

Mémoire

Présenté dans le cadre de la consultation publique sur les modifications apportées au projet particulier d'urbanisme (PPU) de la colline Parlementaire

14 mars 2017



Une force dans le quartier...
Depuis plus de 30 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 près 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. Saint-Jean-Baptiste : des défis particuliers

2.1 Une trame particulière au quartier

Tout d'abord, il nous paraît important de remettre de l'avant le cachet historique du quartier qui lui donne son côté unique, authentique et chaleureux. Par la suite, nous estimons qu'une attention particulière doit être accordée à la préservation et à l'extension de la trame urbaine résidentielle dans les orientations prises au niveau du zonage. 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.

2.2 Transport, environnement et vie communautaire – d'importants défis

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 dans l'axe de l'avenue Honoré-Mercier et du boulevard René- Lévesque. Ce phénomène a des conséquences négatives sur la qualité de vie des résidents et des résidentes de Saint-Jean-Baptiste. La circulation de transit est un problème majeur dans le quartier, tout particulièrement sur la rue d'Aiguillon et St-Olivier. 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 le faubourg Saint-Jean-Baptiste est un milieu urbain fait sur mesure pour le tramway. Sans cette mesure d'atténuation, l'ajout de nouvelles tours à bureaux, l'implantation d'hôtels ou d'édifices administratifs aux limites ou à l'intérieur du faubourg Saint-Jean ne contribuera pas à améliorer la qualité de vie des résidents et des résidentes, bien au contraire. Cela entraînera une augmentation significative de la circulation automobile et des problèmes qui y sont rattachés (pollution, transit, stationnement, bruit, etc.). Voilà pourquoi nous nous opposons à une « densification » des fonctions administratives, hôtelières et commerciales.

Par ailleurs, les espaces verts, les places publiques et les lieux de loisirs communautaires sont peu nombreux dans le quartier. Pour se réunir, les citoyens et les citoyennes doivent régulièrement sortir des limites de Saint-Jean-Baptiste, ce qui ne favorise pas la participation populaire aux activités publiques. Quant aux parcs, ils sont souvent exigus ou présentent peu d'intérêt pour les résidents et les résidentes, tout particulièrement les familles. Rappelons aussi que le quartier Saint-Jean-Baptiste est le quartier avec l'indice de canopée le plus faible dans la Ville de Québec.

2.3 Une fonction résidentielle au cœur des préoccupations

Même si le Comité populaire reconnaît l'importance d'une mixité des fonctions sur plusieurs des terrains visés, l'une des préoccupations portées par ce dernier demeure la fonction résidentielle.

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 cher 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.

2.4 Patrimoine

Au cours des dernières années, plusieurs sites patrimoniaux ont fait l'objet d'attaques en règle par des promoteurs immobiliers. Peu à peu, ce sont des pans de l'histoire de notre ville qui partent en poussière. Le quartier Saint-Jean-Baptiste n'a pas été épargné : on n'a qu'à penser au bâtiment de la Congrégation des Franciscaines missionnaires de Marie et à l'ancien Patro Saint-Vincent-de-Paul dont il ne reste plus rien pour témoigner de sa présence au cœur de notre communauté. En lieu et place, le propriétaire des lieux détruit illégalement le patrimoine historique dans le but d'ériger un hôtel et de faire du profit. Et il serait dommage de voir les mêmes erreurs se répéter avec des sites d'intérêts tels que Saint-Louis-de-Gonzague et le Foyer Nazareth.

3. Les modifications souhaitées - Nos commentaires

3.1 Îlot Saint-Vincent de Paul et îlot Lépine

Le Comité populaire dans les derniers mois a tenu une consultation populaire sur le terrain de l'ancien Patro. C'est sans surprise que la consultation populaire, lancée en mars dernier par le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, a révélé une tendance très claire. En effet, sur plus de 380 réponses reçues en quatre mois, ce sont 91% des personnes qui ont signifié être en désaccord avec un projet d'hôtel sur le terrain de l'ancien Patro Saint-Vincent-de-Paul, situé sur la Côte d'Abraham, à la limite de Saint-Jean-Baptiste.

