

Mémoire

Présenté dans le cadre de la Vision de l'habitation 2020-2030
(Version préliminaire)



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

Table des matières

<i>Présentation du Comité populaire</i>	3
<i>La Vision de l’habitation comme outil de planification urbaine</i>	4
<i>Saint-Jean-Baptiste (en rappel)</i>	4
Un quartier de locataires.....	4
Indice de canopée	5
Éco-gentrification.....	5
<i>Logement social et communautaire</i>	6
Réserve foncière	6
Inclusion des logements sociaux dans certains projets résidentiels privés.....	6
Financement d’AccèsLogis.....	7
Le Réseau structurant de transport en commun	7
<i>Protection du parc actuel</i>	9
Hôtellerie Illégale	9
Maisons de chambres	9
Salubrité et entretien des immeubles	10
Conversions de logements locatifs en copropriété divise.....	10
<i>Pratique d’accessibilité universelle</i>	11
<i>Conclusion</i>	12

Présentation du Comité populaire

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.

La Vision de l'habitation comme outil de planification urbaine

L'habitation est au cœur des dynamiques qui anime la vie sociale, politique, culturelle et économique d'une ville. Il est primordial que les différents paliers de gouvernement s'assurent que leur population soit en mesure de se loger convenablement, c'est-à-dire avoir une résidence accessible financièrement et physiquement, de taille suffisante et en bon état.

Le lieu géographique et l'environnement immédiat d'un logement ont également une importance pour penser l'habitation comme un outil de planification urbaine. La densité résidentielle, l'indice de canopée, l'aménagement des rues, la présence des services de proximité, le transport collectif et les lieux communautaires sont des indicateurs qu'il faut prendre en compte pour s'assurer de la qualité de vie des résidents et résidentes.

La Ville de Québec doit penser ces éléments comme un tout, s'influençant les uns sur les autres, et non pas « en silo » comme il est malheureusement trop souvent le cas.

Saint-Jean-Baptiste (en rappel)

Un quartier de locataires

Le quartier Saint-Jean-Baptiste est encore en très grande partie formé 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 quartier¹.

En octobre 2019, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée était de 2,4% pour l'agglomération de Québec. Toujours en 2019, le taux d'inoccupation se situe à 1,4% pour le secteur du recensement « Cap-Blanc/Vieux-Québec/Saint-Jean-Baptiste ». Notons que, pour les logements de deux chambres et plus, le taux d'inoccupation se situe à 0.4%², toujours pour le même secteur de recensement.

Le loyer moyen pour le secteur Cap-Blanc/Vieux-Québec/Saint-Jean-Baptiste était de 815 \$ en octobre 2019, comparativement à 840 \$ pour l'agglomération de Québec. Plus

¹ « Commande spéciale du FRAPRU; Statistique Canada; Recensement 2016 »

² SCHL (Enquête sur les logements locatifs), octobre 2019

précisément, pour les logements de deux chambres et plus, le prix monte à 959 \$ dans le secteur et à 869 \$ pour l'agglomération de Québec.³

Le revenu médian des ménages locataires du quartier est de 37 448 \$, comparativement à 39 417 \$ pour la ville de Québec⁴.

Indice de canopée⁵

Il n'est plus à démontrer la pertinence d'un haut taux de canopée pour la qualité de vie des populations ainsi que pour la lutte aux changements climatiques. Cependant, force est de constater que les résidents et résidentes ne profitent pas équitablement de ses bienfaits.

Calculé à partir des photos satellitaires de 2015, l'indice de canopée de la ville de Québec, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, est de 32 %. Par contre, celui du quartier Saint-Jean-Baptiste est le plus bas de la ville, c'est-à-dire 10%⁶.

Il est primordial d'augmenter les espaces verts dans tous les projets d'aménagement et d'habitation, et ce, principalement pour les quartiers centraux qui ont un retard marqué par rapport à certains secteurs de la ville.

