elle est grosso modo l'histoire d'un étalement urbain excessif, jumelé à une implosion partielle du centre-ville. En moins de huit ans, la surface construite de la région métropolitaine a été multipliée par vingt. Quant au centre-ville, avec ses 350 ans d'histoire, il a vu durant la même période disparaître 10 000 résidents, au moins 4 000 bâtiments résidentiels, 14 écoles publiques et un nombre incalculable d'emplois (Cimon, 1991).

La résistance à cette tentative de liquidation débute dans Saint-Roch et Saint-Sauveur dès 1967. En 1976, quand naît le Comité populaire, sous le nom de Mouvement Saint-Gabriel, pas moins de huit comités de citoyens sont actifs au centre-ville. Il en reste trois en 2013 : le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur, le Comité des citoyens du Vieux-Québec et le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste (auquel on peut ajouter le Comité citoyen de Saint-Roch, de création récente [juin 2012]).

Inutile d'insister sur le fait que la situation à Québec a bien changé depuis quarante ans et qu'il est pertinent pour nous, membres du Comité populaire, de faire le point sur les enjeux du quartier en 2013. Comment inscrire nos activités dans la vie urbaine d'aujourd'hui et de demain, telle est l'idée phare de cette monographie qui, au chapitre 6, propose des pistes d'action immédiates et à moyen terme.

En 2013, la rénovation urbaine donne moins dans la démolition qu'avant. Elle se manifeste dans l'environnement urbain actuel, notamment par la multiplication des stationnements souterrains et à ciel ouvert, par l'envahissement de la circulation de transit dans certaines rues résidentielles aux heures de pointe, par la « disneylandisation » et l'agenda festif surchargé des quartiers centraux, par la difficulté de se loger convenablement à un prix raisonnable, par l'absence de certains services essentiels pour la population résidante du centre, par l'éloignement des élus de leur base électorale et par l'élargissement de cette dernière de façon à intégrer des critères acceptables pour la lointaine banlieue, mais défavorables pour un centre dense et urbanisé. C'est à ces défis, et à bien d'autres qui surviendront, que le Comité populaire, la population résidante, les commerçantes, commerçants, travailleuses et travailleurs du faubourg Saint-Jean devront répondre.

## 1.2 Le faubourg Saint-Jean

Une mise au point s'impose. Pourquoi choisir le toponyme « faubourg Saint-Jean » plutôt que « quartier Saint-Jean-Baptiste » pour identifier le territoire qui nous occupe? C'est que le terme « quartier Saint-Jean-Baptiste » peut créer certaines confusions. Premièrement, il s'agit d'un vocable paroissial servant à désigner un quartier. Cette coutume remonte au XIX<sup>e</sup> siècle et à la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, alors que le réseau paroissial structurait toute la ville, tendance qui se résorbe aujourd'hui, bien qu'elle perdure dans Saint-Roch

et Saint-Jean-Baptiste.

Avant 1960, la plupart des quartiers de Québec regroupaient trois paroisses catholiques et plusieurs d'entre eux étaient connus sous le vocable paroissial le plus ancien. Ainsi, le quartier Saint-Roch englobait les paroisses Saint-Roch, Jacques-Cartier et Notre-Dame-de-la-Paix. Saint-Jean-Baptiste était formé des paroisses Saint-Jean-Baptiste, Saint-Coeur-de-Marie et Saint-Vincent-de-Paul. Depuis 1960, certaines paroisses ont fermé et les autres ont dû se restructurer. Le nouveau découpage par quartier de la ville suit une logique indépendante de celle qu'utilise l'Église pour former ses nouvelles paroisses.

Deuxièmement, depuis les dernières fusions municipales et même avant, le mot « quartier » est devenu ambigu puisque la Ville s'en sert de façon extensible et élastique alors que dans l'acception courante, il représente une entité morphologique stable. Le Petit Robert le définit comme suit :

« **Quartier** : partie d'une ville ayant sa physionomie propre et une certaine unité. »

Le découpage à géométrie variable utilisé par le pouvoir municipal pour délimiter ses quartiers ne sert plus spécifiquement et uniquement à identifier des ensembles sociaux et des unités morphologiques stables. Il vise à regrouper un nombre prédéterminé – et toujours croissant – d'électeurs pour former deux structures municipales hétérogènes : d'abord des districts électoraux de plus en plus vastes, et ensuite des territoires dont la responsabilité en termes de consultation revient aux conseils de quartier. Si on prend l'exemple du district électoral des Faubourgs (la voir carte 1.1), celui-ci comprend :

- a) le faubourg Saint-Jean (sans la rue Crémazie), le côté sud de la rue Lockwell et une partie du boulevard René-Levesque entre les rues Salaberry et Turnbull;
- b) le quartier Saint-Roch, amputé de la paroisse Jacques-Cartier;
- c) la partie de Limoilou située au sud de la 4<sup>e</sup> rue;
- d) la paroisse Saint-Zéphirin-de-Stadacona.

Ce fourre-tout est un beau casse-tête pour la conseillère et pour la population citoyenne.

Au moment d'aller sous presse, on apprend que le district des Faubourgs

va disparaître, ce qui aura pour effet d'agrandir la base des districts voisins (voir la carte 1.1). Lors des prochaines élections municipales, le faubourg Saint-Jean sera intégré à un nouveau district, Cap-aux-Diamants (voir la carte 1.2), regroupant l'essentiel de Montcalm et du Vieux-Québec.

Quant au territoire sous juridiction du conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste, il couvre partiellement deux districts électoraux et s'étend de la falaise nord du cap Diamant jusqu'à la Grande Allée. Le complexe Bon-Pasteur, situé au sud du boulevard René-Levesque, en fait partie. On peut parler ici d'un quartier qui engloberait deux faubourgs.

Force est de constater qu'il s'agit là de deux ramassis d'éléments urbains assez hétéroclites. La forme bâtie, la structure économique et la composition sociale propres au secteur sud (du boulevard René-Levesque à la Grande Allée) diffèrent radicalement de celles du faubourg Saint-Jean. Et que dire d'un district électoral qui faisait l'amalgame du faubourg Saint-Jean et de Stadacona (le district électoral des Faubourgs en 2009). De tels tripotages politico-administratifs font que le citoyen s'y perd et que les comités de citoyens, dans des domaines où la Ville a abdiqué ses responsabilités, se retrouvent avec des mandats supplémentaires sur les bras. Il leur revient, de fait sinon de droit, de veiller dans leur quartier au maintien d'une certaine stabilité sociale et au respect des acquis civiques et historiques. Si la Ville va de l'avant avec sa volonté d'élargir la base électorale des conseils de quartier, un projet actuellement sur la glace, les comités de citoyens resteront seuls garants de l'avenir de la démocratie de proximité.

La réalité géohistorique du secteur Saint-Jean est relativement simple. Ce territoire, dans son acception tant morphologique que sociologique, est bien un quartier. Mais historiquement, ce même territoire est un faubourg. Ses habitantes et habitants peuvent donc affirmer : « mon quartier s'appelle le faubourg Saint-Jean ».

### **1.3 Le faubourg Saint-Jean : ses origines**

Le faubourg Saint-Jean : un exemple de régularité et d'unité morphologique, un laboratoire de tolérance et de mixité sociale, un lieu de résistance urbaine et de continuité historique.

**Carte 1.1**  
**Le district électoral des Faubourgs (2009)**



Source : site Web de la Ville de Québec, 2012.



Le développement de chaque faubourg de Québec est rattaché à une rue d'évacuation du bourg original. Le faubourg Saint-Louis, aujourd'hui en partie démoli, est né à la suite d'un débordement vers l'ouest de la rue Saint-Louis. Le faubourg Saint-Jean apparaît en tant que continuité de la rue Saint-Jean intramuros. Les faubourgs Saint-Roch et du Palais sont des extensions territoriales de la côte du Palais et le faubourg Champlain (ou Cap-Blanc) est une extension de la rue Champlain en Basse-Ville et de la côte de la Montagne qui l'alimente.

Dès leur naissance, ces faubourgs ont fait partie de la municipalité de Québec et n'ont jamais connu de véritable autonomie politique. Par contre, les quartiers aujourd'hui situés au-delà de cette première ceinture de faubourgs ont été à leur naissance des entités municipales séparées et autonomes. De façon volontaire ou forcée, et à un moment ou à un autre de leur histoire, ces villes ont dû être fusionnées et sont devenues des quartiers de Québec. Saint-Sauveur s'appelait autrefois Boisseauville. Limoilou, Vanier et Montcalm ont été au XIX<sup>e</sup> siècle des villes aussi indépendantes qu'étaient Sainte-Foy, Charlesbourg et Beauport au XX<sup>e</sup> siècle.

Aujourd'hui, plusieurs banlieusards ne font plus la distinction entre le quartier original (le bourg) et ses faubourgs. Ils confondent le faubourg Saint-Jean avec ce qu'on appelle incorrectement le « Vieux-Québec ». L'expression Vieux-Québec vient de l'anglais. C'est la version francisée de *Old Quebec*, toponyme cher aux anglophones depuis la conquête. En français, l'expression devient courante à partir de la fin de la Seconde Guerre mondiale. Son importance est relative au poids économique que l'industrie touristique fait peser sur le centre-ville et à la mainmise politique de cette industrie sur l'hôtel de ville. Avec le départ du centre de l'Université Laval, le terme « Vieux-Québec » remplace l'expression « Quartier latin », devenue caduque. Or, le toponyme le plus conforme à la réalité historique du quartier

Selon le Petit Robert:  
« **Cité** – Ville importante considérée spécialement sous son aspect de personne morale. *Spécialisation*. Se dit parfois de la partie la plus ancienne d'une ville. »

Selon le Larousse :  
« **Cité** – (1680) Dans certaines villes, partie la plus ancienne généralement entourée de remparts ou de défenses naturelles. »

## Photo 1.1

**La place D'Youville :  
le coeur du faubourg Saint-Jean avant 1970**



Faubourg Saint-Jean, le 26 décembre 1943. Vue de la place D'Youville vers l'ouest du quartier avec l'Hôtel Montcalm (café et taverne) à gauche sur la photo et, au coin de la rue du même côté, le Boston Café. Source : Archives de la Ville de Québec, 1943.

intramuros serait « la Cité » ou « quartier de la Cité ». Il est donc juste de considérer le faubourg Saint-Jean comme un quartier en soi, mais aussi comme un prolongement naturel et historique du quartier de la Cité.

Depuis toujours – mais dans une moindre mesure depuis la grande coupure en 1970 du boulevard Dufferin (aujourd'hui Honoré-Mercier) – la place D'Youville, emplacement de l'ancien marché, est le coeur battant du faubourg (voir la photo 1.1). Toutes les rues est-ouest du quartier, ainsi que les rues Latourelle et Lavigueur via la côte d'Abraham, convergent vers elle. Pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, si le faubourg Saint-Roch est le quartier commercial de Québec, si le faubourg Saint-Louis abrite les activités militaires, politiques et administratives, si on identifie la cité intramuros (Quartier latin) à la fonction universitaire, aux *beatniks* et aux existentialistes, le faubourg Saint-Jean, avec son Palais Montcalm, son Capitole, son école des

Beaux-Arts, ses postes de radio (CKCV, CBV, CHRC), ses cinémas (le Paris, l'Auditorium, le Cambrai, l'Olympia et le Classique), ses cabarets (La Porte Saint-Jean et la Page blanche), ses tavernes gaies et, plus tard, ses discos et saunas, est le quartier des spectacles, du divertissement et des artistes.

C'est là, autour de la place D'Youville, que travaillent et s'exhibent les vedettes de l'époque, et avec elles quelques originaux, travestis et « détraqués »<sup>1</sup> plutôt sympathiques : Saint-Georges Côté, Louise Leclerc, Madame Belley, Ange-Aimée-trente-sous, les peintres et professeurs de l'école des Beaux-Arts qui fréquentent la taverne Chez Baptiste (aujourd'hui Le Drague), etc. À cette époque, on descend la rue Saint-Jean vers la place D'Youville pour apercevoir du monde connu, pour s'encanailler, pour fréquenter les bistrotts, les tavernes et les restaurants des vedettes : le Soda Fontaine Normandie, le Laurentien, le Boston Café, Chez Marino, et surtout l'Hôtel Montcalm, qui abrite bar, restaurant, taverne, bordel, café et salon de coiffure pour gens célèbres et quidams de réputation douteuse.

La coupure du boulevard Dufferin et la construction de la Banque de Montréal en 1970 ont imposé une fin abrupte à cette effervescence urbaine tant diurne que nocturne. Le faubourg Saint-Jean a subi le supplice de la décapitation. Privé de sa tête, replié sur sa part domiciliaire et résidentielle à l'ouest du boulevard Honoré-Mercier, le faubourg se cherche une nouvelle impulsion. Le Comité populaire (Mouvement Saint-Gabriel) est né en 1976, peu de temps après le grand traumatisme et, depuis, il accompagne le quartier dans sa lutte contre d'autres mutilations.

## 1. 4 Depuis la percée du boulevard Dufferin

Une nouvelle période historique voit donc le jour en 1970. L'ère de la rénovation urbaine aidant, le faubourg Saint-Jean devient peu à peu un haut-lieu de la résistance urbaine et politique à Québec. Dès la fin des années soixante, le Groupe du Faubourg, né dans le giron paroissial, convoque la population au sous-sol de l'église. Par centaines, les citoyennes et citoyens répondent à l'appel. L'ordre du jour porte sur la vague de démolitions qui s'abat au sud du quartier et semble vouloir tout emporter. Certains membres, rassemblés dans un sous-comité dit « de la rue Saint-Gabriel », trouvent la direction du Groupe

---

1 Fréchette, Louis (1943). *Originaux et Détraqués, douze types québécois*. Montréal, Beauchemin.

du Faubourg trop conciliante envers la Ville et, à partir de 1976, se retirent et forment le Mouvement Saint-Gabriel. Dès ses débuts, les membres du nouveau groupe s'identifient aux militantes et militants de la résistance urbaine, déjà très active en Basse-Ville. Le Mouvement rejoint le Fonds de solidarité des groupes populaires du Québec métropolitain et le journal *Droit de Parole*.

Entre temps, trois groupes de service (Opération Calfeutrage, Opération Soleil et Opération Soleil de Minuit), lancés par de jeunes travailleuses et travailleurs manuels et par des étudiantes et étudiants provenant surtout des écoles d'architecture et de sociologie, réussissent à renverser la mentalité défaitiste qui prévaut dans le quartier. Évidemment, la rénovation urbaine ne ressemble en rien à une quelconque opération de rénovation. Elle a toutes les allures d'un vigoureux mouvement anti-urbain avec, comme prélude, des démolitions massives. En rénovant certains logements, en débloyant des arrière-cours et en organisant pour la population citoyenne des activités d'animation et d'éducation populaire (cinéma et théâtre de rue) axées sur la prise en charge directe de son milieu de vie, ces trois groupes préparent le terrain dans le faubourg Saint-Jean et le complexe Bon-Pasteur pour une action collective d'ordre politique.

À la fin des années 1970, le Mouvement Saint-Gabriel devient le Comité de citoyens Saint-Gabriel (1977), puis, finalement, le Comité populaire (1983), qui officialise son rôle d'organisme de défense de droits de tout le quartier. À partir de 1980, il prend aussi la relève du Comité des citoyens de l'aire 10 (Saint-Roch) en tant qu'avant-garde du mouvement de résistance populaire le plus proche du centre-ville. L'effervescence qui a caractérisé le quartier durant les années 1970 en a fait un véritable laboratoire social. Quelques coopératives d'habitation avaient déjà vu le jour en 1975 dans Saint-Sauveur et Saint-Roch, mais nulle part ailleurs à Québec le mouvement des coopératives, en tant qu'instrument de justice sociale et arme politique pour aménager la ville sur la base de nouveaux critères, n'avait été développé comme il le fut au couvent du Bon-Pasteur et sur le côté nord de la rue Saint-Gabriel. L'énergie revendicatrice des militantes et militants du Mouvement Saint-Gabriel et l'appui qu'ils ont reçu de la société civile ont pris les fonctionnaires et les politiciens par surprise. Cette saga militante a été documentée dans le film *Saint-Gabriel de force*, disponible en DVD au local du Comité populaire.

Toutefois, les coopératives d'habitation sont loin d'être les seules

réalisations populaires dans le faubourg à cette époque. Elles furent précédées par des haltes-garderies, des garderies, des parcs de quartier (Richelieu et Scott) créés par des regroupements de citoyennes et citoyens et des coops de travail (restauration et déneigement). Par la suite, on assista à l'ouverture d'une maison de jeunes et d'une galerie d'art, ainsi qu'à la mise sur pied d'un groupe de ressources techniques (SOSACO).

Depuis 1980, dans la même foulée militante, les citoyennes et citoyens du faubourg ont continué à se doter d'outils d'intégration et d'animation sociale : un centre de documentation sur l'alimentation bio (CRAC), des journaux communautaires (*Abraham* et *L'Infobourg*), un comité pour la laïcisation de l'enseignement à l'école, une université populaire, une école alternative, un conseil de quartier expérimental, un groupe oeuvrant pour la sécurité (OEIL), un Centre famille Haute-Ville, un regroupement local des AmiEs de la Terre, la librairie sociale autogérée La Page Noire (qui a depuis quitté le quartier pour la Basse-Ville), un service de partage de véhicule (Autocom devenu Communauto), les groupes Auto-Psy et Miels-Québec, etc. Certaines de ces initiatives peuvent aujourd'hui paraître banales, mais elles furent lancées à un moment où il n'y avait pas de précédents à Québec et quelquefois même au Québec. Il faut les voir comme de véritables gestes de création militante et ils furent vécus ainsi par leurs initiateurs et initiatrices.

À partir de 1970, dans la foulée de toute cette énergie, le faubourg Saint-Jean assume un rôle que tenait auparavant le Quartier latin. Il devient une sorte de laboratoire régional d'intégration sociale et lieu de prédilection pour plusieurs minorités : intellectuels, artistes, étudiants, banlieusards « monoparentalisés », gais, écolos, contre-culturels, familles recomposées, etc. À travers ces métamorphoses, le faubourg résiste plutôt bien à la gentrification chromée qui se propage du côté du Vieux-Port et de Saint-Roch, soi-disant « nouvo ». Il devient par son urbanité et son esprit de tolérance le lieu par excellence de la résistance à l'appel de la banlieue et à l'étalement qui déferle comme une métastase sur la région métropolitaine de Québec. Mais cette résistance est tout de même relative. Le faubourg ne parvient pas à enrayer complètement une certaine forme de gentrification associée à une hausse du prix des logements, plus marquée que dans les autres quartiers de la ville. Cette gentrification, de type « bourgeois-bohème », touche en même temps tous les quartiers urbains « alternatifs » d'Amérique du Nord et d'ailleurs, comme le Plateau Mont-Royal (Montréal), Harvard Square (Boston), Haight-Ashbury

(San Francisco), Saint-Germain-des-Prés (Paris), Greenwich Village (New York), Yorkville (Toronto), etc.