Il ne s'agissait cependant que de l'une des questions posées. On y retrouvait aussi plusieurs propositions quant à la vocation de ce terrain qui, rappelons-le, est laissé à l'abandon depuis 1997. Ainsi, les propositions de parc et d'espace vert, de logement social et de jardin communautaire ont reçu l'approbation d'une grande majorité des personnes répondantes. D'autres options ont aussi obtenu un bon écho : notons simplement l'idée d'un centre de la petite enfance (CPE).

Pour le Comité populaire, cette proposition d'aménagement va dans le sens des grandes orientations alimentant le PPU de la colline Parlementaire puisqu'elle participe à maintenir la mixité des fonctions, qu'elle soutient la fonction résidentielle et qu'elle bonifie l'espace public. Le Comité populaire souhaite aussi rappeler son désir de voir la Ville prendre un virage vert de manière plus intensive tel que stipulé dans l'objectif 3.2.4 du PPU déjà adopté : *Privilégier pour tous les nouveaux projets à construire, l'intégration de techniques de construction et d'entretien contribuant à réduire la consommation énergétique et l'impact sur l'environnement.*

Pour nous, il demeure clair que l'implantation d'un nouvel hôtel sur ce site ne répondrait à aucun des besoins exprimés par les répondants et répondantes de notre consultation. Bien que nous saluons l'idée d'un programme permettant à la Ville de se porter acquéreur de ce site, de gré à gré ou par expropriation, en vue de le détenir et de l'administrer ou de l'offrir en vente à des promoteurs désireux de poursuivre la mise en œuvre du PPU dans des délais impartis, nous souhaitons tout de même attirer l'attention de la Ville sur la vocation communautaire qu'a toujours eu ce site. Ce site doit pouvoir comporter un pourcentage d'aire verte et d'aire publique pour le bien-être de la population. C'est pourquoi nous croyons que l'expropriation la plus rapide possible du promoteur actuel pour redonner ce site aux résidents et résidentes serait la voie à privilégier.

Notons également que le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste croit en l'importance de la trame urbaine et dans ce sens, propose de ramener la hauteur maximale de l'îlot Saint-Vincent à 16 mètres.

3.2 Saint-Louis de Gonzague et Foyer Nazareth

En ce qui a trait aux sites de Saint-Louis-de-Gonzague et du Foyer Nazareth, ces derniers seraient appelés à être valorisés et consacrés à des fonctions résidentielles. La proposition est à l'effet d'intégrer cette zone au PPU en lui donnant l'aire d'affectation M_RI_1, pour ce territoire auquel il attribue les groupes d'usages exclusivement prescrits que sont H1 habitation, H2 habitation avec services communautaires, C30 stationnement et poste de taxi (entièrement intérieur) et R1 parc. Le Comité populaire trouve d'emblée que cette vocation principalement résidentielle et incluant un espace vert répond à plusieurs préoccupations portées par ses membres.

Déjà, les critères d'aménagement annoncés pour ces sites indiquent notamment l'intention de la Ville de favoriser la « *préservation, la mise en valeur et le recyclage à des fins résidentielles, la préservation des perspectives visuelles sur les murs de fortifications et leurs dégagements ainsi que la préservation de la partie la plus importante possible du couvert végétal existant.* » C'est dans ce sens que le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste rappelle que les critères relatifs à l'implantation, au gabarit, à l'architecture et à l'intégration au paysage urbain devraient permettre de trouver des solutions à différents irritants tels que la circulation de transit, la place du piéton et du cycliste et le manque d'espaces verts ainsi que de lieux communautaires.

En effet, ces mêmes critères pourraient prévoir pour ces nouveaux sites une concordance entre le développement et le paysage des sites. La Ville doit prendre des mesures pour s'assurer d'un verdissement adapté à nos quartiers. Une fois de plus, le Comité souhaite aussi rappeler que l'administration doit prendre un virage vert de manière plus intensive tel que stipulé dans l'objectif 3.2.4 du PPU déjà adopté : *Privilégier pour tous les nouveaux projets à construire, l'intégration de techniques de construction et d'entretien contribuant à réduire la consommation énergétique et l'impact sur l'environnement.*

De plus, il faut privilégier des usages collectifs et utiles pour la communauté (comme le logement social ou un centre de loisirs communautaires) au lieu de s'en remettre automatiquement au secteur privé, comme c'est malheureusement trop souvent le cas.