Éco-gentrification

Le Comité populaire met en garde la Ville de Québec au sujet des projets d'aménagements et/ou de verdissement qu'elle prévoit mettre en place dans ses différents quartiers. Les bienfaits de ces projets ne sont pas remis en cause, bien au contraire, cependant il faut extrêmement faire attention à ce que cela n'entraîne pas de déplacements des populations les plus pauvres.

En effet, ces projets rendent souvent « plus attractifs » ces secteurs, amenant une pression à la hausse des prix des loyers qui poussent les locataires les moins fortuné-e-s à quitter leur quartier. Il faut que ces projets s'accompagnent de mesures pour s'assurer que les locataires puissent rester dans leur quartier. Et l'une des solutions envisagées demeure le logement social.

³ SCHL (Enquête sur les logements locatifs), octobre 2019

⁴ « Commande spéciale du FRAPRU; Statistique Canada; Recensement 2016 »

⁵ L'indice de canopée est un indicateur reconnu pour exprimer l'importance de la forêt urbaine dans une ville et conséquemment sur la qualité de vie.

⁶ Vision de l'arbre 2015-2025

Logement social et communautaire

Dans un premier temps, le Comité populaire souhaite saluer la volonté de la Ville de Québec de construire 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires pour la période 2020-2025⁷. Il s'agit de la meilleure solution pour aider les 20 850 ménages qui ont des besoins impérieux de logements sur le territoire de la ville.

Par contre, il faut être en mesure d'avoir les outils et les fonds nécessaires pour réaliser ces logements sociaux. Nous avons malheureusement déjà trop vécu cette situation au niveau provincial pour ne pas nous inquiéter. En effet, en juillet 2019, le gouvernement du Québec était en retard de quelque 15 000 logements sociaux non construits, mais pourtant annoncés par le gouvernement.

La version préliminaire de la Vision de l'habitation propose des pistes d'actions pour être en mesure de réaliser la promesse des 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires :

Réserve foncière

La Ville de Québec prévoit un fonds de 20 M de dollars sur 5 ans dédié au logement social qui, par un effet de levier, génèrera des acquisitions de terrains d'une valeur de 50 M de dollars. Le Comité populaire se montre favorable à cette mesure qui permettra de contrer la spéculation et de s'assurer d'un contrôle sur les prix des terrains. Le Comité populaire se questionne, par contre, sur la gestion de ce fond. Nous le savons, les quartiers centraux comportent très peu de terrains inutilisés en ce moment. La Ville doit s'assurer que le fond serve à certains projets pour les quartiers centraux, notamment Saint-Jean-Baptiste, où le tissu social du quartier est déjà très fragile.

Inclusion des logements sociaux dans certains projets résidentiels privés

La stratégie actuelle, en ce qui trait à l'inclusion, nous laisse perplexes. 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.

Si la Ville de Québec veut être en mesure de réaliser les 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires, elle doit se donner d'outils forts et coercitifs pour toutes et tous.

⁷ Vision de l'habitation 2020-2030 (version préliminaire)

Plus précisément, 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.

Financement d'AccèsLogis

La Ville de Québec annonce d'office que les 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires se feront : « dans la mesure où le financement gouvernemental pour la réalisation de logements sociaux et communautaires est maintenu et indexé en fonction des coûts de construction⁸».

Malheureusement, le gouvernement Legault a choisi, pour une deuxième année consécutive, de ne pas financer de nouvelles unités de logement social⁹.

La Ville de Québec doit continuer et intensifier ses représentations au niveau provincial pour s'assurer que le nombre d'unités soit financé en nombre suffisant. De plus, l'administration municipale se doit de mettre de la pression pour qu'une entente entre Ottawa et Québec sur la *Stratégie nationale sur le logement* arrive le plus tôt possible.

Le Réseau structurant de transport en commun

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.

