

Mémoire

Présenté dans le cadre de la consultation publique visant le bâtiment situé au 500, rue Saint-Jean (ancienne boucherie Bégin)

13 décembre 2017



Une force dans le quartier...
Depuis plus de 40 ans!

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste
780 rue Sainte-Claire, Québec, G1R
5B9 Tél.: 418-522-0454 |
comite.populaire@videotron.ca |
www.compop.net

1. Présentation

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est un organisme de défense collective des droits actif depuis maintenant plus de 40 ans dans le quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec. Le Comité s'intéresse depuis sa fondation aux enjeux d'aménagement urbain.

En effet, l'organisme est issu de la résistance des résidents et les résidentes de la rue Saint-Gabriel qui voyaient leur milieu de vie menacé de démolition pour faire place à une autoroute. Les citoyens et les citoyennes ont mis un frein aux projets de « modernisation » de la Ville de Québec en y opposant la rénovation de leurs vieilles maisons grâce à des coopératives d'habitation à échelle humaine, l'aménagement de parcs et des ressources communautaires. L'action du Comité s'est rapidement étendue à l'ensemble du quartier après ces premières victoires dans le « haut » du faubourg. C'est, entre autres, à cette action que l'on doit la majorité des logements sociaux du quartier (de la coopérative Saint-Gabriel à la coopérative l'Escalier en passant par la présence de Lauberivière dans l'ancien presbytère), de nombreux parcs (du parc Scott au parc-école), plusieurs services de proximité (de l'Intermarché au comptoir postal) et bon nombre de ressources communautaires (du Vestiaire du Faubourg au Centre-Famille Haute-Ville). Le Comité populaire a toujours été là pour défendre le caractère résidentiel et populaire du quartier Saint-Jean-Baptiste.

Encore aujourd'hui, le Comité populaire reste fidèle à sa mission première : défendre les droits sociaux, économiques, politiques et culturels des résidents et des résidentes du quartier Saint-Jean-Baptiste.

2. Des condos, y'en a trop !

2.1 Une fonction résidentielle au cœur des préoccupations

Saint-Jean-Baptiste change, c'est évident, mais il change en même temps et au même rythme que Québec. En fait, le quartier semble garder, à peu de choses près, la même position sociale et économique qu'il a toujours eue par rapport au reste de la ville. En gros, le faubourg demeure un quartier de locataires un peu plus pauvres que la moyenne et qui paient des loyers un peu trop chers qui sont parfois dans des conditions d'insalubrité et possiblement dangereuses pour la santé des occupants et occupantes.

Selon les données du Dossier noir produit par le FRAPRU, qui utilise les chiffres de l'Enquête nationale auprès des ménages menée par Statistique Canada, le revenu médian des ménages du quartier est inférieur de près de 2 000 \$ à celui du reste de la ville. Loin de se rétrécir, l'écart se creuse depuis 10 ans. En parallèle, les loyers ont augmenté un peu moins vite dans le quartier qu'ailleurs à Québec, ce qui fait que le loyer médian du reste de la ville nous a rattrapé. Seul signe statistique clair d'embourgeoisement : le pourcentage de locataires continue de baisser (on est passé de 84 % à 75 % en dix ans).

Dans le quartier comme ailleurs, la croissance économique a eu un impact sur les problèmes de logement. Toutefois, cela ne veut pas dire que les problèmes ont disparu, loin de là.

Forcément, comme les locataires du quartier sont plus pauvres que la moyenne mais qu'ils et elles paient le même loyer que les autres, les problèmes de logement sont plus aigus dans le

quartier que dans le reste de la ville. Un exemple parmi d'autres : le pourcentage de ménages consacrant plus de 50 % de leur revenu en loyer dans Saint-Jean-Baptiste est de 21 % alors qu'il est de 16 % dans le reste de la ville. Techniquement, il y a 1 865 ménages dans le quartier qui ont ce que le gouvernement fédéral appelle « un besoin impérieux de logement » (c'est-à-dire qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer).