## 1.5 Les années 1990

En 1991, le local du Comité populaire se transporte de la rue Plessis à la rue De La Chevrotière, dans une épicerie désaffectée de l'îlot Berthelot. Il y a une « symbolique » importante rattachée à ce déménagement : dorénavant, la survie des maisons de l'îlot allait être liée à la préoccupation pour le logement social du Comité populaire. La décennie s'ouvre sur de nouveaux projets de grandeur sur le site et en 1989, une forte contestation contrecarre un projet privé de quinze étages. Le Comité populaire profite de la campagne électorale pour forcer Jean-Paul L'Allier, alors candidat à la mairie pour le Rassemblement populaire (RP), à s'engager à conserver les logements de l'îlot Berthelot et à densifier la fonction résidentielle sur le reste du terrain en respectant les normes du zonage original. Une fois élu, le nouveau maire annonce que 140 millions \$ seront disponibles pour la construction du nouveau Centre des congrès. Le Comité populaire relance la bataille et réclame, en contrepartie, 140 millions \$ pour le logement social et la survie de la fonction résidentielle aux abords du nouveau bâtiment. Bien entendu, l'îlot Berthelot est l'endroit tout désigné pour un premier investissement en ce sens. Avant la fin de la décennie, la Ville répond aux attentes (à hauteur de 1 million \$, c'est-à-dire 0,6 % du montant réclamé) et procède à l'achat des terrains de l'îlot. Peu après, la coopérative d'habitation de l'îlot Berthelot est formée avec les quelques résidentes et résidents déjà sur place et un nouvel édifice d'habitation est construit en face du parc Berthelot. Le début des années 1990 voit aussi le Comité populaire lutter avec succès pour le retour sur la rue Saint-Jean de certains services essentiels qui l'avaient quittée : le bureau de poste et le supermarché. La disparition de l'infranchissable « mur de la honte » sur le boulevard René-Levesque, érigé en 1970, fait aussi partie des revendications du regroupement.

À partir de 1995, le Comité populaire passe outre la collaboration avec l'État municipal et la contestation tous azimuts devient sa principale technique d'animation. Malgré un déménagement en 1998 de l'îlot Berthelot, transformé en coopérative, à l'ancien presbytère Saint-Jean-Baptiste, le terrain vague et le stationnement de l'îlot restent au cœur des préoccupations. En 2002, cette période culmine avec le squat d'une durée de quatre mois d'une maison abandonnée de la rue De La Chevrotière. Bien que cette maison ait été démolie

un an plus tard pour éviter une seconde occupation, le squatt doit être vu en rétrospective comme une réussite. Un projet de condos de luxe jumelé à une coopérative (le projet Casot) sur les terrains restés libres de l'îlot Berthelot est abandonné au profit d'un projet de logement social ambitieux, la Coopérative d'habitation L'Escalier, que le Comité mettra plus de cinq ans à faire lever de terre (voir la photo 1.2).

## **1.6 Le Comité populaire aujourd'hui**

Depuis l'an 2000, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste revient à des projets concrets portés par la population résidante et proposés à la Ville et aux différentes instances du quartier. Il a été actif surtout dans les domaines du logement social, de l'aménagement urbain, du transport durable, du maintien des familles dans le quartier, de l'écologie urbaine et de l'information-animation de quartier.

### **1.6.1 Le logement social**

En tant que promoteur du logement social, le Comité populaire a plusieurs victoires à son actif, dont certaines, comme la transformation en coopératives d'habitation du côté sud de la rue Saint-Gabriel et du couvent du Bon-Pasteur, sont tout à fait spectaculaires. Ces deux victoires remontent à l'époque du Mouvement Saint-Gabriel, c'est-à-dire aux années 1975-1980.

Les années 2000 ne sont cependant pas en reste avec la conversion en 2002 du presbytère de l'église Saint-Jean-Baptiste en OSBL d'habitation et la construction en 2010 de la coopérative L'Escalier sur le terrain longuement contesté de l'îlot Berthelot. La résistance populaire, qui a mené à cette réalisation, a débuté en 1970 alors qu'un hôtel Holiday Inn devait occuper les lieux. Depuis 1970, chaque année a vu apparaître sur l'îlot son projet farfelu, grandiose, extravagant ou insipide. Tous ces projets de gratte-ciel furent conspués, décriés, contestés avec succès pendant vingt ans par la population résidante de l'îlot, appuyée par le Comité populaire. Aujourd'hui, la coop L'Escalier occupe avec fierté les lots convoités.

Aujourd'hui, le Comité populaire continue d'animer un comité de requérantes et requérants de logement social dans le but de construire de nouvelles coopératives d'habitation dans le quartier. Toutefois, avec la

**Photo 1.2****La coopérative d'habitation L'Escalier**

La coopérative d'habitation L'Escalier, vue depuis le boulevard René-Lévesque à l'été 2012. Photo : Marc Boutin

---

disparition progressive des derniers terrains vagues et l'explosion de la valeur foncière et des coûts de construction, la bataille s'annonce ardue, comme on a pu le constater avec l'échec du projet de coopérative d'habitation La face cachée sur le site de l'îlot Irving. Rappelons que le comité avait été approché par le promoteur GM Développement en 2011 pour un projet mixte incluant un développement commercial et résidentiel en hauteur sur le site (une coopérative sur la rue Richelieu, des commerces sur la rue Saint-Jean et un grand nombre de condos au-dessus). Si le compromis semblait acceptable pour l'organisme, la population en a décidé autrement, rejetant par référendum en février 2012 la demande de changement de zonage nécessaire. La leçon est claire : une majorité de la population tient à l'intégrité de la trame urbaine du faubourg, garantie par le zonage en vigueur, et n'est pas prête à faire de compromis sur ce point.

Le Comité populaire estime que seul un règlement forçant les promoteurs à inclure du logement social dans leurs projets de développement résidentiel d'envergure pourrait permettre de rompre l'impasse du développement tout en respectant le quartier.

### 1.6.2 L'aménagement urbain

Une fois la menace de la « rénovation urbaine » écartée, l'aménagement urbain a progressivement pris une seconde place dans les préoccupations quotidiennes du Comité populaire qui, au début des années 2000, n'avait plus de comité d'aménagement urbain permanent. Cela a changé à l'automne 2005 avec la publication de la première édition de l'étude que vous êtes en train de lire, l'élaboration de projets concrets et la relance des dossiers d'aménagement urbain.

Le Comité populaire a participé en 2009 à une vaste consultation organisée par la Ville sur les terrains vagues et les stationnements à ciel ouvert en Haute-Ville. Le PPU (Programme particulier d'urbanisme) de la colline Parlementaire a permis au Comité de se faire une idée quant au développement d'un des derniers terrains libres dans le quartier, le stationnement au nord de l'hôtel Delta sur la rue Saint-Joachim. La Ville n'a pas retenu sa proposition de morceler le terrain et de construire à une hauteur maximale de quatre étages. Elle a préféré laisser la porte ouverte à une extension vers l'ouest du Centre des congrès et à une densification en hauteur (huit étages) sur les terrains de stationnement en bordure de la rue Saint-Gabriel. Depuis cette consultation, un projet d'OSBL d'habitation porté par le YWCA et destiné à la réinsertion sociale pour femmes en difficulté a vu le jour sur les stationnements de la rue Saint-Gabriel. Cette nouvelle construction cadre mieux avec les propositions du Comité populaire qu'avec celles de la Ville.

Un forum citoyen a été convoqué en avril 2009 par le Comité populaire dans la grande salle de l'ENAP. À cette occasion, son comité d'aménagement a présenté à plus de 70 participantes et participants un plan d'ensemble du site Saint-Vincent-de-Paul (voir la figure 1.1), qui est aujourd'hui un stationnement à ciel ouvert. Ce plan, favorablement accueilli au forum, a permis de relancer le débat sur la pertinence de démolir la façade de l'église. Celle-ci fut néanmoins démolie par la Ville au mois de février 2010. Depuis, le terrain est à découvert. Un projet modifié, mais toujours à vocation résidentielle, pourrait relancer le

**Figure 1.1**  
**Proposition d'aménagement du site**  
**Saint-Vincent-de-Paul**



Source : Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, 2009.

débat puisque le promoteur d'un hôtel de 300 chambres sur le site ne semble pas pressé de construire.

### **1.6.3. Le transport durable**

À partir des années 2000, on assiste à une explosion de la circulation automobile dans la région de Québec. Le centre-ville est la première victime de cette invasion. Le Comité populaire a voulu réagir en faisant la promotion à la fois du tramway, de la gratuité dans les transports en commun et d'un vélo boulevard (corridor cyclable) vers le campus de l'Université Laval.

Le Comité populaire fait la promotion depuis 2005 d'un projet de rue partagée pour la rue Sainte-Claire. Réticente au début, la Ville s'est finalement ralliée à l'idée qui a fait l'objet de nombreuses consultations publiques. Un premier tronçon de la rue partagée a été aménagé en 2012. Ce projet a d'original qu'il s'est réalisé sur une rue résidentielle hors de la zone touristique. Jusqu'à ce jour à Québec, les rues piétonnes (Petit Champlain et Sainte-Anne) ont peu favorisé la fonction domiciliaire. Elles semblent conçues d'abord pour satisfaire « l'appétit » de l'industrie touristique. Le concept de rue partagée est nouveau en Amérique du Nord et la rue Sainte-Claire deviendra, si tout se passe bien, un laboratoire quant à la place que devrait occuper le piéton dans une vie urbaine renouvelée.

Le trafic de transit sur la rue d'Aiguillon, une rue à dominante résidentielle avec école primaire, est également dans la mire du Comité populaire. Dans ce dossier, la collaboration avec la Ville est beaucoup plus ardue. Celle-ci tient mordicus à la liberté de passage pour l'automobile et les véhicules de service. Un sous-comité de résidentes et résidents de la rue, Action d'Aiguillon, a pris les choses en main pendant quelques années et le comité aménagement du Comité populaire propose de mettre de l'avant un service écolobus sur cette rue, service qui pourrait peut-être remplacer les autobus du circuit 7. Ce circuit continuerait ainsi à passer sur la rue Saint-Jean, mais ferait ensuite une boucle sur René-Levesque et descendrait sur la rue Turnbull. Le débat reste ouvert.

#### **1.6.4 Le maintien des familles dans le quartier**

Le Comité populaire a commencé à s'intéresser sérieusement au maintien des familles dans le quartier à la fin des années 1990. C'est dans le cadre de discussions informelles entre deux réunions d'un comité de requérantes et requérants de logement social que cette préoccupation s'est fortement dégagée. De projet de coopérative, le groupe s'est progressivement transformé en projet de... joujouthèque! C'est ainsi qu'est né en 2001, avec l'aide d'une organisatrice communautaire du CLSC et de parents impliqués, le Centre-Famille Haute-Ville.

Au fil des ans, plusieurs interventions ont été menées conjointement avec les parents du Centre-Famille, dont plusieurs sont également membres du Comité populaire, que ce soit pour ajouter des modules de jeux pour les petits dans des parcs, sécuriser certaines traverses piétonnes, augmenter le nombre de

**Photo 1.3****Le site de compostage communautaire**

Le site de compostage communautaire du parc Richelieu. Photo : Nicolas Lefebvre Legault

---

places en garderie ou mener des projets de quartier. Au cours de la décennie, les liens se sont resserrés avec plusieurs autres organismes du quartier comme la Maison des jeunes et le CPE coopératif Saint-Jean-Baptiste, dont les projets d'agrandissement sont soutenus par le comité de citoyennes et citoyens du quartier.

**1.6.5 Les autres activités**

Le Comité populaire est actif dans plusieurs autres domaines, dont l'écologie urbaine et l'information de quartier. Un site de compostage

communautaire a notamment été mis en place au printemps 2005 au parc Richelieu (voir la photo 1.3) et, à peu près à la même époque, le Vestiaire du faubourg a quitté le sous-sol de l'église pour se rapprocher de l'ancien presbytère, lieu où se trouvent les bureaux du Comité populaire. Les préoccupations écologistes animent l'équipe qui voit le Vestiaire non plus seulement comme un outil de lutte à la pauvreté, mais bien comme un « lieu d'échange solidaire ». Enfin, le principal outil d'information, *L'Infobourg*, est passé d'un modeste bulletin de liaison à un véritable journal de quartier, auquel s'est depuis greffé un site Web et une page Facebook.

Le Comité populaire ne travaille pas en vase clos, il est aussi membre du REPAC 03-12 (Regroupement d'éducation populaire en action communautaire), du FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain) et du Fonds de solidarité des groupes populaires de Québec.

## Photo 1.4

### La lutte oui, mais la fête aussi



Cabane à sucre sur la rue Sainte-Claire, le 20 mars 2011. Photo : Paul-André Perron

## **Avertissement**

Comme les données du recensement de 2011 ne sont pas disponibles, nous utiliserons aux fins de cette étude celles du recensement de 2006. En raison des modifications apportées par le gouvernement conservateur à la méthode de collecte de données de Statistique Canada, il est possible que nous ne puissions plus obtenir un portrait détaillé du quartier comme par le passé. Le Comité populaire n'est évidemment pas le seul organisme à subir les conséquences de ces contre-réformes. Nous espérons que Statistique Canada retrouvera le mandat qui était le sien en fournissant des données fiables et exhaustives sur les communautés.

## **2** Portrait socioéconomique de la population du faubourg

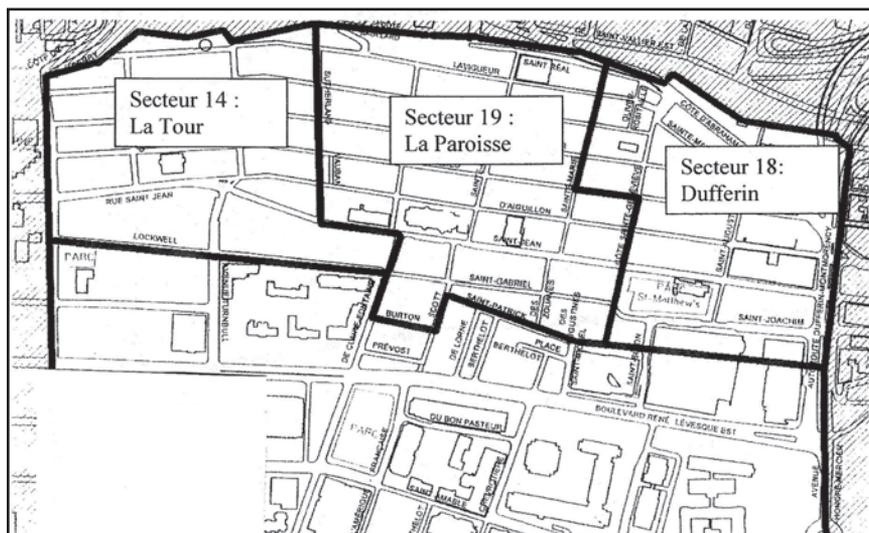
Avant d'établir le portrait du faubourg Saint-Jean, il est important de mentionner que les données recueillies auprès de Statistique Canada ne correspondent pas exactement au territoire étudié dans le cadre de cette monographie. Nous avons sélectionné trois secteurs de recensement qui correspondent au territoire couvert par l'étude. Sont exclues des statistiques les rues Crémazie, Prévost, de Lorne, Burton Sud et De La Chevrotière, le boulevard René-Levesque et les habitations sises entre Turnbull et Claire-Fontaine, au sud de la rue Lockwell (ex-hôpital Jeffery Hale). Les données statistiques de ces rues se mêlent à celles du faubourg Saint-Louis, ce qui pourrait fausser les résultats propres au faubourg Saint-Jean.

Trois secteurs de recensement forment le coeur du faubourg, du côté nord de la rue Saint-Jean (voir la carte 2.1). La population du sud de la rue Saint-Jean est donc sous représentée dans les données disponibles.

Le secteur de recensement des Plaines (faubourg Saint-Louis) s'ajoute aux trois susmentionnés pour former l'ensemble du quartier Saint-Jean-Baptiste, tel que la Ville de Québec le conçoit. Le secteur des Plaines ne fera pas l'objet d'analyses, sauf dans les tableaux 1 et 4, à titre comparatif. Dans tous les tableaux, les données sont présentées d'est en ouest (1-2-3).

## Carte 2.1

## Secteurs de recensement du faubourg Saint-Jean



1. Dufferin (ou Honoré-Mercier) (18), dit le secteur de l'est
2. La Paroisse (19), dit le secteur du centre
3. La Tour (14), dit le secteur de l'ouest

Source : Statistique Canada, recensement 2006.

Ce que les statistiques montrent à première vue, c'est la grande homogénéité des trois secteurs du faubourg et, malgré la forte mobilité, la stabilité quant à la taille de sa population résidente (augmentation de 32 personnes en cinq ans pour les trois secteurs). Grosso modo, on voit les mêmes groupes d'âge, les mêmes revenus, les mêmes occupations, les mêmes habitudes de mobilité. Le secteur situé à l'est est celui qui ressemble le plus à un centre-ville. Le secteur du centre est un peu plus traditionnel et le secteur ouest, un peu plus près du type banlieue. Il faut toutefois chercher dans les détails pour trouver des disparités significatives.

En revanche, sur plusieurs aspects, le secteur des Plaines et la région métropolitaine sont très contrastés. Une des statistiques « officielles » est époustouflante : il y a 17 568 personnes au km<sup>2</sup> dans le secteur « centre du faubourg » et 218 personnes au km<sup>2</sup> dans la région métropolitaine de Québec :

un rapport de 80 à 1 (voir le tableau 2.1). Le chiffre de 218 semble exagérément bas pour un milieu construit et on peut situer la densité de la ville de Québec « fusionnée » à près de 800 personnes au km<sup>2</sup>. Quoi qu'il en soit, le rapport reste élevé : 22 pour 1. Avec le trop grand Québec métro et le minuscule faubourg Saint-Jean, on a affaire aux antipodes de l'univers urbain contemporain.

**Tableau 2.1**  
**Densité du faubourg Saint-Jean**

Secteurs de recensement	km <sup>2</sup>	Population				Changement population
		2001	...km <sup>2</sup>	2006	...km <sup>2</sup>	
Secteur est	.13	1165	8962	1181	9084	+ 16
Secteur centre	.16	2790	17 438	2811	17 568	+ 21
Secteur ouest	.12	2095	17 458	2090	17 416	- 5
Total faubourg	.41	6050	14756	6082	14 834	+ 32
Quartier	1.5	9792	6528	-	-	
RMR	3276	-	-	715 515	218	

Source : Statistique Canada, recensement 2001-2006, compilation par Marc Boutin.

## 2.1 Un faubourg jeune, mais pas trop...

On constate depuis cinq ans une légère augmentation (de 45) du nombre d'enfants de 0 à 9 ans dans le faubourg (voir le tableau 2.2). Comme on peut le constater dans l'arbre de la population (voir la figure 2.1), cette catégorie ainsi que celle des ados (10 à 19 ans), qui forment le tronc de l'arbre, sont sous-représentées. Le quartier compte, en pourcentage, la moitié moins de représentants de ces âges que l'ensemble de la ville de Québec.

Par contre, les 20 à 29 ans sont en surnombre dans le quartier, surtout du côté des femmes. Mais ces chiffres réduisent presque de moitié chez les groupes de 30 ans et plus.

