

# **Rapport de la démarche de participation publique – Projet de construction résidentielle et commerciale au 577, boulevard Charest Ouest**

Déposé au Conseil de l'arrondissement La Cité - Limoilou  
Août 2023

## Projet de construction résidentielle et commerciale au 577, boulevard Charest Ouest

Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur), R.C.A.1V.Q.485.

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

### Description du projet

Le requérant souhaite construire un projet résidentiel avec un volet commercial sur le site du 577, boulevard Charest Ouest dans le quartier Saint-Sauveur. Le projet comprend 55 logements, un centre de la petite enfance et un commerce de proximité à définir.

### Modifications réglementaires

En raison de sa superficie plus importante, le lot principal du projet permet une gradation des hauteurs entre le boulevard Charest Ouest et les bâtiments résidentiels de faible gabarit situés à proximité. Il est donc possible de rehausser la hauteur maximale du bâtiment, tout en s'assurant d'une insertion harmonieuse dans le secteur.

Il est proposé de créer une nouvelle zone comprenant la propriété du 577, boulevard Charest Ouest et des 578 et 580, rue Hermine. Dans cette nouvelle zone, le nombre de logements serait augmenté à 55. Des surhauteurs seraient également prévues sur des portions bien délimitées du futur bâtiment. La partie du futur bâtiment localisée sur le boulevard Charest Ouest atteindrait 16,5 mètres, alors que la partie du futur bâtiment situé près de la rue Hermine aurait une hauteur d'environ 10 mètres. Une gradation des hauteurs serait aussi prévue à l'ouest du projet, sur le boulevard Charest Ouest, afin de permettre une insertion harmonieuse dans le cadre bâti existant.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=439>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Atelier d'échanges portant sur le Projet de construction résidentielle et commerciale au 577, boulevard Charest Ouest : 2 novembre 2022, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne situé au 390, rue Arago Ouest, salle 300
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur : 21 juin 2023, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne situé au 390, rue Arago Ouest, salle 300
- Consultation écrite en ligne (et par téléphone) : du 22 juin au 7 juillet 2023 inclusivement

### Rapport des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite

### Rétroaction

***Aucune modification n'est apportée au projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A. 1V.Q.485 à la suite des activités de participation publique.***

## Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

## Activité de participation publique



### Atelier d'échanges

#### Date et heure

Le mercredi 2 novembre 2022, de 19 h à 21h

#### Lieu

Centre communautaire Edouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest) salle 300

### Déroulement de l'activité

1. Ouverture de la rencontre
2. Mot de bienvenue et d'introduction de M. Pierre-Luc Lachance
3. Présentation du projet par le promoteur et l'architecte du projet
4. Présentation des modifications réglementaires par la Ville
5. Atelier d'échanges
6. Plénière
7. Mot de la fin et remerciements

## Participation

### Conseiller municipal

- **M. Pierre-Luc Lachance**, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

### Intervenants Ville et personnes-ressources

- **M. Mathieu Després**, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, Ville de Québec;
- **M. Sébastien Paquet**, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire, Ville de Québec;
- **M<sup>me</sup> Carolyn Larouche**, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente, Ville de Québec;
- **M. Serge Bety**, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente, Ville de Québec;
- **M<sup>me</sup> Audrey Perreault**, conseillère en communication, Service des communications, Ville de Québec;
- **M<sup>me</sup> Hélène Rioux**, technicienne à la recherche et à la planification, Service de l'interaction citoyenne, Ville de Québec.

### Promoteurs

- **M. Marc Vincent Girard**, vice-président développement immobilier chez Groupe Medway;
- **M. Guillaume Fafard**, architecte, QUINZHEE Architecture.

### **Animation de la rencontre**

- **M. Dave Gagnon-Pelletier**, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Nombre de participants**

- 40 participants

### **Mise en contexte**

Le projet à l'étude consiste en un projet majeur résidentiel avec un volet commercial projeté au 577, boulevard Charest Ouest (zone 15062Mb) dans le quartier Saint-Sauveur.

