

# Mémoire

Présenté dans le cadre de la démarche menant à la réalisation de la nouvelle vision de l'habitation de la Ville de Québec.



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

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

## Table des matières

|  |          |
|--|----------|
| <b>Présentation.....</b>   | <b>3</b> |
| <b>Mise en garde .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>Population et densité .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>Le territoire.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>Mobilité.....</b>   | <b>4</b> |
| <b>Situation du Quartier Saint-Jean-Baptiste.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>Un quartier de locataires .....</b>   | <b>5</b> |
| <b>Parc immobilier .....</b>   | <b>6</b> |
| Logements sociaux.....   | 6        |
| Taux d'inoccupation .....  | 6        |
| <b>Solutions possibles.....</b>  | <b>6</b> |
| <b>Une réserve de sites dédiée au logement social.....</b>   | <b>7</b> |
| <b>Un règlement d'inclusion obligatoire .....</b>  | <b>8</b> |
| <b>La protection du parc existant de logements locatifs.....</b>   | <b>8</b> |
| <b>La Ville doit être plus proactive dans ses représentations auprès des autres paliers de<br/>    gouvernement.....</b> | <b>9</b> |
| <b>La Ville peut faire la différence .....</b>   | <b>9</b> |

## 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 et de logement.

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, grâce 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 présent 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.

## Mise en garde

Les données utilisées dans le présent document proviennent : du portrait de l'habitation de la ville de Québec, du sondage sur la vision de l'habitation, du recensement du Canada de 2016 et de l'enquête « origine-destination » de 2017.

Plusieurs découpages territoriaux seront utilisés pour analyser le quartier Saint-Jean-Baptiste. Quand cela est possible, nous parlons directement du quartier. Cependant, quand les données ne sont pas disponibles, nous utilisons d'autres découpages, tels que La Cité-Limoilou.

## Population et densité

Selon le recensement de Statistique Canada, la population du quartier Saint-Jean-Baptiste est de 9245 personnes en 2016 (le nombre de ménages est de 6350)<sup>1</sup>. Quant à l'arrondissement de La Cité-Limoilou dont le quartier Saint-Jean-Baptiste fait partie, il présente la densité la plus élevée de la ville, avec une moyenne de 90,5 logements par hectare (13 799 hab./km<sup>2</sup>)<sup>2</sup>.

## Le territoire

Le quartier Saint-Jean-Baptiste (0,64 km<sup>2</sup>) est situé au cœur du centre-ville de l'agglomération de la Cité-Limoilou. En tant que quartier historique, Saint-Jean-Baptiste occupe une place centrale dans la ville de Québec.

## Mobilité

La présence massive d'espaces à bureaux dans le secteur de la colline Parlementaire entraîne des problèmes de congestion automobile, tout particulièrement aux heures de pointe, notamment dans l'axe de l'avenue Honoré-Mercier et du boulevard René- Lévesque. Selon les résultats de l'enquête « origine-destination » de 2017, la principale zone de destination de l'agglomération de Québec est la colline Parlementaire et le Vieux-Québec (65 200 déplacements par jour, sauf retour au domicile<sup>3</sup>). La circulation de transit est un problème majeur dans le quartier. L'omniprésence de la voiture a bien sûr des conséquences au niveau environnemental, mais aussi sur le plan de la sécurité pour les enfants, les piétons et les cyclistes.

Dans ce sens, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste rappelle que l'implantation d'un tramway serait bénéfique pour l'aménagement urbain. La haute densité du faubourg Saint-Jean-Baptiste est un milieu urbain fait sur mesure pour le tramway.

## Situation du Quartier Saint-Jean-Baptiste

L'élaboration d'une politique d'habitation est un moment important pour une ville. Collectivement, nous devons prendre beaucoup d'éléments pour réussir

---

<sup>1</sup> Source : Statistique Canada, recensement 2016.

<sup>2</sup> Source : Portrait de l'habitation à Québec.

<sup>3</sup> Source : Enquête de bordure de route, « Enquête origine-destination », Réseau de transport de la Capitale

l'exercice. Si les différentes sources de données statistiques, l'expérience des acteurs et actrices du milieu et les consultations publiques nous permettent de faire ressortir plusieurs éléments importants au sujet de la situation de l'habitation, il est d'autant plus nécessaire de porter un regard plus approfondi sur les constats généraux.

En effet, la situation est très différente d'un arrondissement à l'autre, et il en est de même à travers les arrondissements eux-mêmes. Il est donc impératif de prendre en compte ses multiples réalités et de proposer des solutions différentes en fonction des faits sur le terrain.