**Tableau 2.2**

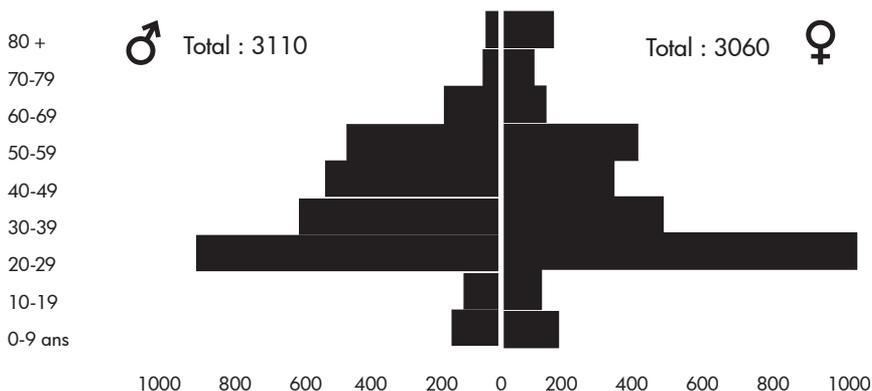
### Répartition de la population résidente du faubourg Saint-Jean selon l'âge

Tranche d'âge	2001			2006			Différentiel 01/06		
	♂	♀	total	♂	♀	total	♂	♀	total
0-9 ans	145	145	290	165	170	335	+20	+25	+45
10-19	125	160	285	125	135	260	0	-25	-25
20-29	970	1110	2080	895	1045	1940	-75	-65	-140
30-39	635	465	1100	610	500	1110	-25	+35	+10
40-49	600	425	1025	540	355	895	-60	-70	-130
50-59	375	305	685	475	420	895	+100	+115	+215
60-69	120	105	225	190	150	340	+70	+45	+115
70-79	65	125	190	60	110	170	-5	-15	-20
80+	40	135	175	50	175	225	+10	+40	+50
Total	3075	2975	6050	3110	3060	6170	+35	+85	+120

Source : Statistique Canada, recensement 2001-2006, compilation par Marc Boutin.

**Figure 2.1**

### L'arbre démographique du faubourg Saint-Jean



Source : Statistique Canada, recensement 2001-2006, compilation par Marc Boutin.

Une population de jeunes adultes compose ainsi le noyau fort du secteur. Il s'agit ici d'un facteur qui, couplé avec d'autres caractéristiques socioéconomiques, peut être associé à la gentrification du faubourg. Selon les

auteurs Bolduc et Brunet (2004), les premiers signes de la gentrification du faubourg remontent à la décennie 1970. L'arrivée d'une cohorte de jeunes durant ces années nous invite à penser à une représentation plus grande du groupe des 50 ans et plus. Toutefois, ceci n'est pas le cas dans la réalité. Selon les données, le faubourg est un quartier où la population est continuellement en renouvellement. De plus, les habitants du faubourg s'intègrent au mode de vie urbain et hésitent quand vient le temps d'y établir une famille. Les familles y sont donc peu nombreuses. La paroisse compte une école, mais la forte densité de population laisse peu d'espace pour la construction de structures récréatives familiales ou d'espaces verts.

## 2.2 Des emplois précaires

Les statistiques montrent un faubourg Saint-Jean qui s'appauvrit depuis 5 ans. L'écart entre les revenus moyen et médian du faubourg et ceux de la ville va croissant (voir le tableau 2.3). De 1 000 \$ (4 %) et 2 550 \$ qu'ils étaient en 2001, ces écarts sont montés à 7 000 \$ (25 %) et 6 000 \$ en 2006. Dans le secteur des Plaines, les écarts sont passés de 9 000 \$ en 2001 à au moins 16 000 \$ en 2006 pour le salaire moyen et, dans la même période, de 7 000 \$ à 8 000 \$ pour le salaire médian. L'effet « Grande Allée » peut expliquer l'écart de salaire de 16 000 \$ dans le secteur des Plaines, mais l'écart de 25 % entre les revenus moyens du faubourg en 2006 et ceux de l'ensemble de la ville est beaucoup trop grand.

**Tableau 2.3**  
**Revenus moyen et médian des 15 ans et plus**

Revenu	Est	Centre	Ouest	Quartier	Ville de Qc
2001 - Moyen - Médian	22 881\$ 16 992\$	20 799\$ 15 867\$	22 806\$ 17 385\$	31 184\$ 23 946\$	23 803\$ 19 443\$
					RMR
2006 - Moyen - Médian	27 377\$ 21 164\$	25 502\$ 20 703\$	26 110\$ 21 133\$	43 353\$ 29 131\$	33 866\$ 27 479\$

Source : Statistique Canada, recensement 2001-2006, compilation par Marc Boutin.

Tableau 2.4

### Population active de 15 ans et plus selon l'industrie

en pourcentage de la population active

Catégorie	Secteur est		Secteur centre		Secteur ouest		Ville de Qc	
	2001	2006	2001	2006	2001	2006	2001	2006
agriculture, foresterie, pêche...	1,3	0,0	0,5	0,7	1,4	1,4	0,5	0,8
extraction minière, pétrole, gaz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
services publics	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,7	0,5	0,6
construction	3,8	1,1	1,1	1,8	1,4	1,4	2,9	4,5
fabrication	7,0	4,9	5,0	3,0	4,0	3,6	8,1	8,7
commerce de gros	0,0	2,1	1,8	1,5	1,8	1,4	3,5	3,5
commerce de détail	12,0	7,6	13,4	7,0	7,6	9,7	11,8	11,8
transport et entreposage	0,0	0,0	3,2	3,3	1,4	2,5	3,4	3,8
industrie de l'information et culturelle	4,4	8,1	4,2	2,8	6,9	5,0	2,4	2,0
finance et assurance	1,3	3,8	2,4	3,8	4,3	3,2	3,7	5,5
services immobiliers et location	4,4	2,1	0,5	1,8	0,7	0,0	1,4	1,3
services professionnels, scien. et tech.	7,0	2,7	8,2	8,3	6,9	8,3	7,1	6,9
gestion de société et entreprise	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Administration, soutien, gestion des déchets et assainissement	2,5	2,1	2,9	0,8	2,9	2,5	4,4	3,5
enseignement	10,1	11,9	8,2	10,0	12,3	12,3	7,2	7,2
santé, assistance sociale	8,9	8,6	8,9	11,3	9,4	11,6	11,8	12,5
arts, spectacle, loisirs	1,9	3,2	4,2	4,8	5,8	4,7	2,4	1,8
hébergement, restauration	20,9	16,2	18,2	17,0	15,2	12,3	9,5	6,8
autres services (sauf adm. publique)	3,8	12,4	6,1	7,0	6,1	6,1	5,3	4,9
administration publique	10,8	10,3	10,8	14,0	11,0	10,1	14,3	12,5
sans objet (autonomes)	-	1,1	-	0,5	-	3,6	-	1,4
Total %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Statistique Canada, recensement 2001-2006, compilation par Marc Boutin.

À l'interne, le secteur « du centre » est de 4 % plus pauvre que ses deux voisins, situation qui est restée la même entre 2001 et 2006. Il semble que les faibles revenus ne soient pas le fait du taux de chômage, mais plutôt de la précarité des emplois. Nous pouvons voir que l'industrie la plus fortement représentée dans le faubourg Saint-Jean est celle de l'hébergement et des services de restauration (voir le tableau 2.4). Un autre secteur de travail plus fortement représenté dans le faubourg est celui de la culture (arts et spectacles et information culturelle). Ce sont là des secteurs qui souvent fournissent des

conditions de travail précaires. Bien qu’une forte proportion de la population occupe un emploi, 56 % des personnes de 15 ans et plus travaillent à temps partiel ou occasionnellement. Cela peut être expliqué par le fait que plusieurs étudiants résident dans le quartier.

### 2.3 Une population en renouvellement constant

Comparativement à la ville de Québec, le faubourg Saint-Jean affiche un haut taux de mobilité qui, cependant, tend à diminuer. De 2001 à 2006, le pourcentage des déménagements annuels dans le faubourg est passé de 33 % à 24 % (voir le tableau 2.5). Pour la ville, ce même pourcentage est resté stable à 14 %. De façon cumulative, sur cinq ans, le pourcentage des déménagements est passé de 71 % à 61 % dans le faubourg. Il a diminué aussi dans Québec, passant de 50 à 38 %. On constate donc une tendance générale à la baisse, qui est due au faible taux d’inoccupation.

Toutefois, en ce qui a trait à la mobilité, le faubourg demeure de loin au-dessus des moyennes régionales : 11 % de plus que Québec pour l’année 2006 et 23 % de plus sur cinq ans. Dans la seule année 2006, 1 470 résidentes et résidents du faubourg ont déménagé et, sur cinq ans, le nombre s’élève à 3 610. D’est en ouest, dans les trois secteurs du quartier, on constate une très légère hausse des taux de mobilité. C’est dire – surprise! – que la stabilité

**Tableau 2.5**  
**Mobilité de la population en nombre absolu ou en %**

	2001		2006			
	Faubourg	Québec	Est	Centre	Ouest	RMR
personnes n’ayant pas déménagé depuis un an	-	-	865 76%	2105 75%	1510 75%	613 555 86,3%
personnes ayant déménagé depuis un an	33%	14%	280 24%	690 25%	500 25%	83 735 13,7%
personnes n’ayant pas déménagé depuis 5 ans	-	-	460 41%	985 36%	780 39%	417 150 62,1%
personnes ayant déménagé depuis 5 ans	71%	50%	665 59%	1725 64%	1220 61%	254 050 37,9%

Source : Statistique Canada, recensement 2001-2006, compilation par Marc Boutin.

dans le quartier serait un peu plus forte du côté Honoré-Mercier que du côté Salaberry. Il est important de mentionner qu'il est impossible de savoir dans quel secteur de la ville ces personnes se sont établies. Il est donc réaliste d'émettre l'hypothèse que plusieurs d'entre elles ont joué à la chaise musicale et simplement choisi de déménager dans le même secteur, c'est-à-dire ailleurs dans le faubourg Saint-Jean ou vers un quartier limitrophe.

## 2.4 Un faubourg scolarisé

Les habitants du faubourg sont fortement scolarisés comparativement à ceux de l'ensemble de la ville de Québec. Par exemple, la « diplomation » supérieure au baccalauréat (maîtrise, doctorat, etc.) y est de 19 %, comparativement à 9 % pour la région métropolitaine (voir le tableau 2.6). Autre particularité : le nombre de diplômés à l'intérieur des limites du quartier diminue d'est en ouest de 24 % à 15,5 %. D'est en ouest toujours, 67,7 %, 69,7 % et 60,9 % des résidentes et résidents de 25 ans et plus ont atteint un niveau postsecondaire, comparativement à 51,5 % pour l'ensemble de la région métropolitaine de Québec. Facteur de gentrification, cette scolarisation n'est toutefois pas garante d'un haut salaire. Le secteur avec le plus haut taux de fréquentation postsecondaire, la Paroisse (ou secteur central), est celui dont les revenus sont les plus bas. Ceci nous permet de constater que plusieurs de ces diplômés sont au début de leur parcours sur le marché du travail et qu'ils n'ont pas encore acquis une stabilité économique, d'où leur propension à faire grimper le taux de mobilité.

**Tableau 2.6**  
**Population totale de 25 ans et plus**  
**selon le plus haut certificat, grade**  
**ou diplôme obtenu**

	Est	Centre	Ouest	RMQ
aucun grade	6,7 %	4,3%	8,2%	10,2%
études secondaires	17,2 %	16,7%	18,6%	20,6%
certificat de métier	8,4 %	9,2%	12,2%	17,6%
cegep	14,4 %	20,0%	19,5%	21,1%
bacc. ou études universitaires inf. au bacc.	29,4 %	29,5%	25,9%	21,4%
diplôme supérieur au bacc (maîtrise, doc.)	23,9 %	20,2%	15,5%	9,0%
Nombre de répondant-e-s	900	2220	1640	410 700

Source : Statistique Canada, recensement 2001-2006, compilation par Marc Boutin.

## 2.5 Un faubourg en processus de gentrification

### 2.5.1 Qu'est-ce que la gentrification?

Il faut savoir que le concept de gentrification ne fait pas consensus quant à son utilisation. L'Office québécois de la langue française recommandait en décembre 1988 d'utiliser le mot embourgeoisement au lieu de gentrification, ce dernier étant un terme de souche anglaise. Toutefois, l'utilisation de ce terme permet de mesurer à l'échelle collective le phénomène d'enrichissement d'un milieu, tandis que le concept d'embourgeoisement se concentre davantage sur l'aspect individuel.

Les principales études sur le sujet, recensées par Bolduc et Brunet (2004), suggèrent de voir la gentrification comme un processus s'échelonnant en quatre stades.

1. En premier lieu, les pionniers arrivent. Il s'agit de personnes audacieuses qui achètent à bas prix. Les résidentes et résidents originaires sont peu déplacés, car il s'agit d'un phénomène marginal qui intéresse quelques intrépides en raison de l'emplacement du milieu.
2. En second lieu vient la phase de petite spéculation, où quelques agents immobiliers voient de bonnes occasions d'affaires. Les prix de vente demeurent peu élevés, mais les effets se font légèrement sentir sur le montant des loyers. Les délogements se font plus nombreux.
3. Ensuite, le mouvement immobilier s'accélère du fait de la publicité qu'occasionne la revitalisation du milieu. Le phénomène est maintenant très visible; les délogements sont nombreux, car les coûts, tant des ventes que des loyers, montent en flèche. Les gros promoteurs immobiliers font alors leur apparition.
4. Enfin, le quartier est (re)conquis par une nouvelle population. Il y a homogénéisation des styles de vie. Les nouveaux commerces n'ont plus rien à voir avec ceux d'antan : galeries d'art, cafés-terrasses, restaurants à la mode et petites boutiques spécialisées remplacent dépanneurs, épiceries bon marché, casse-croûte et 5-10-15. Il y a beaucoup de transformations

d'immeubles non résidentiels en copropriétés ou en lofts. La propriété privée tend à se généraliser.

### 2.5.2 L'état du faubourg

À la lumière des différentes données socioéconomiques recueillies, nous pouvons tracer un portrait sommaire du processus de gentrification dans le faubourg. Tout d'abord, il est possible d'observer que les secteurs de la Tour (ouest) et Dufferin (est) se présentent comme des zones tampons. Ces zones sont l'objet de pressions gentrificatrices extérieures produisant un effet d'étranglement, car elles partagent leurs frontières avec deux quartiers gentrifiés, Montcalm et le Vieux-Québec. Ces secteurs présentent quelques caractéristiques de gentrification s'apparentant à celles du secteur des Plaines. En effet, ceux-ci sont composés d'habitants qui affichent les revenus et la scolarité les plus élevés. De plus, ces secteurs sont les plus affectés par la spéculation. Par contre, le secteur de la paroisse Saint-Jean est celui qui est le plus en retard quant aux caractéristiques associées au processus de gentrification. Le secteur de la Paroisse (centre), bien enclavé, est en quelque sorte protégé par les autres secteurs de recensement, ce qui a pour effet de ralentir le processus.

Nous n'avons pas de statistiques « officielles » pour le secteur sud du quartier, situé entre la rue Saint-Jean et le boulevard René-Levesque, à l'est de la rue Claire-Fontaine. La pression spéculatrice y est la plus forte en raison de la proximité de la colline Parlementaire. Mais paradoxalement, c'est là où la résistance à cette spéculation a le mieux réussi. La présence d'un grand nombre de coopératives d'habitation sur le territoire explique en partie le phénomène. L'omniprésence et la proximité des gratte-ciel rappellent à la population résidante sur le qui-vive que sa présence dans un quartier aussi stratégique est le résultat de luttes intenses et qu'une attaque spéculative peut survenir à tout moment.

Nous pouvons supposer que la grande mobilité présente chez la population du quartier est une conséquence du processus de gentrification. En effet, celui-ci entraîne une hausse de la spéculation sur les immeubles, due à l'engouement pour le quartier, et, par le même fait, une hausse du prix des loyers, ce qui freine l'établissement des familles dans le faubourg. Le faible nombre d'enfants et de familles peut également être influencé par la haute densité qui laisse peu de place à la construction d'espaces récréatifs et verts. Enfin, la

spéculation rend de plus en plus difficile l'implantation d'organismes pouvant soutenir les familles ou des individus moins nantis puisque ces organismes doivent payer des loyers exorbitants, dans la mesure où il y en a de disponibles.

**Photo 2.1**  
**Exemple de conversion en condos**



Exemple de conversion en copropriété divise (condos). Les propriétaires préfèrent toutefois les conversions en copropriétés indivises. Photo : Nicolas Lefebvre Legault



# 3 Géographie physique et humaine : problèmes d'aménagement

## 3.1 La géographie physique

Le faubourg Saint-Jean est délimité par les remparts, le boulevard René-Lévesque, la rue Salaberry et la falaise (ou coteau) Sainte-Geneviève. Placé du côté nord de la ligne de partage des eaux du cap Diamant et penchant vers la Basse-Ville, sa localisation n'est pas idéale. Même s'il est perché en haut de la falaise, les rues principales (est-ouest) du faubourg sont placées en gradin face au nord-ouest (ubac) devant un soleil couchant qui ne se laisse admirer que six mois par année. Ainsi, du matin jusqu'au milieu de l'après-midi, l'ombre des édifices situés au sud s'allonge vers un quartier déjà en manque de lumière. L'hiver, les rues du faubourg sont les plus sombres de toute la ville et, de novembre à mars, plusieurs rez-de-chaussée sont privés d'ensoleillement. La densité du bâti, l'absence de places publiques et d'espaces ouverts et l'obsession du déneigement « à mesure que ça tombe » accentuent l'effet de couvercle, qu'on peut ressentir de décembre à mars. Le côté positif de cette réalité : une vue de nuit imprenable sur l'ensemble des quartiers illuminés de la Basse-Ville et de la vaste couronne nord des banlieues.

## 3.2 La forme urbaine

Un peu comme pour le quartier Limoilou, l'héritage architectural du faubourg Saint-Jean est marqué par une régularité morphologique remarquable. Quelques verrues ou édifices hors normes demeurent, comme la Tour Saint-Jean et le bâtiment Bell sur la rue Lavigneur. Toutefois, ces exceptions sont enclavées dans une mer de maisons de ville de moins de cinq étages. Plus de 95 % des constructions du faubourg sont donc des habitations qui respectent une norme architecturale propre à la forme urbaine, norme qu'on peut ramener à quatre principes ou critères : la transparence, l'accès direct à la rue, le redoublement progressif et la mitoyenneté.

### 1) La transparence

La transparence assure à chaque logement une fenestration donnant à la fois côté rue et côté cour. La transparence, en plus de fournir un accès de 360° à la lumière diurne, permet de ventiler naturellement les logements. Un logement sans transparence donne habituellement sur un corridor intérieur parallèle à la rue et doit être ventilé mécaniquement.

### 2) L'accès direct à la rue

Chaque logement a accès à la voie publique au rez-de-chaussée, soit directement, soit par un escalier intérieur. Dans les « blocs » d'habitation, l'accès à la rue est indirect, via un couloir intérieur et, souvent, via couloir et ascenseur.

### 3) Le redoublement progressif

Le redoublement progressif signifie la croissance organique (un étage à la fois) du stock immobilier où chaque élément respecte le lotissement et ne dépasse pas cinq étages sur la rue Saint-Jean et quatre sur les rues à dominante résidentielle. Les édifices du côté gauche de la rue Saint-Jean sont un exemple de développement par redoublement progressif (voir la photo 3.1).

### 4) La mitoyenneté

La mitoyenneté renvoie au partage des murs latéraux à des fins structurelles et d'isolation. Typique des milieux urbains de grande densité, elle permet une forme d'habitation en rangée avec façade donnant directement sur la voie publique et l'arrière-corps, sur une cour

**Photo 3.1****Redoublement progressif**

Exemple de redoublement progressif sur la rue Saint-Patrick. Photo : Marc Boutin

---

privée. La forme mitoyenne est l'opposée de la forme pavillonnaire.