Le projet de coopérative La Contrescarpe : une solution oubliée

Fin février 2014, la coopérative d'habitation La Contrescarpe a commencé à prendre forme de la rencontre de deux groupes. Un groupe de locataires du Vieux-Québec qui souhaitait fonder une nouvelle coopérative en haute-ville s'est joint aux membres de la coopérative d'habitation La face cachée, un projet soutenu par le Comité populaire qui a dû être abandonné à la suite du référendum de février 2012 sur l'îlot Irving.

Comme les terrains sont très rares dans Saint-Jean-Baptiste, le Comité populaire a accepté d'un commun accord avec les locataires qu'il accompagne d'élargir la recherche de terrains pour implanter une coopérative d'habitation aux autres quartiers de la haute-ville. La coop a alors jeté son dévolu sur les terrains de l'ancienne école Saint-Louis-de-Gonzague et du Foyer Nazareth, dans le Vieux-Québec. **Ces terrains, que l'État québécois avait achetés en prévision de l'agrandissement de l'Hôtel-Dieu, sont dorénavant disponibles. Comme ce sont des terrains publics, nous les revendiquons à 100 % pour des projets d'utilité sociale en intégrant à la coopérative d'habitation un CPE et d'autres projets communautaires.**

L'implantation d'une nouvelle coopérative d'habitation dans le Vieux-Québec serait bénéfique pour le quartier. La diversité de l'offre de logement est sérieusement mise-à-mal et si plusieurs locataires à faible et modeste revenu s'accrochent encore, notamment dans les maisons de chambre, ils sont malheureusement de plus en plus rares dans le quartier. Il faudrait davantage d'appartements à prix abordable pour retenir et implanter des familles. Notons que la mixité sociale est au cœur même de la formule coopérative. Ainsi, s'il y a bel et bien des loyers subventionnés, au moins la moitié des locataires de coop est composée de ménages de classe moyenne payant un loyer au prix du marché.

Des démarches infructueuses et un silence-radio de la Ville

Lors d'une rencontre avec Mesdames Lemieux et Gilbert en début d'année 2015, ces dernières nous avaient fortement suggéré d'aller explorer l'îlot Charlevoix pour ce projet de coopérative. S'asseyant avec Action-Habitation, la Contrescarpe a donc officiellement déposé un projet pour cet îlot tel que suggéré. Depuis, et ce, malgré différentes tentatives de recontacter Madame Lemieux pour un rendez-vous, nous n'avons jamais eu de nouvelles.

Selon nous, la Ville de Québec doit réserver aux projets d'habitation sociale tous les terrains publics destinés à un développement résidentiel. Nous demandons à l'administration de faire

un pas dans la bonne direction et de réserver les terrains des sites de Saint-Louis-de-Gonzague et Foyer Nazareth à cette réserve et ainsi, de permettre la réalisation du projet La Contrescarpe. Rappelons d'ailleurs que Mme Julie Lemieux affirmait en 2013 au Soleil que la Ville souhaitait « profiter de l'occasion pour augmenter de 400 à 500 le nombre de nouveaux résidents permanents ». Notre projet cadre donc tout à fait dans le sens de ce désir.

Dans le cas, où la Ville irait toute de même vers le secteur privé, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste invite la ville à imposer un pourcentage significatif de logements sociaux (minimum 30%) pour ces terrains.

Annexe 1

Proposition d'aménagement alternatif pour le terrain de l'ancien Patro Saint-Vincent de Paul
Illustration : Marc Boutin.

Ce projet inclut toujours la façade de l'église qui a aujourd'hui disparue, mais donne un aperçu de ce qui pourrait être envisagé.



Ce dessin date de l'époque où la façade de l'église Saint-Vincent-de-Paul étaient encore debout et de l'époque où l'entrée du Diamant de Robert Lepage était située sous les bretelles de l'autoroute. Il précède aussi l'enquête qu'a réalisé le Comité populaire auprès des citoyens sur leur vision d'avenir de ce terrain.

Le projet présenté ici couvre deux îlots : l'îlot Lépine (à l'ouest de l'escalier) et l'espace autrefois occupé par le Patro Saint-Vincent-de-Paul (à l'est).

Il respecte en bonne partie la volonté qu'a le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste de respecter la trame urbaine résidentielle propre au Faubourg Saint-Jean.