### Un quartier de locataires

Le quartier Saint-Jean-Baptiste est encore en très grande partie formée de ménages locataires. Sur les 6405 ménages dans le quartier, 4795 sont locataires, c'est-à-dire 74,9%. En comparaison, la ville de Québec est composée de 46,6 % de locataires, soit un pourcentage beaucoup plus bas que dans notre quartier.<sup>4</sup>

Le revenu médian des ménages locataires du quartier est de 37 448\$, comparativement à 39 417\$ pour la ville de Québec. Notons au passage que « 20 % des ménages de l'arrondissement de La Cité-Limoilou ont un revenu de 20 000 \$ et moins ».<sup>5</sup>

De plus, la ville de Québec détient le prix du loyer médian le plus élevé dans la province. Si en 2016 le loyer médian était sensiblement le même pour la ville de Québec (744\$) que pour le quartier Saint-Jean-Baptiste (727\$), le taux d'effort en fonction des revenus, lui, est différent<sup>6</sup>.

Concrètement, 16,4% des ménages locataires de Saint-Jean-Baptiste consacrent plus de 50% de leur revenu pour se loger. Cette proportion est de 12,7% pour l'ensemble de la ville. Le pourcentage de ménages qui consacrent 30% de leur revenu au logement est de 36,6% pour le quartier Saint-Jean-Baptiste, et de 31,3% pour la ville de Québec.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Source : Statistique Canada, recensement 2016.

<sup>5</sup> Source : Statistique Canada, recensement 2016.

<sup>6</sup> Source : Rapport sur le marché locatif - RMR de Québec

<sup>7</sup> Source : Dossier noir du FRAPRU.

Certains types de ménage ont encore plus de difficulté à se loger. Pensons que plus de la moitié des ménages dont le principal soutien financier provient d'une personne de 65 ans et plus paient plus de 30 % pour se loger. Soulignons également que 1420 personnes vivant seules dans Saint-Jean-Baptiste dépensent plus de 30 % de leur revenu. Cela mérite une attention particulière, surtout lorsque l'on sait que l'arrondissement de La Cité-Limoilou compte la plus forte proportion de personnes vivant seules.<sup>8</sup>

### Parc immobilier

« La répartition des logements selon leur période de construction varie d'un arrondissement à l'autre et témoigne de l'évolution du développement résidentiel à Québec. Par exemple, plus de la moitié des logements datent de 1960 ou avant dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou »<sup>9</sup>. Pour le quartier Saint-Jean-Baptiste, la proportion est encore plus grande, en effet 61,4 % des logements locatifs datent d'avant 1961. Notons que 5,8 % des logements nécessitent des réparations majeures et 2,2% sont de taille insuffisante.<sup>10</sup>

### Logements sociaux

Il y a 17 433 logements sociaux pour l'ensemble de la ville de Québec. De ce nombre, 9271 se trouvent dans La Cité-Limoilou, dont 900 d'entre eux sont situés dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Pour l'arrondissement et le quartier, ce type de logement occupe une part d'environ 15% du parc de logements occupés.<sup>11</sup>

### Taux d'inoccupation

Pour la zone de la Haute-Ville, en octobre 2018 (quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Vieux-Québec, Cap-Blanc-colline Parlementaire et Saint-Sacrement), le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée était de 2,5 %. Ce taux déjà très bas est encore plus dramatique pour les logements de 2 chambres et plus ; le taux étant de 0,4 %.<sup>12</sup>

### Solutions possibles

---

<sup>8</sup> Source : Dossier noir du FRAPRU.

<sup>9</sup> Source : Portrait de l'habitation à Québec.

<sup>10</sup> Source : Portrait de l'habitation à Québec.

<sup>11</sup> Source : Portrait de l'habitation à Québec.

<sup>12</sup> Source : Rapport sur le marché locatif - RMR de Québec.

Le tissu social du quartier Saint-Jean-Baptiste est déjà très fragile. Un nombre élevé de touristes, beaucoup de déplacements venant de l'extérieur du quartier, un grand pourcentage de locataires ne sont que quelques éléments à considérer pour un futur réseau de transport ou une future politique d'habitation.

Il va sans dire que la Ville de Québec a une responsabilité politique pour rendre la ville accessible à toutes et tous. Les autorités publiques ne doivent pas laisser le développement de la ville aux mains des promoteurs.

Dans un contexte où le marché immobilier est agité et où il y a une concurrence féroce autour des terrains vacants, les citoyennes et les citoyens qui désirent développer un projet de logement coopératif ou sans but lucratif se font, la plupart du temps, couper l'herbe sous le pied par les promoteurs privés, lesquels construisent des condos hors de prix.

Pour nous, trop peu de nouveaux logements sociaux sont construits. Depuis 2002, 4 825 logements coopératifs et organismes sans but lucratif d'habitation ont été réalisés dans la Capitale, avec le programme AccèsLogis. En 2017-2018, seulement 180 unités ont vu le jour. Pour le quartier Saint-Jean-Baptiste, la dernière coopérative d'habitation date de 10 ans.