Le Comité populaire trouve intéressante la volonté d'acquérir des terrains et immeubles à moins de 800 mètres du Réseau structurant de transport en commun à des fins de logement social et abordable¹⁰.

Cependant, nous devons mettre en garde sur le terme abordable. En effet, « l'expression « logement abordable » désigne, pour le marché locatif, plusieurs types de logements issus d'initiative privée, publique ou communautaire dont les loyers sont inférieurs à 95 % du loyer médian du marché ¹¹». Avec un loyer moyen à 840\$¹² pour la ville de Québec, le 95% est loin d'être accessible financièrement pour une grande partie

⁸ Vision de l'habitation 2020-2030 (version préliminaire)

⁹ <https://www.frapru.qc.ca/budget-10mars2020/>

¹⁰ Vision de l'habitation 2020-2030 (version préliminaire)

¹¹ Vision de l'habitation 2020-2030 (version préliminaire)

¹² SCHL (Enquête sur les logements locatifs), octobre 2019

de la population. Rappelons au passage que 20 % des ménages de l'arrondissement de La Cité-Limoilou ont un revenu de 20 000 \$ et moins ¹³.

Pour rendre efficace et accessible le Réseau de transports structurant, nous devons nous assurer que la mise en place d'aménagements physiques pour accéder aux différentes stations, une accessibilité financière, mais surtout des logements sociaux et non pas seulement abordables en bordure du tracé.

¹³ « Commande spéciale du FRAPRU; Statistique Canada; Recensement 2016 »

Protection du parc actuel

La future politique d'habitation doit donner une plus grande importance à la protection du parc de logements. Malgré quelques mentions, la Ville de Québec ne prend pas assez au sérieux les menaces qui pèsent sur les locataires. Dans ce sens, elle ne propose pas assez de mesures concrètes qui iraient dans le sens de la protection des ménages locataires.

Hôtellerie Illégale

À Québec aussi, la location de logements, sur des plateformes comme Airbnb, continue d'éroder le parc de logements locatifs, et ce, alors que le taux d'inoccupation y a chuté, notamment dans les quartiers centraux de la haute-ville et de la basse-ville où il est respectivement de 1,7 % et 1,8 %. À Québec, 75% des logements offerts en location sur Airbnb à Québec sont des logements entiers.

En février 2020, 2 142 logements entiers de Québec étaient affichés sur cette plateforme. Pour le quartier Saint-Jean-Baptiste, ce chiffre était de 240 logements entiers. En rappel, le nombre de ménages total (propriétaires et locataires) dans le quartier est de 6 405. En d'autres mots 3,7% des logements sont occupés par Airbnb. Avec le très bas taux d'inoccupation, nous ne pouvons plus nier l'effet de l'hôtellerie illégale dans le quartier.

Il est important de limiter et d'encadrer ce type d'activité de réservation à l'aide de la plateforme Airbnb, uniquement dans certains secteurs dits touristiques des centres-villes, mais qu'elle soit totalement interdite dans des zones dites résidentielles. L'encadrement de telles pratiques dans ces zones devrait, par ailleurs, respecter le contingentement existant pour les Couettes et café dans notre quartier.

Maisons de chambres

Les maisons de chambres ont un rôle important à jouer dans l'offre résidentielle, entre autres, pour prévenir et réduire l'itinérance. Il faut inclure des règlements coercitifs pour protéger le parc des maisons de chambres. La politique doit prévoir un règlement interdisant tout changement d'affectation de celles-ci. En ce moment, la version préliminaire de la Vision reste beaucoup trop vague sur les moyens à prendre pour la protection des maisons de chambres.

Salubrité et entretien des immeubles

Il est important, de s'assurer de l'entretien et la salubrité du parc de logements locatifs. La Ville doit augmenter les ressources pour s'assurer du respect des règlements actuels. La Ville doit, dans le même sens, s'assurer que l'information et les services disponibles soient connus des locataires.