À peine une vingtaine de maisons du faubourg (moins de 2 % des constructions habitées) se distinguent de l'ensemble par leur forme pavillonnaire. Typique de la banlieue et du milieu rural, une maison ou un édifice de forme pavillonnaire occupe soit un terrain non lotissé (type campus), soit le centre d'une parcelle cadastrale (type bungalow). Ainsi, la maison pavillonnaire tend à s'isoler des constructions voisines. Le faubourg Saint-Jean comprend un îlot entièrement pavillonnaire; il s'agit des bâtiments qu'occupaient jusqu'en 1955 l'hôpital Jeffery Hale et, jusqu'en 1972, la Sureté du Québec. Aujourd'hui, cet îlot, situé du côté nord du boulevard René-Levesque, face au Grand Théâtre, est consacré à diverses formes de logement social et à un centre hospitalier de soins de longue durée (CHSLD).

### **3.3 Le gratte-ciel et les édifices hors normes**

Évidemment, les critères architecturaux propres à la forme urbaine ne s'appliquent qu'à la partie habitée du faubourg. Cela étant, on doit conclure que la forme « faubourg » ne concorde pas avec cet amalgame hétéroclite formé par les édifices qui entourent la place D'Youville et, surtout, avec les gratte-ciel du

boulevard René-Levesque autour de Place Québec. Ces derniers s'apparentent à une famille architecturale spécifique à la colline Parlementaire où la forme pavillonnaire domine et où, à quelques exceptions près, on a fait table rase du lotissement original. L'ensemble constitué par Place Québec, les hôtels Delta et Hilton et le Centre des congrès doit être perçu comme un débordement de la colline Parlementaire du côté nord du boulevard René-Levesque et non comme un îlot délinquant du faubourg. Quant au secteur de la place D'Youville, la maison en rangée « de type faubourg » n'y survit que sur une très courte section de la rue des Soeurs de la Charité (le prolongement de la rue Saint-Olivier à l'est du boulevard Honoré-Mercier).

Par contre, la situation de la Tour Saint-Jean, des Appartements le Séjour, de la caserne de pompier, de la Caisse populaire (rue Saint-Jean), de l'édifice Bell (coin des rues Sainte-Claire et Lavigueur), de la Banque Nationale (René-Levesque) et du théâtre Périscope (rue Crémazie) n'est pas la même. Ces édifices, délinquants quant au respect des normes propres à la forme architecturale dite « du faubourg » ont tout de même été intégrés aux rues et îlots existants. Ils sont enclavés par la fonction domiciliaire et le zonage résidentiel dominants. Agents de spéculation, ils survivent à même la chair vivante du quartier et sont à la racine de certains problèmes ponctuels de délabrement (voir la carte 4.1, p. 54).

L'implantation pavillonnaire et le gabarit hors de proportion par rapport à l'environnement construit font de l'église Saint-Jean-Baptiste une délinquante architecturale. Mais, pour des raisons tant sentimentales que sociales, esthétiques et historiques, on peut difficilement souhaiter sa disparition. Une chose est cependant certaine, elle défonce les budgets de restauration et d'entretien à un rythme effarant. Puisque la décision de la garder a été prise et qu'elle a déjà été en partie restaurée, des fonctions nouvelles (concerts, expositions, etc.) pourraient s'ajouter à sa fonction culturelle. La prochaine étape sera un projet de rénovation du sous-sol en vue d'en faire un lieu public plus accessible et efficace.

### 3.4 La démographie

Revenons au tissu urbain habité du faubourg. On pourrait croire qu'en fixant une limite à la hauteur du bâti, on réduit en même temps le potentiel démographique d'un quartier. Les statistiques sur ce point révèlent des données

paradoxaux. On l'a vu au chapitre 2, la densité du faubourg Saint-Jean se situe, en 2011, à près de 18 000 habitants au km<sup>2</sup>. Il s'agit d'une des densités les plus fortes au Canada. En effet, la moyenne pour la région métropolitaine (RM) de Québec ne dépasse pas les 800 habitants par km<sup>2</sup> et la RM de Toronto, qui a la moyenne générale la plus forte de la fédération, a 2 000 habitants par km<sup>2</sup>. Le faubourg Saint-Jean a donc une densité de dix fois supérieure à celle de la RM de Toronto et de 25 fois supérieure à celle de sa propre région métropolitaine. L'étroitesse des rues, la forme urbaine archétypale décrite ci-dessus et la quasi absence d'espaces libres expliquent ces chiffres.

Pourtant, la densité du faubourg décroît depuis cinquante ans. Pourquoi? Jusqu'en 2000, le nombre d'enfants a diminué de façon drastique et aujourd'hui, les logements demeurent occupés par un ou, plus rarement, deux adultes. En cinquante années, la moyenne par logement est passée de plus de trois personnes à moins de 1,4. Malgré le nombre plus élevé de logements aujourd'hui (causée par la division de grands logements), il n'est pas exagéré de prétendre que la densité du faubourg approchait les 30 000 habitants par km<sup>2</sup> au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Même dans un arrondissement couvert de tours d'habitation de plus de vingt étages, il est difficile de dépasser la densité résidentielle actuelle du faubourg. La raison en est simple : plus une tour d'habitation est haute, plus elle oblige à des aires de dégagement vastes et non partagées (verdure, jeux, stationnements, accès automobile, services, etc.), ce qui diminue d'autant la densité de l'ensemble. Ainsi, plus une tour d'habitation est haute, plus les logements s'éloignent des aires de dégagement, des services et de la rue.

### 3.5 Les places publiques et les parcs

La coupure de l'autoroute Dufferin-Montmorency a isolé la place D'Youville de la partie habitée du faubourg qui, en 1970, s'est retrouvée sans place publique digne de ce concept. La rue Saint-Jean (hors les murs) joue, depuis lors, le rôle de place publique pour le faubourg. La petite place située rue Deligny, entre l'église et l'école, a l'avantage d'être centrale par rapport au quartier, mais l'exiguïté des lieux et le fait qu'il n'y ait pas à cet endroit de véritable carrefour lui enlève une certaine pertinence en tant que place principale.

En 1970, le faubourg avait un seul parc, soit le parc Lockwell. Ce

dernier était inactif, excentrique, peu connu et peu fréquenté. Faute de mieux, le cimetière Saint-Matthew, lui-même laissé plus ou moins à l'abandon, servait d'espace vert. Opération Soleil, le Mouvement Saint-Gabriel et le Comité populaire ont depuis sauté sur chaque occasion pour ajouter des espaces verts au quartier. C'est ainsi qu'on a vu apparaître :

- a) le parc Richelieu en 1972 (ex-caserne de pompiers);
- b) le parc Scott en 1978 (ex-écurie puis stationnement);
- c) le parc Berthelot en 1982 (ex-stationnement à ciel ouvert pour un garage);
- d) le cimetière Saint-Matthew, réaménagé vers 1988;
- e) le parc-école Saint-Jean-Baptiste en 1987 (ex-école des métiers).

### 3.6 Le faubourg dans la ville

La situation du faubourg Saint-Jean, en rapport avec les autres quartiers de la ville, est exceptionnelle. Elle est surtout avantageuse pour les déplacements piétonniers vers les principales fonctions urbaines du centre-ville. On peut dire que le faubourg est presque enclavé dans le centre-ville, un peu comme s'il était le « milieu du centre ». Il faut aller à Paris (Île Saint-Louis) ou à Boston (Beacon Hill) pour retrouver pareil phénomène de proximité domiciliaire dans le noyau central d'une métropole ou d'une capitale. À l'est, à distance de marche, se trouvent la place D'Youville et le quartier de la Cité, à l'ouest, la rue Cartier, au sud, la colline Parlementaire et le Grand Théâtre et au nord, Saint-Roch, sa bibliothèque, son chien (statue sur l'église), sa Méduse et ses nouvelles technologies. Bien entendu, le boulevard Honoré-Mercier s'avère tout à fait indigeste pour les piétons, mais il permet quand même une accessibilité idéale au service Métrobus.

Les avantages de la centralité ont cependant des côtés négatifs : la gentrification, le stationnement, le bruit et la pollution lumineuse.

#### 1) La gentrification

Dans le faubourg, la demande pour les loyers est très forte (le taux de vacance est presque nul, d'où une crise du logement ressentie plus fortement qu'ailleurs) et le prix des terrains, des maisons et des loyers est à la hausse. En 2013, des maisons unifamiliales se vendaient 400 000 \$

et plus. Le prix des loyers rénovés est à l'avenant, soit 1 000 \$ et plus par mois pour des logements de plus en plus petits.

### **2) Le stationnement**

Pour les résidants et les résidentes motorisés, trouver une place de stationnement gratuit, surtout après 18 h et lors des grands rassemblements, est très compliqué.

### **3) Le bruit**

On entend souvent des plaintes portant sur les bruits causés par la circulation de transit (rues Saint-Jean, Sainte-Marie et d'Aiguillon), le passage des pompiers de la caserne no 1 qui dessert toute la Haute-Ville et par les « veille-tard », qui ferment les bars au milieu de la nuit.

### **4) La pollution lumineuse**

De plus en plus de résidentes et résidants se plaignent de la pollution lumineuse due à l'éclairage mal adapté sur certaines rues (les lampadaires éclairant autant l'intérieur des appartements que la chaussée) et la présence de gigantesques enseignes lumineuses sur certains édifices (par exemple, le Delta).

## **3.7 L'automobile versus les piétons**

Le plan d'urbanisme à l'origine de la structuration du faubourg actuel a été conçu avant l'avènement de l'automobile. Au départ, vu l'absence de trottoirs, les piétons se déplaçaient volontiers au milieu de la chaussée des rues résidentielles. Déjà à l'époque, les rues du quartier étaient partagées (piétons, vélos et chevaux). Avec l'automobile, qui fait figure d'intruse, piétons et vélos doivent s'effacer. Les premiers se trouvent aux prises avec l'encombrement des trottoirs et soumis aux dangers qui en découlent. L'éclairage, de type réverbère romantique, est remplacé par de puissants projecteurs, hauts de huit mètres, qui inondent autant les façades que la chaussée. Si en 2013 l'automobile ne domine pas « encore » complètement le quartier, on peut dire qu'elle impose de plus en plus sa présence, et ce, de façon souvent insidieuse avec l'aval des responsables de la voirie municipale.

En plus de l'éclairage de type boulevard urbain, on pense ici aux

**Photo 3.2****Garage au rez-de-chaussé**

Exemple de rez-de-chaussée transformé en garage. Photo : Marc Boutin

**Photo 3.3**

**Encombrement de trottoir**



Poteau récemment installé sur la rue La Tourelle, qui nuit au passage des piétons et les incitent à utiliser la chaussée. Photo : Marc Boutin

inconvénients majeurs de la circulation de transit aux heures de pointe sur des rues résidentielles comme Sainte-Marie, Lavigueur et d'Aiguillon. Une situation que le citoyen « normal » tolère de moins en moins et que la Ville favorise. On pense aussi à ces rez-de-chaussée transformés en garages dans des édifices neufs, avec permis en bonne et due forme de la Ville. On pense enfin à ces stationnements hors rue de toutes sortes, privés, publics, souterrains, en surface et en façade, qu'on voit apparaître, souvent pour longtemps, dès qu'un lot ou un espace quelconque se libère.

À ces avancées sournoises, le faubourg offre une résistance. Le quartier fut le premier au Québec à s'offrir un service d'autopartage (Autocom, devenu Communauto). Le projet de rue Sainte-Claire partagée peut être vu aussi comme un juste retour du balancier, qui permettra aux piétons d'occuper légitimement le centre de la chaussée sur cette rue. Souhaitons que ce projet ait une longue descendance. Enfin, certains piétons sont prévoyants et avant-gardistes. Ils ne sont pas tous prêts à attendre que le principe de rue partagée devienne universel pour utiliser le centre de la chaussée dans leurs déplacements. L'hiver, le risque de chute de glace et les obstacles de toutes sortes sur les trottoirs (par exemple, avant la cueillette des ordures) forcent les plus futés à utiliser la rue. Une habitude saine, à la limite de la légalité, qui préfigure peut-être l'avenir.

### 3.8 Les espaces libres

Outre quelques rares lots individuels inoccupés, il reste peu d'espaces « vierges » à développer dans le faubourg. On entend souvent l'expression : « Nos ancêtres ont bien fait les choses ». Mais en ce qui a trait au faubourg Saint-Jean, nos ancêtres ont laissé la spéculation (le marché) faire son oeuvre sans prévoir de verdure en lieu public, de lieux de rencontre et de contrastes salutaires entre les pleins et les vides dans l'espace urbain. Il y a soixante îlots de quarante lots chacun sans la moindre petite échappée. Dans l'esprit de nos ancêtres, chaque citoyen jouissait d'un espace vert privé dans son arrière-cour, alors pourquoi en auraient-ils ajouté?

« On doit faire avec », affirment d'autres personnes. « Faire avec », en 2013 comme en 1976, signifie pour le Comité populaire de sauter sur chaque occasion qu'offre l'apparition ou l'existence d'un terrain vague pour chercher à améliorer la qualité, la quantité et la diversité de l'espace urbain avant qu'un

spéculateur ne se l'accapare et fasse pire que nos ancêtres. À ce chapitre, il faut mentionner l'ex-stationnement à ciel ouvert de l'îlot Berthelot occupé depuis 2010 par la coopérative d'habitation L'Escalier. Le Comité populaire, envers et contre tous, a tout mis en oeuvre depuis sa fondation pour que cet espace soit développé dignement. La réussite architecturale, sociale et même politique de cette saga populaire est aussi spectaculaire qu'inespérée. Il convient aussi de signaler l'agrandissement de la coopérative Accordéons-nous, située sur le boulevard René-Levesque entre les rues Scott et de Lorne (voir la photo 4.1).

La rançon de ces réussites, c'est que les terrains vagues qui restent et qui peuvent accueillir un projet d'envergure ne se compteront bientôt que sur les doigts d'une seule main (voir ci-dessous les terrains vacants).

**a) L'îlot Irving, au coin des rues Saint-Jean et Philippe-Dorval**

L'îlot Irving est une propriété privée sur laquelle le promoteur GM Développement disait en 2012 vouloir construire un projet de copropriétés de six étages, alors que le zonage n'en permet que quatre. Or, la valeur du terrain a tant augmenté au fil des ans que l'on peut douter de la faisabilité d'un projet qui soit à la fois « rentable » et respectueux du zonage. Pourtant, le site fait rêver beaucoup de gens, comme on a pu le constater lors des diverses consultations publiques qui se sont succédées au cours des deux dernières années.

**b) Le terrain vague, au coin de la côte Sainte-Geneviève et de la rue Saint-Joachim**

Le terrain le plus intéressant et le plus vaste à transformer en projet habitable est celui situé au coin de la côte Sainte-Geneviève et de la rue Saint-Joachim. On a achevé de construire en 2012 une résidence pour femmes en difficulté sur la partie sud du terrain qui donne sur la rue Saint-Gabriel. Tout reste possible sur le complément de terrain qui, en 2013, sert toujours de stationnement à ciel ouvert. À la suite des consultations sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU), la Ville a débloqué le zonage afin de répondre aux demandes du Centre des congrès, qui souhaitait prendre de l'expansion du côté ouest de la rue Antonio-Barrette, ce qui n'eût finalement jamais lieu. Pour limiter un développement futur trop lourd, on pourrait réclamer un prolongement de la rue Saint-Patrick et de la côte Sainte-Geneviève en vue de réserver au moins la partie ouest à des

projets citoyens.

**c) Le stationnement du Patro Saint-Vincent-de-Paul et le garage du 780, côte d'Abraham**

Ces deux terrains forment un ensemble relié à la zone de protection dite « de l'UNESCO », mais tout de même soumis à une forte pression spéculative. Le tout appartient au propriétaire du Palace Royal sur la place D'Youville, Jacques Robitaille, qui semble peu pressé de construire un autre hôtel dans le secteur du boulevard Honoré-Mercier, à moins, bien sûr, que la Ville assume une partie des frais (stationnement souterrain, accès, sculpture, etc.) L'expérience de l'îlot Berthelot, qui a connu une douzaine de projets, tout aussi grandioses que celui de l'hôtel Boréal, nous rappelle que tant qu'une construction n'a pas débuté, tout demeure possible.

**d) Un terrain à l'ouest de l'ex Jeffery Hale**

À l'intersection des rues Crémazie et Turnbull existe la possibilité de construire une résidence en respectant l'alignement des bâtiments en façade sur le boulevard René-Levesque. Toutefois, une contrainte posée par Hydro-Québec limite le nombre de logements, ce qui diminue considérablement le potentiel du terrain.

**e) Le coteau Sainte-Geneviève**

Plusieurs maisons du quartier sont construites à même le sol instable du cap. On parle ici de maisons à valeur patrimoniale dont les assises ont besoin d'être consolidées. Voilà une opération qui devrait se faire en même temps que la mise en valeur de la falaise pour en faire un parc urbain. Après avoir annoncé dans les années 1990 un projet de mise en valeur de tout le coteau, la Ville a limité son intervention à la côte Badelard et à la terrasse Borne (sans transformer l'aménagement à cet endroit). Or, des travaux sont de mise afin d'éviter le glissement de terrain pour les maisons situées en haut et en bas du coteau, et pour mettre en valeur un espace vert qui desservirait autant Saint-Roch que le haut de la falaise.

**f) Le terrain au coin des rues Saint-Olivier et Sutherland**

Sur le stationnement municipal situé au coin des rues Saint-Olivier et Sutherland, une construction est aussi envisageable.

---

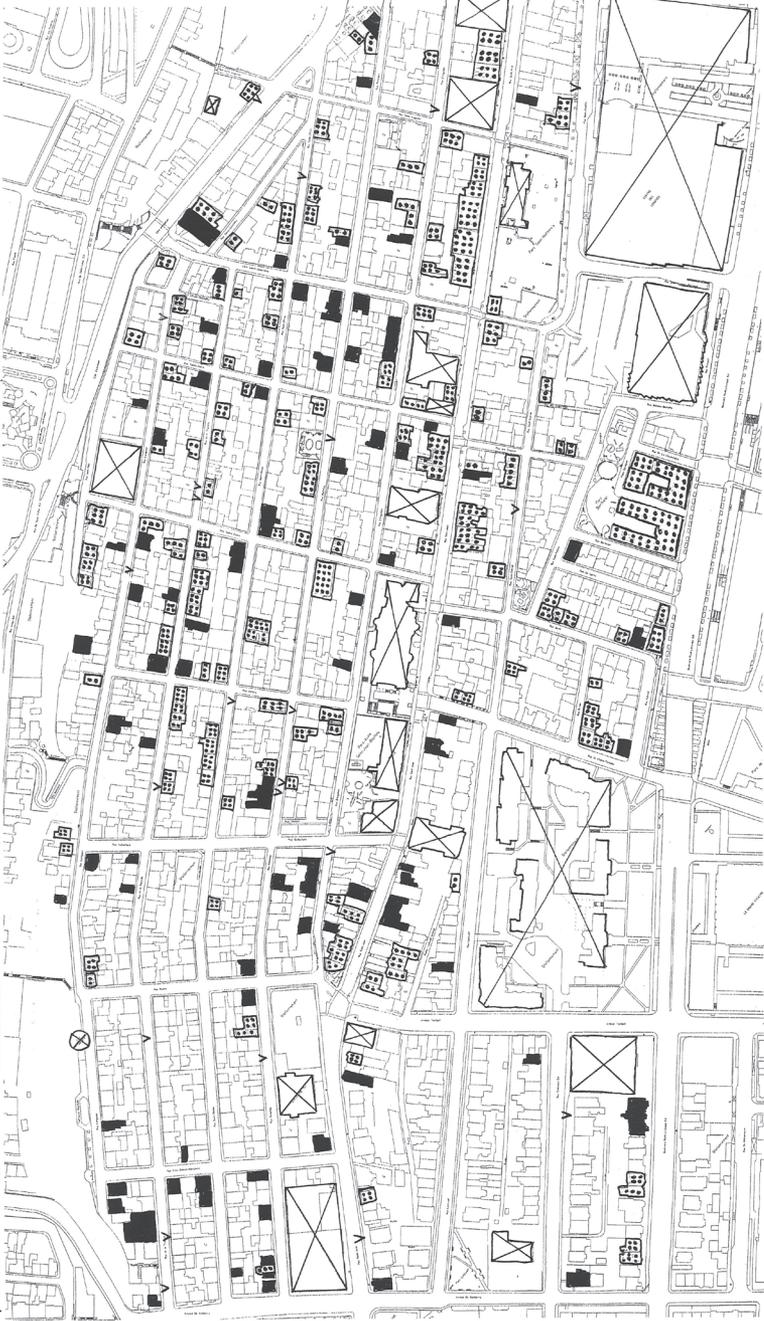
# 4 Évaluation du stock immobilier

Le chapitre 4 rend compte des résultats de deux relevés : le premier porte sur l'état des maisons du faubourg, le second, sur leur qualité. Ces relevés, réalisés en 2011 par une seule personne, reflètent des valeurs subjectives, voire, dans le cas du second, quelque peu arbitraires. En plus de relever les forces et les faiblesses du stock immobilier actuel, le présent chapitre a pour objectif de comparer la situation du faubourg de 2011 à celle de 2004, de déceler les changements et d'établir des tendances.