Un atelier d'échanges s'est tenu le mercredi 2 novembre 2022, où le promoteur est venu présenter son projet aux citoyennes et citoyens. Des représentants de la Ville étaient aussi présents pour expliquer le contexte réglementaire et les prochaines étapes de consultation. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Plus de 40 citoyennes et citoyens se sont présentés pour échanger à propos du projet. Les points forts et ceux pouvant être améliorés ont été abordés ainsi que les éléments environnants à considérer dans la globalité du projet<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Les questions posées lors de l'atelier étaient: *Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi? Quels sont les points forts du projet? Quels éléments environnants devraient être considérés dans l'évaluation du projet dans sa globalité (la mobilité, le stationnement sur rue, les parcs, les espaces verts)?*

### Faits saillants – discussion en plénière

Thèmes	Préoccupations citoyennes formulées
Architecture et typologie des logements	<p>L'intégration du cadre bâti semble plutôt positive (volume - esthétique).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les citoyens se questionnent à savoir si ce type de construction sera écoénergétique.</li> <li>- Pour attirer les jeunes familles, la proportion des logements en termes du nombre de pièces a nécessité des précisions.</li> </ul>
Stationnements	<p>Enjeux de stationnements dans le quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avoir accès à des stationnements lors des opérations de déneigement;</li> <li>- Prévoir des bornes électriques dans le stationnement;</li> <li>- Développer une zone de service de <i>Communauto</i> à proximité.</li> </ul>
Mobilité active et sécurité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir l'aménagement aux intersections pour améliorer la sécurité des écoliers, des piétons et des cyclistes (configuration de l'intersection, élargissement des trottoirs, ajout d'arrêts, etc.).</li> <li>- Prévoir des supports à vélos à l'extérieur.</li> </ul>
Accessibilité universelle	<p>Un ascenseur est prévu pour assurer l'accessibilité si le nombre d'étages prévu est autorisé.</p>
Espaces verts	<p>L'ensoleillement est-il suffisant pour tous les espaces verts prévus?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avoir 100 % de toit vert et végétalisé.</li> <li>- Installer des placettes publiques.</li> <li>- Végétaliser près des trottoirs.</li> <li>- Contrer les îlots de chaleur par l'ajout d'arbres / ne pas couper les arbres.</li> </ul>
Commerces et services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les citoyennes et citoyens sont positifs quant à l'intégration d'une garderie dans le projet.</li> <li>- L'abordabilité des commerces de proximité est importante pour eux (exemple : les prix abordables du restaurant <i>Kalimera</i>).</li> </ul>

Thèmes	Préoccupations citoyennes formulées
Abordabilité des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les citoyennes et citoyens soulèvent des questionnements concernant la prise en compte des besoins socioéconomiques du quartier pour ce type de projet.</li> <li>- La prise en compte du revenu des habitants du quartier (revenus moyens de la population de la Ville de Québec à considérer pour ce type de projet).</li> <li>- La définition de logement abordable est-elle cohérente avec la réalité du milieu?</li> <li>- Le pourcentage de logements abordables est important pour les citoyennes et les citoyens.</li> <li>- Ils auraient aimé obtenir une idée de grandeur des coûts mensuels par type de logement.</li> <li>- Ils sont préoccupés par l'offre grandissante de logements de luxe versus l'offre pour des logements sociaux.</li> </ul>

Pour les renseignements sur le projet : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=439>



## Réalisation du rapport

### Date

Le 8 novembre 2022

**Rédigé par** M<sup>me</sup> Hélène Rioux, technicienne à la planification et à la recherche, Service de l'interaction citoyenne, Ville de Québec;

**Pour** M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne, Ville de Québec.

## Projet de construction d'un bâtiment résidentiel et commercial au 577, boulevard Charest Ouest

Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur), R.C.A.1V.Q.485.

---

### Activité de participation publique



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur**

##### **Date et heure**

Le mercredi 21 juin 2023, de 19 h à 21h

##### **Lieu**

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest – Salle 303)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Ouverture de la séance du conseil de quartier;
2. Adoption de l'ordre du jour;
3. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
5. Présentation des modifications apportées au projet depuis l'atelier d'échanges par le représentant du requérant;
6. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
7. Période de questions et commentaires du public;
8. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
9. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
10. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
11. Rappel de la tenue d'une consultation écrite du 22 juin au 7 juillet 2023;
12. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du : Conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou**

---

## Description du projet

Le requérant souhaite construire un projet résidentiel avec un volet commercial sur le site du 577, boulevard Charest Ouest dans le quartier Saint-Sauveur. Le projet comprend 55 logements, un centre de la petite enfance et un commerce de proximité à définir.