En procédant à une analyse plus fine des données, on découvre, malheureusement sans surprise, que les problèmes de logement touchent plus durement les femmes que les hommes. Il faut dire que le revenu médian des femmes locataires dans le quartier est inférieur de 4 187 \$ à celui des hommes locataires, mais que leur loyer médian est plus élevé de 44 \$ par mois. Paradoxalement, comme les locataires du quartier sont plus pauvres que la moyenne, les écarts de revenu entre les hommes et les femmes tendent à y être moins importants qu'ailleurs (cet écart de revenu est de 7 600\$ dans le reste de la ville).

De tous les types de ménages, ce sont les personnes seules qui ont le plus de problèmes de logement dans le quartier (45 % d'entre elles paient trop cher). Un plus grand pourcentage de familles monoparentales a aussi des problèmes de logement (36 % paient trop cher). Enfin, les jeunes et les personnes âgées semblent avoir des conditions particulièrement difficiles (51 % des moins de 24 ans et 70 % des plus de 75 ans paient trop cher).

Ces chiffres nous montrent que, si la situation s'est légèrement améliorée dans le quartier, elle demeure critique pour de trop nombreux ménages. Bien qu'il y ait 100 ménages de moins qu'il y a cinq ans qui consacrent 80 % de leurs revenus à se loger, il faut quand même faire quelque chose pour les 425 autres dont c'est encore le cas.

2.2 Une trame particulière au quartier

De plus, il nous paraît important de remettre de l'avant le cachet historique du quartier qui lui donne son côté unique, authentique et chaleureux. Nous estimons qu'une attention particulière doit être accordée à la préservation et à l'extension de la trame urbaine résidentielle dans les orientations et décisions prises par la Commission sur le patrimoine. Par trame urbaine résidentielle, nous entendons la morphologie propre au quartier Saint-Jean-Baptiste, caractérisée par un lotissement fragmenté, la mitoyenneté et la transparence des logements avec façades sur rue et cour arrière et des immeubles de trois ou quatre étages où prédomine la fonction résidentielle.

3. Oui à la démolition ! Non à un projet ne répondant pas aux besoins

Concernant le projet présenté par le groupe Genius, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste souhaite rappeler qu'il avait déposé en juin dernier une pétition comprenant 655 noms et demandant un projet de logement social et l'expropriation du propriétaire actuel. Un autre projet de condos dans le quartier, avec la situation décrite dans la précédente partie, ne répond en rien aux préoccupations des personnes mal-logées du quartier exprimées par le Compop de façon régulière.

Le projet dans sa forme actuelle suscite aussi plusieurs questions. En effet, la demande de changement aurait pour conséquence que «la location, pour une période n'excédant pas 31 jours, d'une chambre à une clientèle de passage est autorisée et le pourcentage minimal de

grands logements ainsi que le pourcentage d'aire verte minimale ne s'appliquent pas à cette occupation ». Ses demandes de modifications n'ont rien pour nous rassurer ou nous émerveiller devant un tel projet. Déjà, on semble vouloir ouvrir une porte pour du Airbnb, on veut s'exclure du pourcentage de logements pour les familles et on refuse le pourcentage d'aire verte. Voilà une occasion ratée d'accueillir des familles avant des touristes et de participer à améliorer la canopée déjà trop faible du quartier.

Conscient des irritants majeurs posés par l'édifice dans son actuel état d'abandon, le Compop souhaite tout de même rappeler qu'une réponse aux besoins des résidents et des résidentes doit être la priorité et qu'une démolition pourrait être envisagée à court terme par la ville en attendant de trouver un projet qui répondra davantage à la trame et aux valeurs du quartier, tel qu'un projet de logement social aurait pu le faire.

Pour toutes ces raisons, il nous semble plus juste de recommander au Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste et à la Ville de Québec :

- De ne pas accepter les modifications demandées par le groupe Genius;
- De recommander la démolition rapide de l'ancienne boucherie Bégin;
- De mettre sur pied une véritable consultation quant à l'avenir de ce terrain.