Les deux inventaires ne prennent en compte que les maisons mitoyennes de moins de cinq étages qui s'inscrivent dans le lotissement de base du faubourg. Ces maisons accaparent près de 98 % des lots et occupent plus de 85 % de la surface du quartier. Sont exclus les édifices hors normes qui dépassent la hauteur maximale des maisons de ville (cinq étages) et ceux qui, bien qu'ayant moins de cinq étages, sont de forme pavillonnaire et font obstacle au cadastre parcellaire (comme le théâtre Périscope, l'école Saint-Jean-Baptiste, la Caisse populaire et les bâtiments de l'îlot du Jeffery Hale). Ces édifices sont marqués d'un « x » sur les cartes.

Carte 4.1

État des bâtiments, juin 2011



Source : Marc Boutin, 2011

## 4.1 L'état des maisons

Les relevés de l'état des maisons apparaissent sur la carte 4.1. Ils font abstraction de la qualité des maisons, c'est-à-dire de leur valeur architecturale, patrimoniale ou d'intégration urbaine (voir la carte 4.2), et prennent en compte le niveau d'entretien ou de délabrement, les rénovations récentes et le relèvement (remise aux normes) des maisons. Les maisons neuves, ou récemment rénovées, sont pointillées, les maisons restées blanches sur la carte sont en bon état et les noires nécessitent un entretien ou des rénovations. Il ne faut pas perdre de vue en interprétant la carte qu'une rénovation « haut de gamme » (en pointillé sur la carte) peut servir de prélude à une période spéculative (hausse spectaculaire des loyers ou fragmentation des grands logements) plutôt qu'à une intégration « en douce » dans le quartier.

En général, le stock immobilier du faubourg est resté en bon état et s'est même amélioré depuis 2004. Les surfaces blanches, donc « en bon état », représentent 75 % des lots sur la carte. À ce 75 % on peut ajouter les 16 % de lots occupés par des bâtiments neufs, très bien entretenus ou récemment rénovés. En revanche, 9 % des propriétés feraient partie de la catégorie dite « à revamper ».

Les concentrations négatives (zones de spéculation) qu'on avait identifiées en 2004 autour des édifices hors normes existent toujours, mais la plupart ont diminué en importance. Dans bien des cas, ces zones ont été remises en valeur par des rénovations ou des constructions neuves.

Voici la liste des édifices hors normes autour desquels des zones de spéculation négative (négligence, division de grands logements en studios, présence de terrains vagues et de stationnements, etc.) furent identifiées en 2004.

### a) Le Séjour (315, rue Saint-Jean) et le H.L.M. (320, rue Saint-Jean)

Une zone négative sévit toujours sur la rue Saint-Jean, à l'ouest de ces deux édifices et aussi dans la section ouest de la rue d'Aiguillon, où le trafic de transit serait en cause. Cependant, les rénovations sont nombreuses dans tout le secteur.

**b) La Banque Nationale (150, boulevard René-Levesque)**

Une zone négative persiste (trois maisons), immédiatement à l'ouest de cet édifice, du côté nord du boulevard René-Levesque.

**c) La caserne no 1 (160, rue Saint-Jean) et le Colisée du livre**

La rue Richelieu, derrière la caserne, s'est améliorée, mais plusieurs commerces sur la partie ouest de la rue Saint-Jean ont de la difficulté à prospérer. Le terrain Irving a depuis trop longtemps un effet délétère sur les environs.

**d) Édifice Bell (504, rue Lavigueur)**

Une zone de spéculation négative persiste sur la rue Lavigueur tant à l'est qu'à l'ouest de l'édifice Bell. Le stationnement n'aide pas. De très désagréables couloirs de vent entourent cet édifice, un des plus laids et des plus nuisibles du quartier. Par contre, les maisons de la rue Saint-Réal, à l'ouest de la rue Sainte-Claire, sont très « en demande ». Cette zone est propice à la prolifération de condos et à la gentrification.

**e) La Tour Saint-Jean (640, rue Saint-Jean) et la Caisse populaire de Québec**

Il y a de graves problèmes d'ombre, de bruit et de vent du côté nord du 640, rue Saint-Jean. Malgré tout, l'environnement de la rue d'Aiguillon s'améliore peu à peu.

**g) L'école Bart (765, côte d'Abraham)**

Toute la spéculation et l'incertitude associées au projet de l'église Saint-Vincent-de-Paul (hôtel Boréal) n'aident pas et la circulation de transit sur la côte d'Abraham non plus. Le côté nord de la rue Sainte-Madeleine, à l'arrière de l'école Bart, fait partie d'une zone sinistrable où l'on observe aussi quelques rénovations (du côté sud de la rue).

**h) Le 720, rue Sainte-Geneviève (anciennement l'Institut Denys)**

Tout autour, on a rénové, sauf pour le terrain vague au coin de la rue Saint-Olivier et de la côte Sainte-Geneviève.

**i) Place Québec et hôtel Delta (boulevard René-Levesque)**

Rien à signaler de négatif sur la rue Saint-Joachim, sauf les

stationnements derrière l'édifice Delta. La coopérative L'Escalier a donné une bouffée d'oxygène à tout l'entourage de l'îlot Berthelot et un édifice à logements neuf a été construit par le YWCA, au coin de la rue Saint-Gabriel et de la côte Sainte Geneviève. Une zone d'affrontement demeure où des stationnements à ciel ouvert existent toujours, au nord du Delta. Sur l'îlot Saint-Michel, immédiatement à l'ouest de l'édifice Delta, les deux maisons récemment rénovées seront menacées si des projets de construction se réalisent. GM Développement est propriétaire de la partie sud de l'îlot, laquelle donne sur le boulevard René-Levesque, et la partie nord, où se situent les deux maisons, appartient à l'OSBL Un toit en réserve, organisme contrôlé par le GRT Action Habitation.

La carte 4.1 comprend aussi un relevé des affiches « Maison à vendre » qui, lorsqu'elles sont concentrées, peuvent être l'indice d'une zone de spéculation active. Une vingtaine de ces affiches, assez bien distribuées sur l'ensemble du quartier, ont été identifiées. Deux petites concentrations : à l'extrême ouest de la rue Latourelle, entre les rues de Salaberry et Marchand (deux affiches), et sur la rue Richelieu, près de l'intersection de la rue Sutherland (trois affiches). Mais attention : les maisons à vendre ne sont pas toutes affichées.

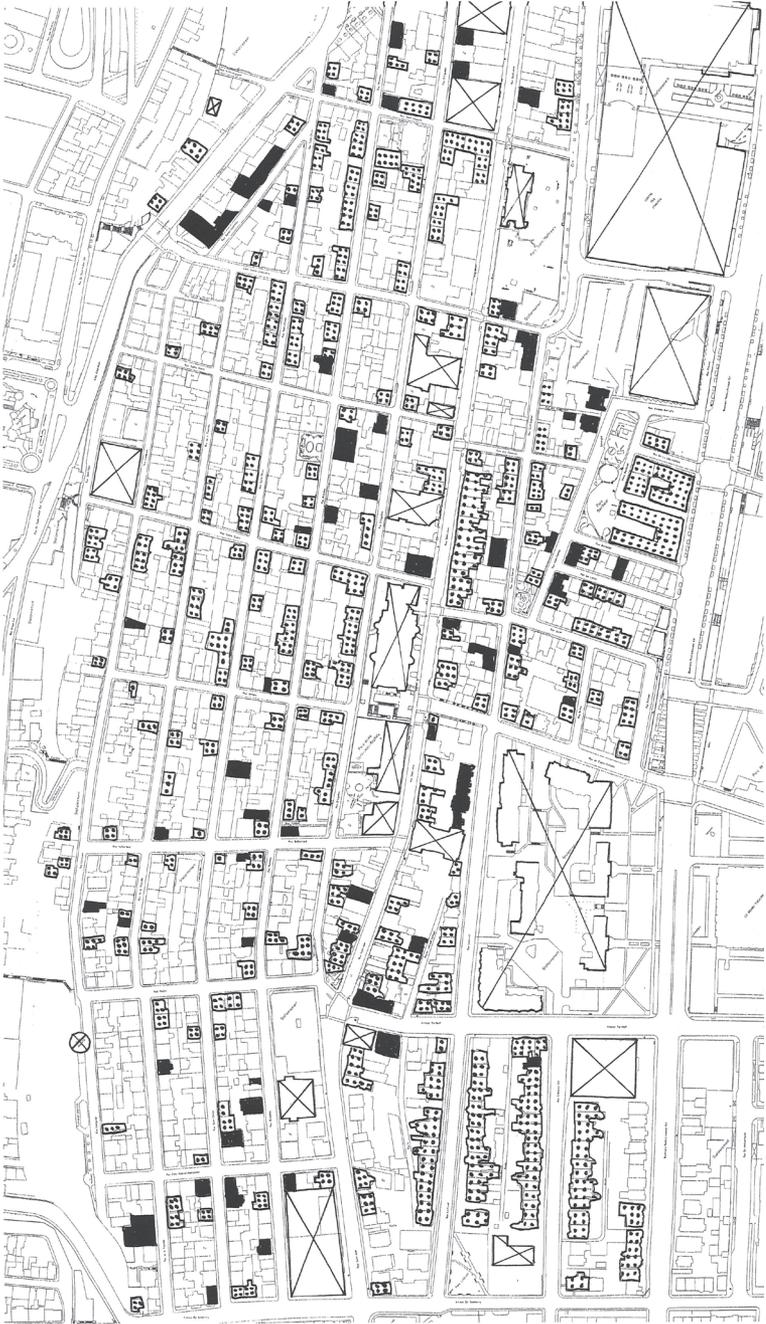
En résumé, on peut affirmer que depuis six ans, les extrêmes sont mieux répartis sur l'ensemble du territoire et que le stock immobilier semble avoir atteint une certaine cohésion ou homogénéité. Même en juxtaposant les relevés négatifs des cartes 4.1 et 4.2 sur une seule carte, il est difficile de déterminer des zones massivement négatives, vue la présence importante et continue sur la première carte de maisons en bon état (voir la carte 4.3).

## 4.2 La qualité des maisons

Le second relevé (voir la carte 4.2) porte sur la qualité des bâtiments. Il fait abstraction des variables utilisées dans l'enquête précédente, soit le degré d'entretien ou de délabrement des habitations, pour porter un jugement de valeur sur les attributs architecturaux. Un même lot peut donc, d'un relevé à l'autre, obtenir des cotes contradictoires. Il est possible qu'une maison « patrimoniale », bien intégrée à l'architecture de son milieu, soit à l'abandon. Son lot aurait alors une cote négative sur la carte 4.1 et positive sur la carte 4.2. Ces mêmes cotes seraient inversées si une maison neuve, ou entretenue de façon impeccable, obtenait une cote négative, étant jugée mal « fagotée » ou mal

Carte 4.2

La qualité des bâtiments, juin 2011



Source : Marc Boutin, 2011

**Photo 4.1**

**Exemple d'insertion réussie**



Insertion réussie d'un immeuble contemporain, la Coopérative d'habitation Accordéons-nous, dans la trame urbaine du faubourg. Photo : Marc Boutin

---

intégrée à son milieu.

Le patrimoine architectural du faubourg Saint-Jean date des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Il a été construit et planifié sur la base de techniques artisanales de construction. Notre relevé sur la qualité des maisons prend donc pour idéal une maison dont les propriétaires auraient résisté à certaines sollicitations du siècle de l'industrialisation du bâtiment. On parle donc d'une maison où on a :

- 1) valorisé la conservation, ou la remise en état, des attributs et matériaux d'origine (fenêtres doubles françaises, brique écossaise non peinte, toits mansardés, impostes, etc.);
- 2) accepté certaines améliorations intérieures propres au XX<sup>e</sup> siècle

- (isolation thermique, plomberie de type ABS, circuit électrique);
- 3) refusé d'utiliser certains artifices ou artefacts jugés superflus, détériorants ou dissimulants (comme les fenêtres d'aluminium, les portes plastifiées et industrialisées de type « Réno Dépot », les revêtements « en déclin » qui masquent des murs de brique, etc.)

On a aussi tenu compte de l'intégration du bâtiment dans son environnement urbain immédiat. Le faubourg Saint-Jean comprend plusieurs ensembles de maisons de ville qui forment des îlots d'une grande élégance. Les rues Latourelle et Saint-Olivier, par la régularité morphologique du bâti, ont une personnalité urbaine très forte qui doit être préservée. Une seule insertion malheureuse, par exemple un édifice en hauteur sous prétexte de densification, peut tout gâcher. Les contrastes « discrets » sont bienvenus, tandis que les contradictions trop appuyées sont à proscrire. Distinguer entre les deux est affaire de bon goût, mais aussi de principes à respecter.

On peut s'entendre assez facilement sur l'existence de plusieurs ensembles architecturaux remarquables qui ajoutent au caractère distinctif du faubourg :

- a) les deux côtés de la rue Richelieu, entre la côte Sainte-Geneviève et la rue Saint-Augustin;
- b) la rue Saint-Réal, à l'ouest de la rue Sainte-Claire;
- c) le côté nord de la rue Saint-Gabriel;
- d) les rues Lockwell et Crémazie des deux côtés (bien que de tradition architecturale plus récente que le reste du faubourg);
- e) le côté nord de la rue Richelieu, à l'ouest de la rue Sainte-Claire;
- f) le côté est de la rue Scott, au sud de Saint-Patrick;
- g) le parc Bethelot, grandement amélioré depuis l'insertion de la coopérative L'Escalier;
- h) plusieurs sections de la rue Saint-Jean.

À part l'îlot Sainte-Madeleine-côte d'Abraham, on peut difficilement identifier sur la carte des zones carrément négatives. On constate une homogénéité quant au stock immobilier « de qualité discutable » (seulement une soixantaine de lots, bien dispersés). Le coeur du faubourg (secteur de la Paroisse), là où il y a peu d'édifices hors normes, est particulièrement bien pourvu en matériel de qualité (zone « blanche » et patrimoniale).

On constate aussi certaines tendances. Au sud de la rue Saint-Jean, la tradition se dilue d'est en ouest. L'ouest du quartier étant de construction plus récente, il est normal que les éléments architecturaux et les matériaux de type industriel y soient plus communs. Quant au secteur des rues Crémazie et Lockwell (à l'ouest de Turnbull), de construction encore plus récente que le secteur sud-ouest, la tradition architecturale y est différente; elle s'apparente à celle des quartiers Montcalm et Limoilou (escaliers extérieurs).

Enfin, les premiers artisans des coopératives d'habitation semblent avoir été conscients de la valeur d'un modèle architectural de « type faubourg ». Les coops ont en effet mieux résisté que la moyenne à la dégradation qualitative (industrialisation) du quartier, bien qu'elles aient contribué indirectement à l'affaiblissement de la mixité fonctionnelle. La carte 4.2 montre d'ailleurs une certaine force de résistance du quartier dans son ensemble face aux attraits de l'industrialisation du bâtiment. En reprenant l'argument par la négative, on peut prétendre que l'industrialisation est atypique à l'architecture du faubourg Saint-Jean parce qu'elle :

- tolère les murs aveugles (non fenestrés);
- favorise la forme pavillonnaire et la ségrégation fonctionnelle;
- multiplie le nombre de logements fermés sur trois côtés (cela est acceptable pour un bâtiment industrialisé parce que les logements y sont ventilés artificiellement);
- tend à multiplier le nombre d'ascenseurs, de longs corridors, de portes d'entrée et de boîtes aux lettres à accès contrôlé.

### 4.3 La fenestration

L'industrialisation du bâtiment a quand même fait certains dégâts. Prenons l'exemple des fenêtres. La fenêtre originale à double battant typique du quartier s'ouvre vers l'intérieur. La largeur de l'ouverture dans le mur, une fois le cadre en place, doit correspondre au double de l'épaisseur du mur. Ainsi, en été, quand la double fenêtre extérieure (châssis avec carreau ouvrant pour l'aération) est enlevée, les deux battants de la fenêtre ouverte pivotent de chaque côté du cadre et se placent avec discrétion contre l'épaisseur du mur, sans nuire aux circulations intérieure et extérieure. Les occupants, lorsqu'ils se penchent vers l'extérieur, ont une vue libre et dégagée sur 180 degrés.

Au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, des vendeurs de fenêtres en aluminium ont fait fortune dans le quartier et ailleurs. Leur mot d'ordre était de jeter les fenêtres de bois pour les remplacer par « la dernière mode » : la fenêtre en métal avec ouverture à guillotine. Un propriétaire sur cinq a craqué à l'époque pour la fenêtre métallique d'aluminium. Or, des inconvénients « mineurs » sont vite apparus. L'été, on ne pouvait plus ouvrir sur toute la grandeur et le cadre de fenêtre devenait inconfortable pour qui voulait s'appuyer, tandis que l'hiver, la résistance au froid diminuait de beaucoup, sans parler, pour les puristes, d'un déficit « esthétique » évident. Aujourd'hui, lorsqu'on en a les moyens, on jette ces cadres métalliques pour revenir au modèle original ou à de « nouvelles » fenêtres de plastique – encore un effet de mode.

D'autres propriétaires ont adopté vers la fin du XX<sup>e</sup> siècle la fenêtre simple à manivelle avec double vitre thermos, qui s'ouvre vers l'extérieur. Et alors d'autres problèmes sont apparus. Les piétons qui utilisent le trottoir se butent l'été aux battants ouverts des rez-de-chaussée, tandis qu'aux étages, les cadres restés ouverts sont affectés par la pluie et se déforment. Aussi, les battants s'ouvrent à un angle qui ne dépasse pas les 90 degrés, ce qui nuit à la vue de chaque côté, un peu comme si les vues latérales se dissimulaient derrière des oeilères transparentes. Enfin, après quelques années, l'air s'infiltrait de façon irréparable dans le vide (entre les deux vitres thermos), provoquant salissures et buée. En un mot, on constate un déficit tant qualitatif que quantitatif et une perte de commodité. Certains résidents se résignent à garder leurs fenêtres fermées, même l'été, et d'autres réussissent à tolérer le « chant » d'un climatiseur pendant la période des vacances.