## Modifications réglementaires

En raison de sa superficie plus importante, le lot principal du projet permet une gradation des hauteurs entre le boulevard Charest Ouest et les bâtiments résidentiels de faible gabarit situés à proximité. Il est donc possible de rehausser la hauteur maximale du bâtiment, tout en s'assurant d'une insertion harmonieuse dans le secteur.

Il est proposé de créer une nouvelle zone comprenant la propriété du 577, boulevard Charest Ouest et des 578 et 580, rue Hermine. Dans cette nouvelle zone, le nombre de logements serait augmenté à 55. Des surhauteurs seraient également prévues sur des portions bien délimitées du futur bâtiment. La partie du futur bâtiment localisée sur le boulevard Charest Ouest atteindrait 16,5 mètres, alors que la partie du futur bâtiment situé près de la rue Hermine aurait une hauteur d'environ 10 mètres. Une gradation des hauteurs serait aussi prévue à l'ouest du projet, sur le boulevard Charest Ouest, afin de permettre une insertion harmonieuse dans le cadre bâti existant.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=439>

---

## Participation

### Personnes administrant le conseil de quartier

- M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente
- M<sup>me</sup> Estelle Lacourse-Dontigny, administratrice
- M<sup>me</sup> Ludivine Liberge, administratrice
- M<sup>me</sup> Jade Néron, administratrice
- M. Xavier Mercier-Méthé, vice-président
- M. Marc-André Beauchemin, administrateur
- M. Frédéric Paquet, administrateur
- M. Mathieu Montégiani, administrateur

### Conseiller municipal

- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

### Personne-ressource

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale, Ville de Québec

### Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne, Ville de Québec

### Nombre de participants

- 70 participants, dont huit personnes administrant le conseil de quartier

### Plan de participation publique

Une invitation porte-à-porte a été distribuée les 5 et 6 juin 2023 aux 2662 résidences et commerces du secteur illustré.



### Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande majoritairement au Conseil d'arrondissement de La Cité–Limoilou d'approuver le projet de Règlement de l'arrondissement de La Cité–Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur), R.C.A.1V.Q.485, moyennant les ajustements suivants :

- L'élimination du nombre minimal de cases de stationnement;
- L'augmentation des mesures de verdissement;
- La présentation par la Ville d'une vision d'ensemble de l'aménagement prévu de l'axe Charest (du parc industriel au boulevard Langelier).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	1	<b>Accepter la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	1	<b>Refuser la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	5	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustements</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des demandes particulières.
<b>Abstention</b>	1	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

## Principales préoccupations et commentaires<sup>2</sup>

Lors de cette assemblée publique de consultation, un représentant du requérant a d'abord présenté les modifications apportées au projet depuis l'atelier d'échanges du 3 novembre 2022. M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Ces intervenants étaient disponibles pour apporter des précisions et répondre aux questions. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Les principales questions et préoccupations exprimées par les citoyens concernaient le **coût des loyers**, la **démarche de participation publique**, les mesures de **verdissement**, des détails concernant le **local commercial** prévu au projet, les **cases de stationnement** ainsi que les **entraves** durant les travaux.

<sup>2</sup> L'ensemble des interventions et des réponses est disponible sous la section suivante : Questions et commentaires du public et des personnes administrant le conseil de quartier – *Interventions et réponses*.

## Coût des loyers

La plupart des intervenants (12) se sont dits préoccupés par le coût des loyers. À main levée, jusqu'à 50 participants ont indiqué partager les enjeux mentionnés au micro par l'une ou l'autre des interventions qui abordaient cette question. Dubitatifs quant aux critères permettant d'établir que neuf unités soient offertes à prix abordable, en fonction d'un programme de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) durant 20 ans, plusieurs citoyens présents ont dit craindre que ce projet ne favorise le phénomène d'embourgeoisement qu'ils observent dans le quartier.

La taille des unités abordables, étant des appartements à une chambre, ne permettrait pas d'accueillir des familles à faibles revenus dans le quartier indiquent trois intervenants. D'autres soulignent qu'il y a pénurie de logements pour les loyers mensuels sous 1000 \$, alors que le taux d'inoccupation pour les loyers plus élevés serait moins critique.