Selon le sondage Léger commandé par la Ville de Québec dans le cadre de la réflexion sur la *Politique d'habitation*, 42 % des répondants de La Cité-Limoilou considèrent que « l'aide à la réalisation de logements sociaux et communautaires » est le domaine d'intervention le plus important. Cette proportion est la plus grande parmi les domaines d'intervention possibles, et ce, peu importe l'arrondissement.<sup>13</sup>

### Une réserve de sites dédiée au logement social

La rareté des terrains situés à proximité de services est une préoccupation récurrente pour les groupes qui tentent de développer des projets de logements sociaux, et ce, tant au centre-ville qu'en périphérie. Une partie importante de la solution serait de réserver aux projets d'habitation sociale tous les terrains publics destinés à un développement résidentiel.

Dans un contexte de rareté et de spéculation, les terrains et les immeubles de propriété publique qui changent de vocation doivent conserver une vocation

---

<sup>13</sup> Source : Présentation des résultats ; Vision de l'habitation des citoyens de la ville de Québec.

d'utilité sociale. Cela signifie que la Ville doit utiliser ses terrains actuels, destinés au développement résidentiel, exclusivement à des fins de développement de logement social, plutôt que d'en disposer au cas par cas, parfois au coût de longues luttes citoyennes. Or, cette action ne sera pas suffisante pour répondre aux besoins, même les plus urgents. La Ville doit également acheter des sites avant que leurs coûts ne grimpent en flèche, ce qui les rendraient inabordables pour les projets de logements sociaux. Ainsi, au fur et à mesure que les investissements des gouvernements supérieurs le permettront, ces sites pourraient être mis en réserve pour un développement ultérieur de logements sociaux.

### Un règlement d'inclusion obligatoire

L'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux développements privés ne peut se réaliser si on compte uniquement sur la bonne volonté des promoteurs immobiliers. L'explosion de la valeur foncière et la frénésie immobilière rendent très difficile la construction de logements sociaux. Pour faire bref, les rares terrains disponibles coûtent trop chers et il se trouve presque toujours un promoteur privé pour en offrir plus.

La Ville doit se doter d'une politique claire en ce qui concerne le développement immobilier sur son territoire : tous les projets privés devraient inclure obligatoirement un pourcentage significatif de logements sociaux (minimalement 30%) ou, à défaut, contribuer à un fonds dédié au développement de tels logements aux alentours.

### La protection du parc existant de logements locatifs

En plus des mesures visant à faciliter le développement du logement social, d'autres avenues doivent être adoptées par la Ville pour permettre le respect du droit au logement à Québec.

- Une réglementation interdisant la transformation de logements locatifs en copropriétés, divisés ou indivisés;
- Une réglementation plus sévère en matière de salubrité pour obliger les propriétaires à maintenir leurs logements en bon état. Un tel règlement pourrait aussi permettre à la Ville de saisir des immeubles mal entretenus ou laissés à l'abandon par leurs propriétaires négligents et récidivistes, et

ce, sans que ces derniers profitent indûment du transfert de propriété. Ces immeubles devraient pouvoir être transformés en coopératives ou en organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation;

- Des mesures concrètes et les ressources humaines nécessaires afin d'agir rapidement contre le phénomène de l'hôtellerie illégale qui contribue à réduire le parc locatif à Québec;
- Des mesures plus serrées de contrôle des loyers suite à l'accord de subventions municipales permettant des rénovations.

### La Ville doit être plus proactive dans ses représentations auprès des autres paliers de gouvernement

On l'a vu au cours des dernières années, la Ville de Québec n'a aucune difficulté à faire entendre son point de vue sur la place publique lorsqu'elle le veut. Pourquoi l'administration Labeaume ne profite-t-elle pas de cette tribune publique et de son influence pour appuyer les revendications de longue date des personnes mal-logées ? Pourquoi ne fait-elle pas pression sur les gouvernements supérieurs comme le font d'autres grandes villes québécoises et canadiennes ?

S'il est vrai que la Ville de Québec développe autant de logements sociaux qu'elle peut le faire avec les budgets actuellement alloués par le gouvernement provincial, la mairie devrait être plus active auprès des paliers supérieurs pour qu'ils accroissent leur financement en la matière. Pour répondre aux besoins les plus urgents, Québec a besoin de 4270 nouveaux logements sociaux en 5 ans.

### La Ville peut faire la différence

Les municipalités peuvent jouer un rôle primordial dans l'accessibilité à des conditions de logement décentes. La Ville de Québec le rappelle d'ailleurs dans sa *Politique d'habitation* adoptée en 2006. Ce faisant, il est de la responsabilité de la Ville de s'assurer qu'il y aura de la place pour toutes les citoyennes et tous les citoyens dans les développements à venir. Elle doit également mettre tous les moyens à sa disposition pour éviter le départ forcé des locataires de leurs quartiers, surtout en sachant que les logements ont recommencé à se faire rares dans plusieurs quartiers de la ville.