Et on pourrait disserter encore longtemps sur le kitsch banal des portes industrialisées de plastique blanc vendues par Canadian Tire, Réno Dépot, Rona ou Home Dépot, la disparition des impostes, les revêtements extérieurs en tôle ondulée, l'amélioration au XX<sup>e</sup> siècle de la capacité de résistance aux intempéries de la peinture, qui recouvre maintenant de splendides murs de brique écossaise, et sur toutes les autres solutions faciles, inélégantes et dispendieuses.<sup>1</sup>

#### 4.4 L'ajout d'un élément moderne

---

1 Imposte : partie dormante vitrée de forme rectangulaire au-dessus d'une porte ou fenêtre.

Photo 4.2

Impostes



Portes ayant conservé leurs impostes. Photo : Marc Boutin

**Photo 4.3****Ajout d'un élément moderne**

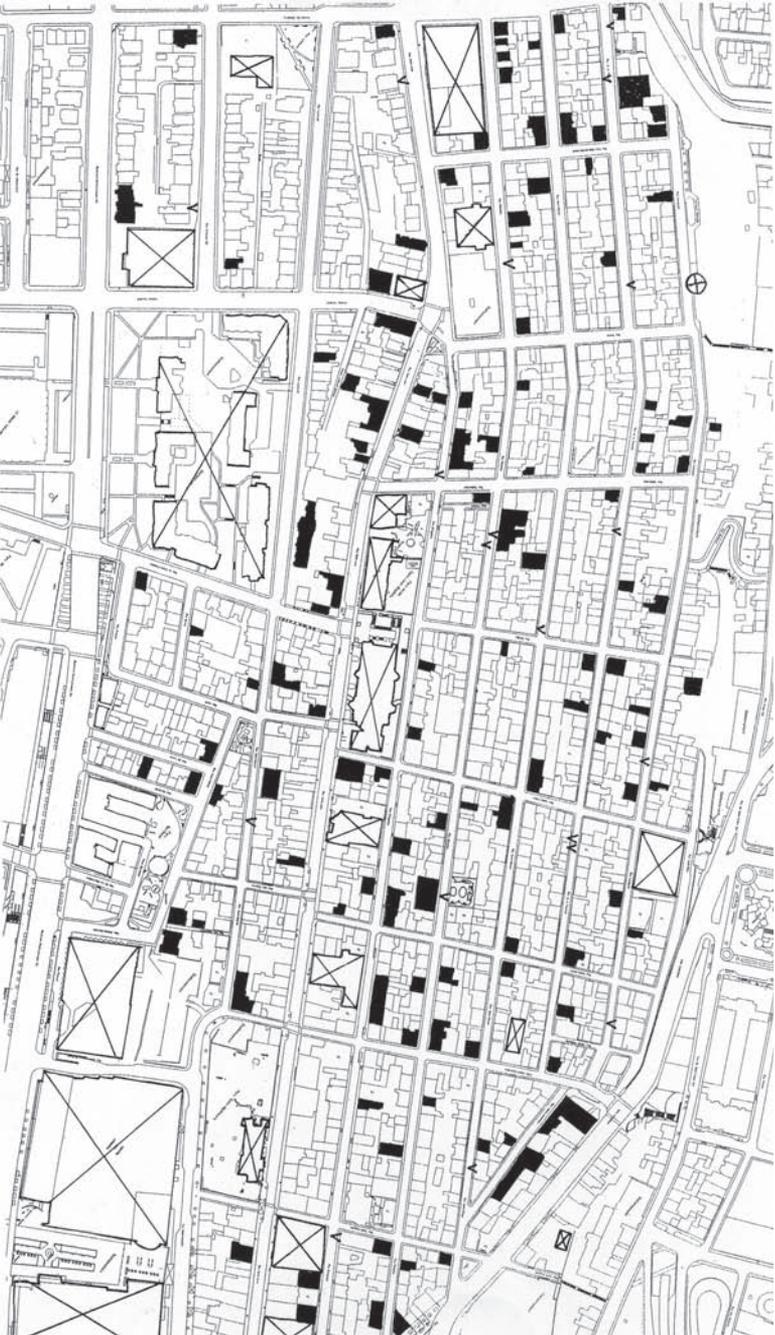
Ajout réussi d'un élément moderne dans un ensemble de mansardes traditionnelles.  
Photo : Marc Boutin

---

La conservation et la résistance ne sont pas les seuls critères de valorisation. Un élément neuf, de facture contemporaine, peut valoriser ou dévaloriser un bâtiment traditionnel. L'exemple de l'ajout d'une aile très avant-gardiste à l'ancien bar *L'Amour sorcier*, aujourd'hui *Le Nelligan*, côte Sainte-Genève, n'a pas altéré à la baisse la valeur de l'édifice, au contraire. Dans un tel cas, le contraste devient une valeur en soi. Mais pour valoriser une maison ancienne, un élément contemporain doit respecter ou améliorer les qualités urbaines de ladite maison : la mitoyenneté, la transparence des logements, l'accès à la cour, la sortie directe sur l'espace public, la qualité du détail et la mixité fonctionnelle. Au coin sud-ouest de l'intersection Saint-Patrick et de Lorne, il existe un cas de dévalorisation provoquée par un ajout qui se veut moderne : un étage complet entouré d'un balcon qui a été déposé sur un toit

Carte 4.3

Superposition des relevés négatifs des cartes 4.1 et 4.2



Source : Marc Boutin, 2011

Carte 4.4

Superposition des relevés positifs des cartes 4.1 et 4.2



Source : Marc Boutin, 2011

mansardé. Le spectacle vaut le détour.

L'urbanité est une valeur universelle qui se manifeste à nous d'abord dans sa dimension morphologique. Le faubourg Saint-Jean dans sa facture est un exemple éloquent d'urbanité, une forme originale et québécoise de cette valeur aux multiples visages. L'urbanité du faubourg doit être perçue comme une valeur qui transcende les époques, qui appartient autant à l'avenir du quartier qu'à son passé. Dans un quartier qui veut se définir par sa régularité formelle et où certaines normes de construction prévalent, la qualité d'un bâtiment se vérifie par son respect de la norme, par le choix des détails architecturaux et par le geste audacieux qui renouvelle la qualité urbaine de l'ensemble. Il est présomptueux de prétendre que la qualité architecturale coûte cher. Le coût des fenêtres en bois de style français du quartier, lesquelles ont été normalement ou minimalement entretenues, est depuis longtemps amorti. Et l'entretien et la réparation de ces fenêtres peut se faire assez facilement chez soi, ce qui n'est pas le cas des fenêtres en métal ou à manivelle (de type Anderson). En contrepartie, ce qui à long terme coûte cher et fait monter le prix des loyers, c'est pour un propriétaire de toujours suivre les dernières modes déclenchées par l'industrie du bâtiment.

#### 4.5 Les murs extérieurs en brique

La Ville ne permet plus que l'on démolisse une façade en brique pour la remplacer par du « déclin » plastique ou une imitation de bois. Si on doit enlever la brique (pour solidifier ou isoler), il faut, selon les permis, remettre de la brique. Par contre, on permet de couvrir des murs de brique de peinture. Cette pratique peut être acceptable pour des briques de qualité inférieure, mais plusieurs maisons du faubourg ont des murs en brique de qualité. Par exemple, certains murs de brique poivrée de type écossais ont malheureusement été peints. Cette brique, aujourd'hui introuvable, servait au XIX<sup>e</sup> siècle de ballast dans les bateaux d'immigrants irlandais. Elle devrait donc aujourd'hui être protégée.

La carte 4.2 isole tous les relevés négatifs et la carte 4.3, les relevés positifs des deux premières cartes. D'une part, elles confirment la dispersion de lots négatifs et, d'autre part, la formation de plusieurs zones positives.

---



# 5 Structure économique et fonctions urbaines

## 5.1 La notion de proximité

La proximité entre lieu de travail et domicile n'est pas garante absolue d'un contrôle des résidentes et résidents sur leur vie économique. Mais pour un travailleur ordinaire qui vit de son seul salaire et qui peut difficilement capitaliser, cette proximité fait partie des conditions qui favorisent ce contrôle. Le présent chapitre part d'un postulat intrinsèque au concept 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, sans compter le temps gagné en évitant le « navettage » (le banlieusard perd en moyenne 1 h 30 par jour, soit 340 heures ou 42 jours ouvrables de 8 h en déplacements).

La mixité des fonctions de travail et d'habitation est inhérente à la structure urbaine d'origine du faubourg Saint-Jean. Cette mixité rend possible et facilite la pratique d'une certaine forme de solidarité populaire liée aux conditions de vie. Si la structure originale du faubourg Saint-Jean subsiste toujours, la mixité par contre y est en déclin. Jadis, la solidarité sociale se vivait dans le giron de l'église, la paroisse occupant une place importante dans la vie et l'espace d'un quartier. Aujourd'hui, cette solidarité survit en partie dans le

cadre démocratique des groupes communautaires et populaires. Elle est une des raisons d'exister du Comité populaire, d'où l'importance de se soucier d'économie locale.

La proximité spatiale des fonctions urbaines (commerciale, pédagogique, domiciliaire, artisanale, industrielle, etc.) se mesure sur la base d'une règle graduée à base 10 (métrique). Selon Ritchot (1985 : 41), la proximité peut être de plusieurs types (voir ci-dessous).

### Types de proximité

- 1) **De propriété** : mixité verticale à l'intérieur d'un même lot, d'une même maison (dépanneur au rez-de-chaussée et habitation au-dessus). La proximité de propriété se mesure en mètres.
- 2) **De voisinage** : commerce de coin de rue, parc pour enfants. La proximité de voisinage se mesure en dizaines de mètres.
- 3) **De quartier** : proximité d'une rue principale (comme la rue Saint-Jean), de l'école de quartier et de l'église. La proximité de quartier se mesure en centaines de mètres.
- 4) **D'arrondissement** : proximité de centre-ville, par exemple, ou de ville de banlieue. Pour le faubourg Saint-Jean, on pense aux quartiers limitrophes, comme Montcalm, Saint-Roch, la Cité intramuros et Limoilou. La proximité d'arrondissement se mesure en kilomètres (accès par la marche ou le vélo).
- 5) **D'agglomération** : campus universitaire, parc industriel, centre commercial et autres lieux comme Expo-Québec, le Colisée et les chutes Kabir-Kouba et Montmorency. La proximité d'agglomération urbaine se mesure en dizaines de kilomètres (accès en transport en commun ou traversier).
- 6) **De région** : proximité du Casino de Pointe-au-Pic, de l'Île d'Orléans, du parc de la Jacques-Cartier, de Saint-Anne-de-Beaupré et de plusieurs lacs et centres de ski. La proximité régionale se mesure en centaines de kilomètres (accès par transport routier ou voie ferrée).

Les proximités de propriété et de voisinage dominaient le faubourg en 1950. Celles-ci subsistent, mais elles ont été surclassées depuis 1950 par les proximités de quartier et d'arrondissement. Depuis 1990, les quartiers

du centre-ville font face à une lutte sans merci menée par les tenants d'une économie de proximité d'agglomération, représentée par des commerces à grande surface comme Walmart, Rona, Réno, Maxi, Costco, cinéplex Odéon, etc. L'économie locale résiste avec peine à cette concurrence.

## 5.2 Les fonctions non domiciliaires

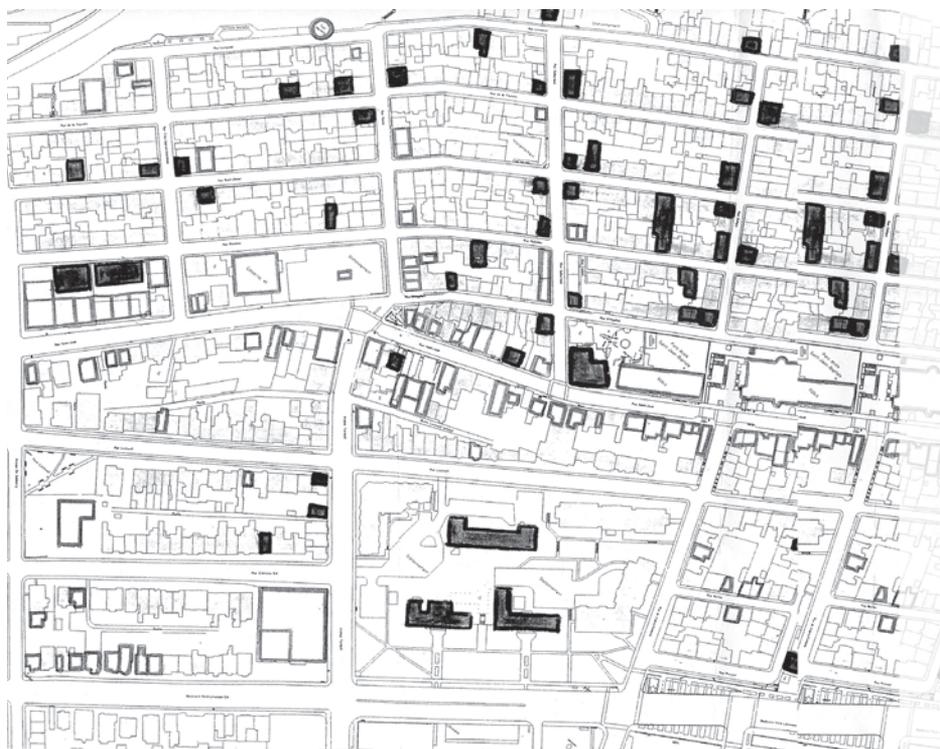
Depuis 1950, plus d'une centaine de locaux voués aux fonctions commerciale, productive et artisanale ont changé de vocation. La plupart de ces établissements ont simplement fermé ou ont quitté le faubourg pour un autre quartier de Québec. Dans la majorité des cas, les locaux abandonnés ont été transformés en logements (carte 5.1). La Ville a fortement encouragé cet exode commercial en subventionnant la transformation de commerces en logements et en bloquant, à l'aide de 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 tout changement de fonction (nécessairement pour de l'habitation) ou transfert de propriété est irréversible.

Cet état de fait provoque une ségrégation fonctionnelle 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 banlieue dortoir au centre-ville. Y a-t-il un lien à établir entre ce phénomène de ségrégation des fonctions et la gentrification croissante du faubourg Saint-Jean? Jadis, qui tirait profit du mélange des fonctions dans le quartier? Quelques professionnels, bien sûr, mais aussi et surtout des jeunes qui s'initiaient localement au marché du travail, des prolétaires, des artistes, des travailleurs autonomes non spécialisés et des artisans. Beaucoup d'artisans habitaient le faubourg et y exerçaient un métier qu'ils pouvaient transmettre à aux plus jeunes. L'école des métiers était alors située au 320, rue Saint-Jean. En contrepartie, les néo-bourgeois 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 souvent lié à leur automobile, donc à des proximités d'agglomération et d'arrondissement.

La carte 5.1 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-de-chaussée. En noir, on retrouve les espaces (commerces, ateliers, bureaux et écoles) transformés en logements (95 % d'entre eux) ou simplement démolis. En blanc, entourés d'un trait, il y a les espaces non domiciliaires actuels. Le gris représente la fonction domiciliaire inchangée ou ajoutée depuis 1950.

Moins d'une cinquantaine de bureaux, commerces et services divers survivent encore hors la rue Saint-Jean, la côte d'Abraham et le boulevard René-Levesque. On compte parmi eux sept épiciers-dépanneurs, et pas moins de huit couettes et café. Les autres, comme Blanchet 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 5.1 ne montre pas tous les endroits qui autrefois servaient de lieu de travail pour la simple raison que plusieurs boutiques, situées dans les arrière-cour, étaient clandestines. Elles n'apparaissent donc pas sur les cartes et relevés officiels. Pour établir



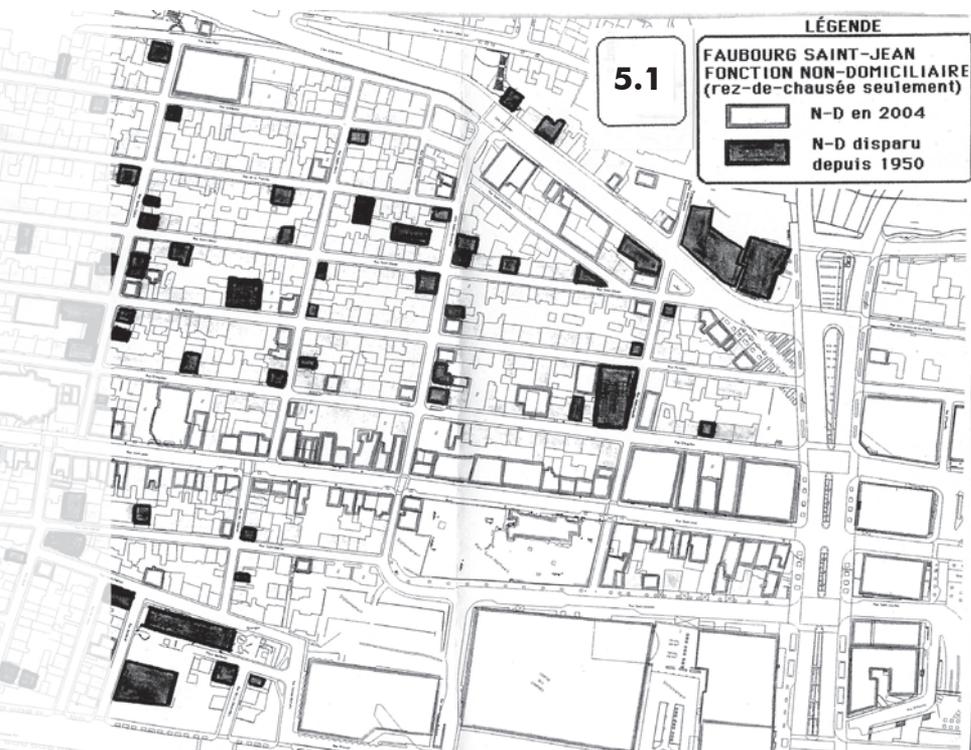
Source : Marc Boutin, 2011

un relevé, il faut souvent se fier aux témoignages de ceux qui y ont vécu ou qui y ont travaillé. En revanche, les travailleurs et travailleuses autonomes, ceux et celles dont le téléphone ou l'ordinateur sont les outils premiers de travail, sont sans doute en nombre croissant. Leur vie économique, déterritorialisée, se mêle insensiblement à la vie domiciliaire. Détachés de la sphère spatiale publique, ils couvrent un territoire discontinu, virtuel, difficile à cartographier. Il faut aussi compter au moins deux garderies en milieu familial.

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. La mondialisation sévit ici comme ailleurs.