De plus, la Ville doit profiter des nouveaux pouvoirs qu'elle a acquis avec la *Loi accordant le statut de la Capitale-nationale à la Ville de Québec*. Avec cette loi, le comité exécutif peut exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien pour rendre le bâtiment conforme à son règlement.

Conversions de logements locatifs en copropriété divise

Le 30 mars 2020, la Ville de Québec a mis en place un nouveau règlement (R.V.Q. 2860) interdisant la conversion de logements locatifs en copropriété divise sur le territoire d'un arrondissement lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs y est inférieur à 3 %¹⁴.

Le Comité populaire salue la décision de la Ville de Québec. Cependant, le règlement tel que proposé ne va pas assez loin. En ce moment, certains immeubles peuvent échapper au règlement.

En premier lieu, les immeubles ne comportant pas de locataires, peuvent être convertis et nous y voyons plusieurs problèmes. Les propriétaires utilisent différents stratagèmes pour se « débarrasser » de leurs locataires pour pouvoir convertir les appartements en condos.

En deuxième temps, les immeubles où « au moins 75 % des baux en vigueur dans l'immeuble visé indiquent un loyer égal ou supérieur au loyer médian le plus récent, établi par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, multiplié par le facteur 1,5¹⁵ », échappent également au moratoire. Le règlement tel que formulé nuit aux quartiers où les loyers sont plus chers, car un pourcentage plus grand de leur parc de logements locatifs se situe au-dessus de l'exception prévue.

¹⁴ <https://www.ville.quebec.qc.ca/docs/actualites/21259-150-COM-a.pdf>

¹⁵ <https://www.ville.quebec.qc.ca/docs/actualites/21259-150-COM-a.pdf>

Le Comité populaire demande à la Ville de renforcer son règlement et d'enlever ces deux exceptions prévues, dans une optique de protection complète du parc de logements locatifs.

Pratique d'accessibilité universelle

La Ville de Québec a un rôle à jouer pour s'assurer que les personnes vivant des situations de handicap jouissent pleinement de leur droit à un logement qui leur convienne. Pour se faire, la Ville doit fournir une documentation sur l'offre de logements accessibles et sensibiliser la population contre la discrimination envers les personnes handicapées.

De plus, la Ville doit s'assurer dans ses représentations que les programmes de subventions au logement social soient ajustés et augmenter de manière conséquente pour augmenter l'offre de logement social accessible universellement.

Conclusion

La version préliminaire de la future politique d'habitation de la Ville de Québec apporte quelques éléments intéressants et qui vont dans la bonne direction pour enrayer la crise du logement actuelle ainsi que pour s'assurer d'un toit accessible pour toutes et tous. Saluons principalement la volonté de construire 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires pour la période 2020-2025, la création d'une réserve foncière pour l'achat de terrains, notamment des terrains à moins de 800 mètres du Réseau structurant de transport en commun.

Par contre, pour réaliser les 2 300 nouveaux logements sociaux et communautaires, la Ville se doit d'augmenter ses outils de développement, notamment en rendant obligatoire l'inclusion des logements sociaux dans certains projets résidentiels privés, et de s'assurer que Québec et Ottawa augmentent son financement pour la réalisation de ses projets.

Également, la Ville se doit d'inclure des mesures au sujet de la protection de son parc de logement locatif actuel, en renforçant ses règlements au sujet de l'hôtellerie illégale, des maisons de chambres, des conversions de logements locatifs en copropriété divisée ainsi qu'au sujet de la salubrité et de l'entretien des immeubles sur son territoire.

Dans sa nouvelle Vision de l'habitation, la Ville ne doit pas passer à côté de l'opportunité de mettre des politiques en place pour s'assurer que tous les résidents et toutes les résidentes aient accès à un toit qui leur convient, et ce, peu importe leurs moyens financiers ou le quartier qu'ils et qu'elles souhaitent habiter.