

# Rapport

Parler habitation dans Saint-Sauveur

Date de l'événement : 4 mars 2024

Document présenté à l'Assemblée générale annuelle du Conseil de quartier du 17 avril 2024

Document préparé par le comité organisateur de l'événement:

Estelle Lacourse-Dontigny

Xavier Mercier-Méthé

Mathieu Montégiani

## Informations logistiques

La soirée d'échange avait pour titre "Parler habitation dans Saint-Sauveur" et visait à atteindre les trois objectifs suivants:

1. Offrir un espace de discussion sur les enjeux que soulèvent le logement dans le quartier St-Sauveur;
2. Outiller les participants pour développer des positions éclairées sur cet enjeu;
3. Entamer l'identification d'actions que le Conseil de quartier pourrait mettre en œuvre dans le contexte de son rôle et de son mandat.

Cette soirée a eu lieu le 4 mars 2024, au 1er étage du centre communautaire Édouard-Lavergne. L'événement a rassemblé environ 30 personnes. La soirée s'est déroulée en trois grandes étapes dont voici les grandes lignes:

1. Présentation du Plan de mise en oeuvre accéléré (2023-2026) de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec
  - Intervenant : Jérôme Bouchard, Directeur par intérim, Section de l'habitation de la Division du développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier à la Ville de Québec
2. Panel avec trois intervenants sur la situation du logement, et visant à démystifier certains concepts liés au logement avec période d'échanges et de questions.
  - Animation : Xavier Mercier Méthé
  - Intervenants :
    - Christina Lavoie, Coordinatrice, Sosaco et Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
    - Jean Dubé professeur titulaire à l'École Supérieure d'aménagement du territoire et de développement régional, Université Laval
    - Guillaume Béliveau Côté, animateur-coordonnateur, Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS)
3. Plénière pour discuter de ce qui devrait guider l'action liée au logement dans le quartier Saint-Sauveur.

## Contexte

Lors de la séance du 21 juin 2023 du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur, une consultation publique avait lieu concernant une modification du règlement de zonage pour un projet résidentiel au 577, boulevard Charest Ouest (site de l'ancien restaurant Kalimera). Cette modification réglementaire visait à permettre de construire plus haut et plus d'unités que la limite permise par le règlement actuel. Cette consultation a mené à des prises de parole dénotant plusieurs préoccupations quant à l'accessibilité au logement de manière générale dans le quartier Saint-Sauveur.

Bien que le conseil d'administration ait voté à majorité pour la modification réglementaire proposée (cinq membres en faveur, un membre contre et un membre s'abstenant), les administrateurs proposent, au cours des discussions, de tenir une rencontre, en marge du calendrier ordinaire du conseil d'administration, portant exclusivement sur la question du logement dans Saint-Sauveur. C'est donc dans ce contexte que le présent événement a été organisé et que les objectifs ont été définis.

## Positions exprimées par les citoyennes et citoyens

Le public présent lors de la rencontre a eu l'opportunité, après la présentation des panélistes, de se faire entendre sur cet enjeu. On note ici un résumé des positions exprimées par le public lors de cette période d'échange:

- Il faut tendre à réduire le nombre de logements utilisés exclusivement à la location à court terme de type *Airbnb*;
- Il est important que toute personne souhaitant demeurer dans le quartier puisse y rester, et ce, sans être évincé de son logement;
- La crise du logement est un problème dont l'ampleur va au-delà du quartier Saint-Sauveur, pour le régler les gouvernements devront investir de manière importante pour augmenter notamment l'offre en logement social;
- Le droit de préemption dont la Ville de Québec dispose est une bonne mesure pour favoriser le développement de nouveaux projets;
- Le Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ) ne permet pas une prévisibilité dans le développement des projets de logements sociaux comme le permettait le programme AccèsLogis;
- Le principal problème est la logique de marché dans l'immobilier qui encourage la spéculation sur les maisons ou sur les unités de logement, tirant vers le haut le prix des propriétés et des loyers;
- Le discours sur la mixité sociale est utilisé par plusieurs intervenants pour justifier la construction de logements qui répondent aux besoins (et aux moyens) des plus aisés ce qui a pour effet de déplacer les plus pauvres, dans un quartier qui répond déjà amplement à cette vision de "mixité sociale";
- Lorsqu'on parle de crise du logement, on répond souvent par la construction de logements, quelle place est faite pour le maintien et l'entretien des immeubles existants dans les solutions?

## Actions que pourraient prendre le Conseil de quartier

Rappelons, tout d'abord, que le conseil de quartier n'a pas un pouvoir décisionnel sur les projets qui sont discutés lors des séances de consultations publiques et, l'objet des consultations qui lui sont soumises est souvent très restreint (ex: modification spécifique à un règlement). En effet, le conseil de quartier, en vertu des règlements de la Ville de Québec, exerce les mandats suivants :

- Émettre des recommandations sur les projets de modification au règlement d'urbanisme ou d'autres projets touchant le quartier soumis par la Ville;

- Tenir des consultations publiques, de sa propre initiative sur une propriété municipale située sur son territoire ou lorsque demandées par la Ville;
- Transmettre à la Ville son avis sur toute autre matière concernant le quartier;
- Collaborer avec les représentants de la Ville ou les acteurs du milieu pour bonifier l'offre de services ou la planification ou la mise en œuvre d'un projet municipal touchant le quartier.

En somme, le Conseil de quartier est un interlocuteur privilégié que la Ville consulte sur des questions précises en lien avec le quartier.

Dans ce contexte, et suivant les discussions qui ont eu lieu lors de la soirée d'échanges du 4 mars dernier, il apparaît approprié de soumettre, par le biais de ce rapport, des thématiques sur lesquelles le Conseil de quartier pourrait se positionner par le biais de résolutions ou autres actions lui étant possibles :

- Les travaux de la Ville entourant l'élaboration d'une Vision d'aménagement du boulevard Charest Ouest;
- Le droit de préemption de la Ville et ses retombées positives;
- L'enjeu des rénovictions sévissant dans le quartier;
- L'utilisation de logements pour la location à court terme.