Carte 5.1

Fonction non-domiciliaire

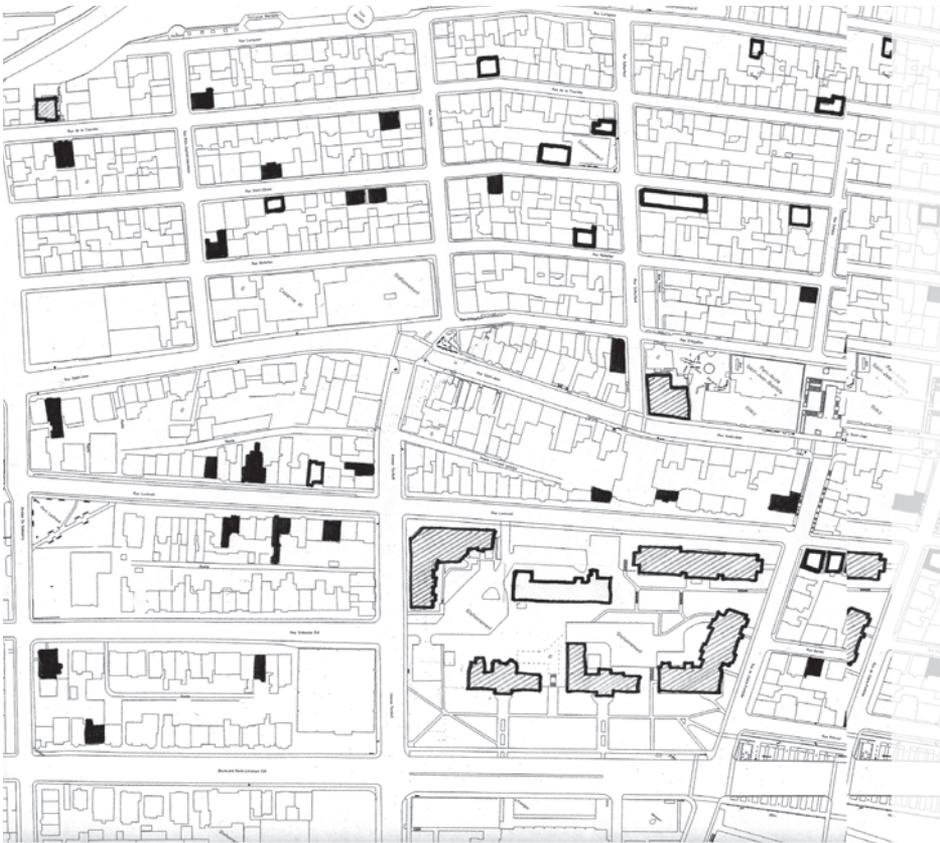


### 5.3 La fonction domiciliaire : les modes de propriété

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 divisée.

#### Carte 5.2

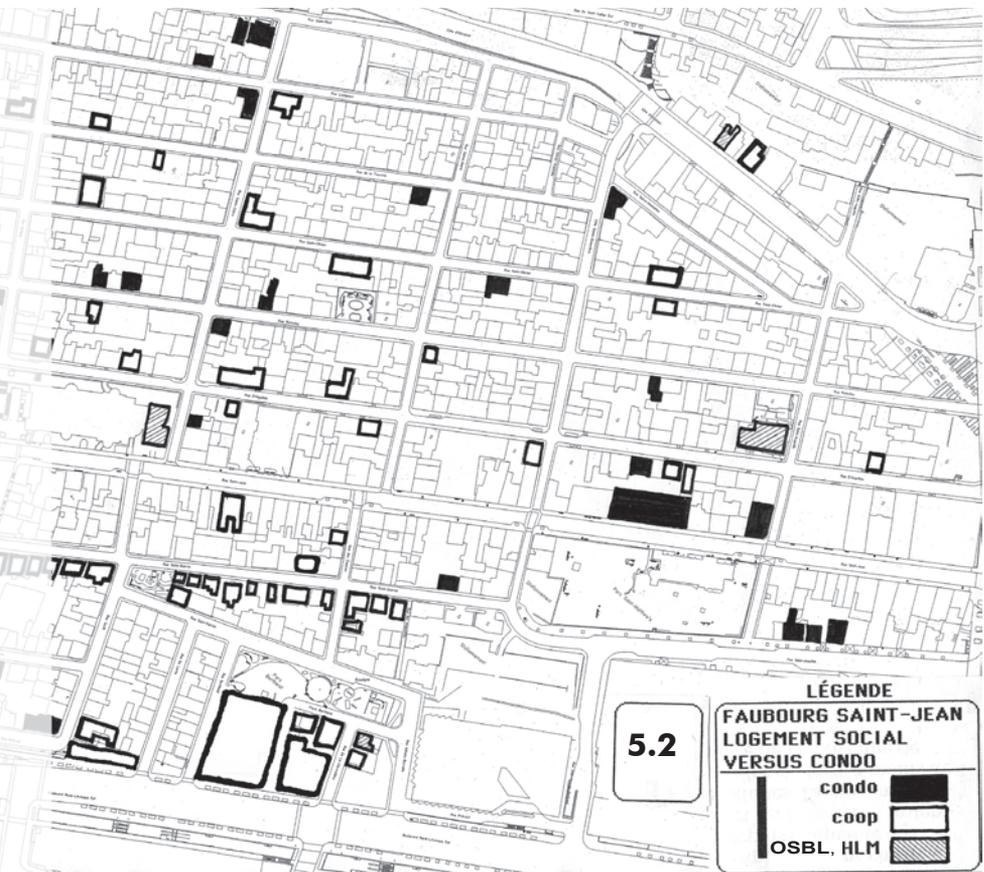
#### Logement social versus condos



Source : Marc Boutin, 2011

### 5.3.1. Le logement social

Le Mouvement Saint-Gabriel, puis le Comité populaire ont toujours préconisé l'option du logement social comme principale solution aux problèmes posés par la rénovation urbaine permanente adoptée par la Ville (par exemple les intermittentes crises du logement). Les efforts en ce sens ont donné dans les années 1970 des résultats assez spectaculaires, soit la concentration de coopératives du côté nord de la rue Saint-Gabriel, le complexe du couvent Bon-Pasteur sur la colline Parlementaire et les logements sociaux (coop, HLM et OSBL) de l'îlot Jeffery Hale. Plus récemment, on doit mentionner la coopérative L'Escalier entre le parc Berthelot et le boulevard René-Levesque.



Dans le reste du quartier, on retrouve trois HLM, trois OSBL (l'ex-presbytère Saint-Jean-Baptiste, les édifices d'Un toit en réserve et l'édifice du YWCA) et plus de vingt-cinq coopératives d'habitation disséminées sur le territoire. Ce qui peut surprendre, c'est que les maisons gérées en coop cherchent peu à se distinguer du lot. Discrètes, à peine quelques plaques d'identification ici et là, l'impression qu'on en tire est que les coopérants, 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 » semble le mot d'ordre.

Une étude (Bolduc et Brunet-Gauthier, 2004) portant sur les aspirations résidentielles des coopérantes et coopérants du quartier en vient à la conclusion que c'est l'avantage économique individuel qui justifie l'adhésion du coopérant à sa coop et que la volonté de partager certaines « valeurs coopératives » est reléguée au second plan. La même étude constate que les coopératives endiguent le phénomène de gentrification en retenant dans le quartier plusieurs ménages à faible revenu. De plus, toujours selon l'étude, les coopératives combattent d'une manière modeste la crise du logement 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 vouloir promouvoir un hypothétique « développement touristique »? Les mouvements populaires et coopératifs se mobiliseraient d'un coup – peut-on espérer.

L'enquête a répertorié 62 maisons ou édifices « en coopérative » sur le territoire du faubourg, dont 18 dans la seule rue Saint-Gabriel. Selon la Fédération des coopératives d'habitation de Québec (FECHAQC), le parc locatif de Saint-Jean-Baptiste, soit les faubourgs Saint-Louis et Saint-Jean réunis, compte 5 260 logements, dont 625 de type coopératif, ce qui représente environ 10 % du total. Ce chiffre comprend les 230 logements du complexe Bon-Pasteur, qui n'apparaissent pas sur la carte 5.2.

### 5.3.2. La propriété divisée

La carte 5.2 propose un inventaire géographique du logement social (coop en blanc, entouré d'un trait, HLM en gris) et de la propriété divisée (en noir). On constate une répartition assez égale sur le territoire de ces deux

modes d'habiter. Si on fait abstraction des commerces (les rectangles entourés d'un trait sur la carte 5.1), le fond blanc sur la carte 5.2 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. Mais en ce domaine, gare aux affairistes qui sommeillent!

La propriété divise répond aux insatiables besoins de la Ville pour des revenus supplémentaires. La Ville tire d'un logement devenu copropriété divise (condo) des niveaux de taxation comparables à ceux d'une maison unifamiliale. Inutile de dire que ça rapporte gros et que ça fait grimper les comptes de taxes de tout le quartier. Mais il y a un envers à la médaille : une gentrification galopante dans le quartier et la difficulté pour les jeunes couples avec enfants et les familles monoparentales d'accéder à ce mode de propriété. Donc, en général, condo veut dire « *Exit les enfants* ». La transformation de logements locatifs en copropriétés 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 indivises, ce qui n'est guère plus réjouissant pour les locataires. Un bloc « locatif » devient copropriété indivise lorsqu'il est vendu en unités séparées à de nouveaux propriétaires qui se partagent le paiement d'une taxe municipale commune. Il s'agit d'un coup d'argent cette fois, surtout pour le vendeur. Mais l'effet des copropriétés indivises sur les locataires est le même que pour celles divisées : à mesure que leur nombre augmente, la crise du logement s'aggrave. Et contrairement aux copropriétés divisées qui apparaissent sur les cartes cadastrales de la Ville, les blocs de copropriétés indivises sont difficiles à inventorier. C'est un phénomène rampant qui n'apparaît pas sur la carte 5.2.

## **5.4 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.

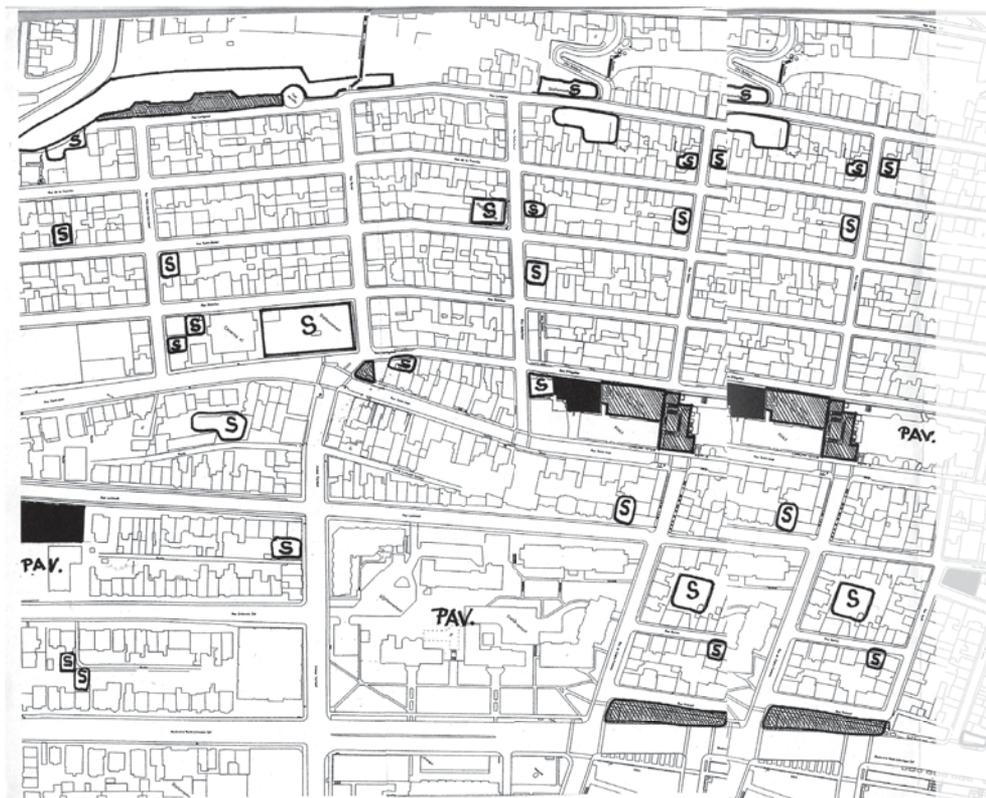
Sur la carte 5.3, les parcs (ou espaces verts) sont en noir et les places publiques aménagées, représentées par les rayures grises. Quant aux

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 cinq emplacements dans le faubourg, dont deux propriétés publiques, sont encore assez vastes (ou bien situées) pour offrir des possibilités de développement. D'est en ouest, on retrouve :

- a) un ensemble formé par deux propriétés privées appartenant au même propriétaire (les terrains du Patro Saint-Vincent-de-Paul et du garage de la côte d'Abraham);
- b) un ensemble formé par plusieurs propriétés publiques (les stationnements au nord de l'édifice Delta);

### Carte 5.3

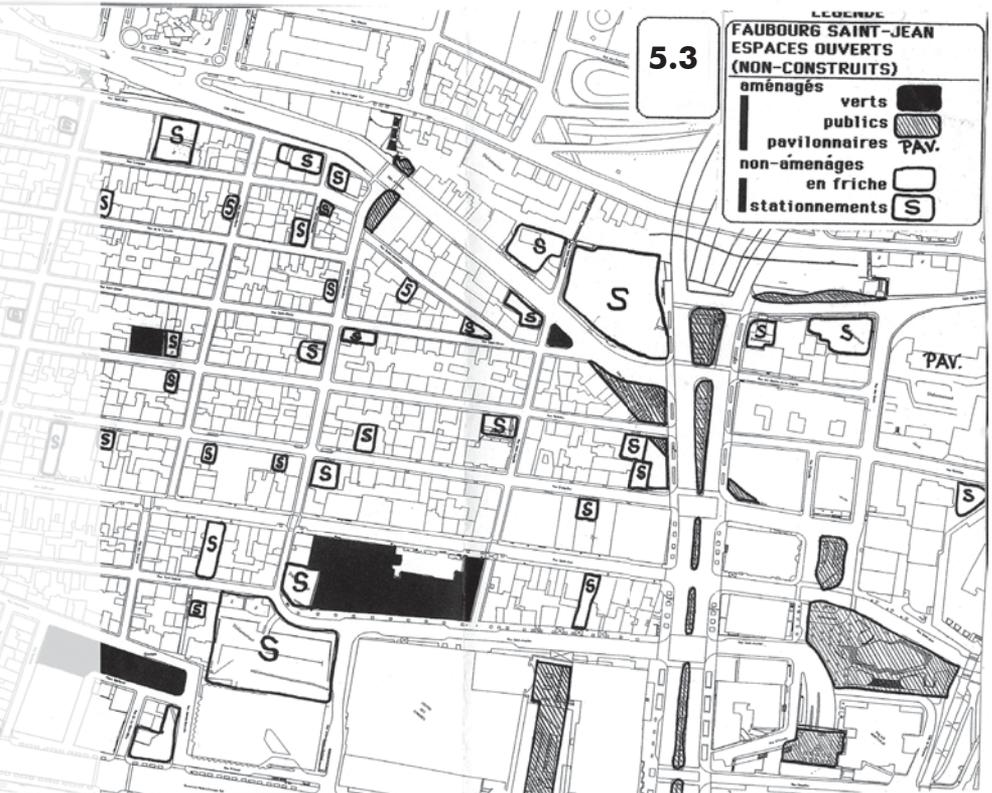
#### Espaces ouverts (non-construits)



Source : Marc Boutin, 2011

- c) deux têtes d'îlots en propriété privée, de chaque côté de l'îlot Berthelot sur le boulevard René-Lévesque (le terrain situé entre les rues Berthelot et de Lorne et celui entre les rues Antonio-Barrette et De la Chevrotière);
- d) une propriété privée (l'îlot Irving, entre les rues Richelieu et Saint-Jean, coin Philippe-Dorval);
- e) une propriété publique (le coteau Sainte-Geneviève).

En dehors de cette liste qui comprend les grands stationnements (350 places en tout) au service principalement des 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 dix places par lot. On arrive ainsi à 850 places inventoriées par la carte 5.3. 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 1 000 places, sans compter les stationnements sur la rue, celui ouvert de l'îlot Jeffery Hale, et ceux souterrains des édifices du Delta, de Place Québec, de Salaberry, de la Tour Saint-Jean, de la Banque Nationale et des appartements Le Séjour. Ce qui distingue les stationnements de la carte 5.3 des autres, ce sont les possibilités de développement qu'ils offrent pour construire ou aménager des espaces verts.

---

# 6 La voie à suivre : être original

## 6.1 Le poids de l'opinion publique

La stricte activité militante de ses membres n'explique pas à elle seule l'attrait qu'a exercé le Mouvement Saint-Gabriel sur l'opinion publique. Par un dosage judicieux d'idéalisme, de radicalisme et de pragmatisme, les pionniers du mouvement ont réussi à séduire l'imaginaire. Ils ont su faire l'unité en dépassant leurs lignes idéologiques ou leurs préoccupations de groupe pour faire émerger d'un quartier jusqu'alors somnolent des prises de conscience et des aspirations collectives. Ils ont su orienter ces aspirations vers des objectifs à la fois audacieux et réalisables. N'oublions pas qu'au départ, il n'existait pas de crédit prévisionnel, d'expertise bureaucratique ou de programme gouvernemental (sauf l'éphémère programme Perspectives jeunesse de 1971-1972 que le NPD avait imposé aux libéraux) pour favoriser la création des coopératives d'habitation, comités de citoyens, groupes de ressources techniques, maisons de jeunes et autres groupes communautaires qui ont vu le jour sur la rue Saint-Gabriel et au couvent du Bon-Pasteur. Les militantes et militants, aidés en cela par une opinion publique en partie gagnée à leur cause, ont forcé la main de la société d'État. Il faut préciser qu'en termes d'adhésion populaire, ils ont été épaulés par un pouvoir municipal quasi despotique, qui faisait tout pour se faire détester par ses propres citoyens et citoyennes, un pouvoir habitué à négocier à coup de *bulldozer* et qui, au

conseil municipal, légiférait sans opposition élue. Mais au-delà des adhésions obtenues par la négative, l'époque fut avant tout celle d'une solidarité vécue de façon directe, immédiate et fondée sur une vision : celle d'un centre-ville habité, démocratiquement et spatialement réinvesti par ses familles et ses citoyens. Les militantes et militants qui portaient cette vision « se sentaient » appuyés par une majorité.

Comment faire renaître une telle dynamique en 2013? L'environnement démographique et le contexte politique au centre-ville de Québec ne sont plus les mêmes qu'au temps de la Révolution tranquille.

En 1975, les conseillers des quartiers populaires à l'hôtel de ville représentaient une majorité, un avantage perdu avec les fusions municipales. C'est ce sentiment « de faire partie d'une majorité », et donc de viser réalistement prendre un jour le pouvoir, qui donnait des ailes aux bâtisseurs du Rassemblement populaire. Aujourd'hui, dans la ville fusionnée, ces mêmes quartiers populaires ne forment plus, du point de vue administratif, qu'un arrondissement sur six. Or, la banlieue, nouvellement majoritaire, ne partage pas les préoccupations des résidentes et résidents du centre-ville. Vus de la périphérie, ils sont perçus comme des contribuables comblés qui, perpétuellement, revendiquent. Dans un tel contexte, pour les comités de citoyens et citoyennes encore actifs au centre-ville, relever le défi de convaincre une opinion publique « métropolitaine » devient en soi un exercice harassant, voire casse-gueule.

D'autre part, le mouvement populaire n'est plus ce qu'il était lors de la naissance des comités de citoyens et citoyennes. Porté à l'époque par le dynamisme de l'idéologie marxiste (rapport E.Z.O.P.), par un fort courant nationaliste-progressiste et un mouvement syndical en pleine expansion, le Comité populaire, et le mouvement dans lequel son action s'inscrivait et s'inscrit toujours, ont plané longtemps sur une dynamique de changement dont les principaux agents sont aujourd'hui tombés « en dormance ». D'autres agents de changement, dont le courant anarchiste et le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), ont pris la relève des agents catalyseurs du siècle dernier. À travers eux, le Comité populaire a su se renouveler, rester pertinent et garder une bonne santé générale.

Mais en 2013, l'orientation à donner à son action doit tenir compte

d'un milieu plus difficile à mobiliser qu'autrefois. La société actuelle est teintée d'individualisme et traversée par de forts courants de droite. Le pouvoir municipal, plus rusé mais tout aussi nuisible qu'à l'époque du Progrès civique, s'y prend autrement. Il n'attaque plus aussi directement, par démolitions massives. Il procède par consultations bidon (du genre PPU) pour tripoter les règlements de zonage et ouvrir la voie (juridique) aux promoteurs privés. Il récupère certaines expressions à la mode, comme « développement durable » ou « éco-quartier », pour répondre aux besoins des mieux nantis tout en soulageant sa mauvaise conscience. Il joue à fond la carte populiste avec des projets grandioses pour assurer sa pérennité. Il accélère la conversion du centre-ville en terrain de divertissement pour touristes et banlieusards, alors que la qualité de vie de la population du centre semble le dernier de ses soucis.

## 6.2 Quelques pistes pour l'avenir

En tant que regroupement de citoyennes et citoyens, nous sommes dans une situation envieuse : celle d'être condamnés à l'originalité. Pour que nos idées de justice se réalisent, il ne faut pas attendre de participer à une grosse vague ou de suivre un mouvement très large (Occupy Wall Street, par exemple), ni l'adhésion d'une majorité quelconque ou d'une opinion publique d'avance gagnée à nos idées. Il faut aimer ramer à contre-courant, être soi-même initiateur d'un mouvement à venir. Nous ne sommes pas la courroie de transmission d'un pouvoir qui vient d'en haut, mais bien d'un pouvoir qui vient d'en bas : ni une chambre de commerce, bien sûr, ni un conseil de quartier. Le Comité populaire est autonome, responsable, et donc totalement libre de ses idées.

### 6.2.1 Freiner la gentrification, sauver les acquis

Le quartier Saint-Jean-Baptiste est depuis toujours soumis à des pressions diverses qui menacent son intégrité sociale et urbaine. Après la rénovation urbaine, ce fut la gentrification. Ce qui est inquiétant, ce n'est pas les améliorations notables qu'a connues le quartier depuis 30 ans. Au contraire, c'est la difficulté pour tous de continuer à en profiter. Il y a peut-être lieu de poser la question de l'embourgeoisement du quartier et de la résistance des classes populaires. Qu'est-ce qu'un quartier populaire en 2013? Comment peut-on lutter contre la gentrification et préserver la mixité sociale du quartier?

Voici quelques pistes.

### **Préserver les logements sociaux existants**

Les logements sociaux du quartier sont au coeur du dispositif garantissant une certaine mixité sociale dans le quartier. Or, une menace pèse de plus en plus sur le faubourg. En effet, le gouvernement fédéral se retire progressivement du financement des projets d'habitation réalisés avant 1994. Ces subventions fédérales permettent notamment d'y loger des ménages à très faible revenu. Dans Saint-Jean-Baptiste, quelques 361 logements coopératifs et 265 logements HLM sont concernés. Si nous devons perdre 76 % de ses logements sociaux, c'est la face même du quartier qui changerait.

Une autre menace plus insidieuse pèse sur les coopératives d'habitation : la hausse constante des taxes municipales due à la spéculation galopante qui afflige le centre-ville. Le système actuel de taxes foncières est basé sur la valeur marchande des propriétés. Au fur et à mesure que les maisons des coops prennent de la valeur, les comptes de taxes augmentent et se répercutent fortement sur les loyers. Il serait donc temps que la municipalité reconnaisse que, dans le cas des coopératives, cette hausse de la valeur foncière est complètement factice puisque, concrètement, les coopérantes et coopérants n'ont tout simplement pas le droit de vendre leur immeuble. Les locataires qui s'étaient organisés pour construire les projets de logements sociaux devront de nouveau se serrer les coudes dans les années à venir afin de préserver leur patrimoine social pour les générations futures.

### **Préserver le parc de logements locatif**

Au-delà des logements sociaux, c'est le logement lui-même qui est menacé dans le quartier. Année après année les conversions en copropriétés divisées et indivises (condos) viennent gruger le parc de logements locatifs. Comme si ce n'était pas suffisant, presque toutes les nouvelles constructions résidentielles sont des condos. Le Comité populaire est condamné à étendre son volet « défense de droit » et innover dans l'organisation collective des locataires. Dans le cas des ensembles de logements privés abordables, comme les maisons de chambre et certains édifices à logements, il y a lieu de se demander si le rachat par un OSBL n'est pas la meilleure façon de les préserver des griffes des spéculateurs.

### À l'offensive!

La meilleure défense demeure toutefois l'attaque. Si développer du logement social est de plus en plus difficile dans le quartier avec les programmes existants, il y a lieu de se demander s'il ne serait pas pertinent de revendiquer de nouveaux programmes gouvernementaux, par exemple un programme d'achat-rénovation pour freiner la spéculation. Si les terrains disponibles sont de plus en plus rares dans le quartier, il en reste encore quelques uns et certains projets tardent à voir le jour.

Les stationnements derrière le Delta accueillent depuis peu une résidence du YWCA qui ne couvre que 10 % de la surface disponible. La présence de cette résidence ouvre la porte à un développement plus civilisé, plus urbain (qui cadre mieux avec le reste du quartier) que les tours et l'extension du Centre des congrès prévues dans le PPU. La Ville ayant des dépendances sur ce terrain, il y aurait peut-être un développement possible.

Par ailleurs, puisque la Ville de Québec semble s'être réconciliée avec son pouvoir d'expropriation (voir les menaces qu'elle a fait peser sur la CSQ, co-proprétaire de la place Jacques-Cartier dans Saint-Roch), il y aurait lieu de réactiver le dossier du Patro Saint-Vincent-de-Paul. Rappelons que, lors des dernières élections municipales, les candidates d'Équipe Labeaume s'étaient prononcées en faveur de l'expropriation du terrain devant la lenteur des démarches. Après l'élection, le maire s'était laissé amadouer par le promoteur Jacques Robitaille, qui avait sorti un énième projet d'hôtel de sa manche. Si la destruction de la façade fut effectivement assez rapide, quatre ans plus tard le projet de construction sur ce stationnement à ciel ouvert est au point mort. N'oublions pas que cette verrue urbaine sert illégalement de stationnement à ciel ouvert depuis plus d'une décennie et que la Ville a gagné en cours contre le propriétaire, qui a dû payer une mirobolante amende de... 200 \$. Amende que Jacques Robitaille aurait d'ailleurs l'intention de contester jusqu'en cours suprême pour faire respecter son « droit acquis ». Peut-on imaginer un développement social qui profiterait réellement à la population du quartier et qui compenserait pour les tonnes de condos qui nous sont tombés dessus depuis quatre ans? Le Comité populaire a déjà en main un projet d'urbanisme pour le site (et le terrain voisin du garage Jojo), qui ne demande qu'à être légèrement transformé pour servir encore.

## 6.2.2 Freiner l'automobile, améliorer la qualité de vie

L'un des irritants majeurs dans le quartier est la présence envahissante de l'automobile. Nous sommes face à un étrange paradoxe dans ce dossier. Tous les intervenants reconnaissent le problème. En même temps, personne ne veut risquer de perdre une place de stationnement ou un hypothétique client. Le statu quo prévaut donc et la situation continue de se détériorer à un rythme inquiétant. Il serait temps d'avoir l'heure juste sur l'achalandage commercial du quartier. Est-il local ou régional? A-t-il un impact économique? Dans quelle mesure agir sur la circulation automobile? Une étude sérieuse sur la fréquentation des commerces des rues Saint-Jean et d'Aiguillon et sur le mode de transport utilisé pour s'y rendre serait digne d'intérêt.

### Favoriser le transport actif

Cyclistes, piétons et usagers du transport en commun peuvent faire front commun pour un changement de paradigme dans l'univers du transport à Québec. Ce n'est pas contre l'automobile ou les automobilistes qu'il faut mener bataille, c'est contre l'implantation d'infrastructures qui imposent un choix unique et qui forcent le citoyen à choisir l'auto pour tous ses déplacements. Il y a lieu d'améliorer les infrastructures permettant le transport actif. On peut penser à la prolongation du corridor cyclable sur la rue Saint-Jean, à des casiers à vélos ou encore à un lien mécanique entre la Haute-Ville et la Basse-Ville.

### Étendre le concept de « rue partagée »

Le concept de « rue partagée » est propre au Comité populaire. Sa viabilité est actuellement testée sur la rue Sainte-Claire. On peut déjà prévoir exporter le concept vers d'autres quartiers, mais aussi vers d'autres rues du faubourg, comme les rues des Zouaves et De la Chevrotière, pour compléter le lien piéton entre la Haute-Ville et la Basse-Ville, ou sur une rue est-ouest comme la rue Saint-Olivier.

### Améliorer le transport en commun

Le Comité populaire a dans ses cahiers un projet de détournement du circuit 7 de la rue d'Aiguillon et un projet de circuit à sens unique pour autobus électrique en Haute-Ville. Ces deux projets sont indépendants l'un de l'autre. Ils ont été critiqués en assemblée publique et, depuis, l'écolobus en tant que mode de transport a été arrosé par les pompiers. Il faut encourager le retour

d'une version améliorée.

### **D'autres projets possibles dans le quartier...**

En plus de ces pistes, le Comité populaire a notamment participé durant l'été 2013 à un projet pilote de marché public. On pourrait imaginer d'autre projet comme un jardin communautaire, la mise en place d'un Centre d'interprétation du faubourg, la reconfiguration du parc de l'Amérique-Française, le verdissement du quartier dans son ensemble et l'implantation d'une patinoire.

## **6.2.3 Repenser notre rapport au centre-ville**

Le territoire actuellement représenté par le Comité populaire, soit le quartier Saint-Jean-Baptiste, n'est plus reconnu comme une entité administrative et politique, pas plus à l'échelle municipale qu'aux niveaux provincial et fédéral. De plus, de nombreux problèmes, urbains, sociaux ou environnementaux, auxquels nous sommes confrontés débordent largement des frontières du quartier. Après plus de 35 ans, le Comité populaire pourrait en profiter pour scruter et éprouver ses limites territoriales actuelles. Devons-nous élargir notre champ d'intervention ou nous en tenir à la stricte notion de « quartier urbain » qui est la nôtre depuis 1976? Devrions-nous élargir notre territoire d'intervention pour couvrir soit les faubourgs du centre-ville, soit les quartiers de la Haute-Ville? Il faut savoir que le statu quo rend difficile l'intervention sur les dossiers qui concernent l'ensemble du centre-ville. Il est également difficile de proposer de nouveaux projets de logement social sur un territoire déjà densément construit comme le faubourg Saint-Jean.

Face à cette situation, nous pouvons tout de go élargir nos frontières actuelles où bon nous semble, mais avec le risque d'être perçus comme des envahisseurs dans un nouveau quartier, surtout un quartier comme Saint-Roch, qui a une forte tradition de résistance. Une autre option serait de rester ancré dans Saint-Jean-Baptiste, mais de « déterritorialiser » certains volets de notre mission, comme la lutte pour le logement social. Indépendamment de l'avenir du Comité populaire, certains enjeux sociaux et urbains, les écoquartiers par exemple, commandent un déploiement du mouvement populaire et, surtout, du FRAPRU à Québec. C'est la place de tous les locataires, non pas seulement ceux de Saint-Jean-Baptiste, qui est en jeu.

---

## Bibliographie

Bolduc, Sébastien et Geneviève Brunet-Gauthier (2004). *Les coopératives d'habitation : profil social et aspirations résidentielles des coopérateurs*. Québec, Université Laval, département de sociologie.

Boudreau, Fortier et Associés (2004). *Étude de prospective. Église Saint-Jean-Baptiste*. Québec, GID.

Boutin, Marc (2002). *La dialectique spatiale : le cas de Québec, 1960-2002*. Québec, Université Laval, thèse au département de géographie.

Cimon, Jean (1991). *Promoteurs et patrimoine*. Montréal, Québec, Méridien.

Comité du patrimoine de SJB (1991). *Souvenances. Saint-Jean-Baptiste, un faubourg, un clocher*. Québec, Comité du patrimoine de SJB.

Faussurier, Annik (1982). *Ma maison à Saint-Jean-Baptiste... un patrimoine à conserver*. Québec, Université Laval.

Gagné, Mathieu et Louis Philibert-Morissette (2004). *L'embourgeoisement du quartier Saint-Roch, de 1991 à 2001*. Québec, Université Laval, thèse au département de sociologie,

Hulbert, François (1991). *La comédie urbaine de Québec, essai de géopolitique urbaine et régionale*. Montréal, Québec, Méridien.

Ritchot, Gilles et Feltz, Claude (1985). *Forme urbaine et pratique sociale*. Longueuil, Le Préambule et CIACO.

Ville de Québec (1998). *Saint-Jean-Baptiste, entre Faubourg et centre-ville*. Série « Les quartiers de Québec ». Québec, Ville de Québec, Service d'urbanisme.

---





**Comité populaire Saint-Jean-Baptiste**

# **Une force dans le quartier**

## **Un groupe de défense de droits**

La mission fondamentale du Comité populaire est de défendre les droits sociaux, économiques, politiques et culturels des résidentes et résidents du quartier Saint-Jean-Baptiste. Le Comité populaire s'intéresse principalement au réaménagement urbain et au droit au logement.

## **Réaménagement urbain**

On dit que « chat échaudé craint l'eau froide », le moins que l'on puisse dire c'est que les résidentes et résidents du quartier ont été échaudés par des projets de réaménagement urbain ne tenant absolument pas compte de leurs besoins et des réalités du Faubourg. Afin d'éviter le pire, les membres du comité sont particulièrement attentifs aux projets de développement urbain et interviennent lorsque nécessaire. De même, le comité fait aussi des propositions d'aménagement qui reflètent les aspirations des gens du quartier. En ce moment, le comité aménagement travaille sur plusieurs dossiers, notamment la question de la mobilité durable et le projet de rue partagée sur Saint-Claire.

## **Droit au logement**

La crise du logement qui continue de sévir, parce qu'elle encourage la gentrification et fait pression à la hausse sur les loyers, est sans doute la plus grande menace au caractère résidentiel et populaire du quartier Saint-Jean-Baptiste. C'est pourquoi les membres du groupe ont choisi d'en faire une priorité depuis le début des années 2000. Cela passe, bien sûr, par un service d'aide et de référence sur les droits et les recours des locataires et par la lutte pour augmenter le nombre de logements sociaux (ex.: les projets de coopérative L'Escalier et La face cachée). Comme cette lutte dépasse largement les frontières du quartier et que l'union fait la force, le Comité populaire participe activement aux luttes du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), un organisme pan-québécois qui se consacre aujourd'hui à la lutte pour le droit au logement.

# Quelques services

## ***L'Infobourg***

En publiant un journal de quartier gratuit, le Comité populaire diffuse une information de qualité sur les enjeux locaux et les questions d'actualité. Il favorise aussi la prise de parole citoyenne. En effet, contrairement aux autres journaux, *L'Infobourg* est ouvert à toutes sortes de collaborations, littéraires ou autres.

## **Le Vestiaire du faubourg**

Le Vestiaire est une friperie située au 780, Sainte-Claire. L'équipe recueille les dons de vêtements en bon état sur les heures d'ouverture. Le Vestiaire est ouvert de 12 h à 16 h, du lundi au vendredi, et le jeudi jusqu'à 20 h.

## **Le site de compostage communautaire**

Le site de compostage communautaire du Faubourg a été inauguré en juillet 2005 dans le parc Richelieu. Il rassemble les résidants et résidants du quartier qui désirent composter et qui n'ont pas d'espace pour le faire. Le compostage communautaire reprend le même principe que le compostage domestique, mais à grande échelle.

## **Problème de logement?**



Froid - Isolation - Infiltration - Vent d'air  
- Mauvais propriétaire  
Infiltration  
- Hausse de loyer  
Reprise de possession  
- Dégâts d'eau  
Hausse de loyer - Froid  
- Froid - Isolation  
Courageux - Mauvaise  
- Événement - Froid  
Mauvais propriétaire  
Événement - Froid

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste  
**418-522-0454**

# Comment ça fonctionne?

Le Comité populaire est une organisation démocratique. À la base il y a les membres du groupe. Ils et elles se réunissent aussi souvent que nécessaire en assemblée générale (AG) pour faire le bilan des activités, adopter les grandes orientations et les priorités de l'organisme ou trancher les questions importantes.

Lors de l'assemblée générale annuelle, les membres élisent un conseil d'administration (CA) qui se réunit tous les mois pour voir à la bonne gestion de l'organisme et prendre les décisions importantes entre les AG.

Il y a, au Comité populaire, un certain nombre de comités relativement autonomes pour mener à bien des projets (aménagement, *Infobourg*, etc.)

Au quotidien, une permanence salariée, épaulée par une équipe de militantes et de militants, voit à la coordination du Comité populaire, à la représentation de l'organisme, à la gestion des finances et à l'exécution concrète des mandats confiés par les instances.

Le Comité populaire est un organisme sans but lucratif principalement financé par Centraide, le Fonds de solidarité des groupes populaires, le SACAIS, les cotisations de ses membres, diverses activités d'autofinancement et des revenus autonomes.

## Coupon d'adhésion - Comité populaire SJB

Nom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ No de tél. : \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_

Si vous êtes en accord avec la mission du groupe, il suffit de remplir le coupon et de nous le renvoyer au 780, rue Sainte-Claire, Québec (Qc), G1R 5B9, avec une cotisation de 5\$.

**Pour en savoir plus, un DVD :**

## *Dans mon quartier*



Le quartier Saint-Jean-Baptiste, avec son comité de citoyens, ses coopératives d'habitation et ses nombreuses initiatives populaires, fait souvent figure de village gaulois.

«Dans mon quartier» (2008) permet à des citoyens engagés-e-s dans la vie du Faubourg de présenter leur quartier: son histoire, ses luttes, ses problèmes et leurs solutions. Au fil du documentaire de Marco Dubé et Cindy Labonté, on découvre ou redécouvre, grâce à des séquences d'archives, les luttes sur la rue Saint-Gabriel et sur l'îlot Berthelot. On est plongé au cœur d'une bataille très actuelle contre la circulation de transit et on touche du doigt l'utopie d'une ville où il ferait vraiment bon vivre.

Véritable portrait de l'engagement au quotidien, le documentaire est d'une durée de 29 minutes, mais est accompagné d'une série de capsules informatives sur différents aspects de l'histoire du quartier ou de l'action du Comité populaire tel que le site de compostage communautaire ou le journal L'Infobourg. De plus, le DVD de «Dans mon quartier» contient également le documentaire «Saint-Gabriel de force» (1979) et des extraits appropriés de «Habitat» concernant le squat du 920 de la Chevrotière (2002) ce qui en fait un document des plus complet.

Documentaire en vente au local Comité populaire.





**Le faubourg Saint-Jean : un exemple de régularité et d'unité morphologique, un laboratoire de tolérance et de mixité sociale, un lieu de résistance urbaine et de continuité historique. Un regard historique, géographique, urbain, sociologique et partisan sur les enjeux qui traversent notre quartier.**



**Comité populaire  
Saint-Jean-Baptiste**

**Québec** 