« *C'est un projet inacceptable! Est-ce que Saint-Sauveur va devenir comme Sainte-Foy ou Charlesbourg? [...] Accepter ce type de projet là signifie que Saint-Sauveur n'est plus un quartier ouvrier, mais un quartier bourgeois* », mentionne un citoyen.

« *On aimerait que le quartier demeure spécial, mais les logements dispendieux en changent le portrait. Je me sens piqué quand les gens parlent de gentrification. Je suis en condo, nous ne sommes pas tous des monstres. La mixité sociale est importante, ça se peut de cohabiter avec des gens de différents niveaux de revenus [...]* », nuance une autre intervenante.

« *On a vu à Saint-Roch ce que ce phénomène occasionnait : on reproduit les mêmes erreurs à Saint-Sauveur. Le coût élevé des loyers en témoigne, ce sont des logements destinés à des gens d'ailleurs* », commente une personne du conseil d'administration.

## Intérêt pour le CPE

Deux participants et deux personnes administrant le conseil de quartier ont accueilli favorablement l'ajout de places en CPE pour les familles du secteur.

« *Je tenais à participer pour souligner que c'est bien le CPE de la Butte à Moineaux qui occupera l'espace prévu à ce projet et non une garderie privée. Les 97 places qui sont créées dans ce futur CPE sont pour les gens du quartier. C'est important de comprendre qu'on ne se dissocie pas des enjeux plus larges qui sont discutés ce soir, on a aussi des familles vulnérables qui fréquentent notre CPE, mais le besoin de places en garderie est un besoin qu'ont les gens du quartier* », indique une participante.

Outre le nombre de cases de stationnement calculées à cause de la présence du CPE, un participant indique que selon lui, « ce n'est pas à un promoteur privé de le faire, surtout pas au détriment des locataires », disant n'y voir qu'un écran de fumée.

## Questions sur la démarche

Quelques citoyens (six) et personnes administrant le conseil de quartier (deux) avaient des interrogations quant à la procédure de consultation, l'échéancier d'adoption du règlement ou la vision d'aménagement de l'ensemble du secteur Charest Ouest. Certains se montraient inquiets

que l'approbation de ces modifications ne crée un précédent et encourage d'autres promoteurs à faire les mêmes demandes.

« *Est-ce une dérogation au zonage ou un changement de zonage dans le secteur? Quel sera l'impact de ce changement sur les futurs projets? Est-ce que les élus se sentiront poussés à aller plus haut?* », interroge une citoyenne.

Une participante souhaitait savoir pour quelle raison un nombre maximal de logements figurait à la grille alors qu'une autre se demandait s'il était normal que le représentant du requérant réponde aux questions lui étant adressées. Un citoyen a demandé de distinguer la demande de dérogation de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme. D'autres souhaitaient avoir davantage d'information quant au processus référendaire.

### **Verdissement**

Quelques intervenants (trois citoyens et deux personnes administrant le conseil de quartier) se sont montrés préoccupés que le projet ne fasse pas plus large place aux mesures de verdissements, certains demandant à la Ville de compenser par l'ajout d'arbres en saillie de trottoir.

« *Le verdissement est déficient. Est-ce que la Ville pourrait ajouter des arbres sur Charest et sur Hermine? Nous n'avons eu que 8 arbres sur 1 km* ».

« *Les derniers projets n'en offrent que pour les résidants, mais pas pour les gens du quartier. On ne devrait pas le compter dans le 15% d'aire verte si on ne le voit pas, si c'est en cour intérieure* ».

### **Local commercial**

Quelques participants ont formulé des questions ou préoccupations en lien avec le commerce prévu au rez-de-chaussée du projet présenté. Une citoyenne a demandé des précisions quant à l'accessibilité du commerce pour les gens à mobilité réduite, le représentant du requérant ayant mentionné lors de sa présentation la possibilité d'aménager une mezzanine et d'une entrée à demi niveau.

Un autre intervenant, regrettant le départ d'un restaurant abordable sur le site duquel doit s'ériger le projet, demande davantage d'informations quant au type de commerce et les dimensions du local.

### **Cases de stationnement**

Le nombre de cases de stationnement semble élevé aux yeux de cinq personnes administrant le conseil de quartier, se demandant notamment pourquoi en avoir prévu autant pour le CPE (22 cases) ou si le coût correspondant à l'usage d'un stationnement pouvait être réduit du montant de loyer exigé. On indique craindre une augmentation de la circulation automobile et souhaiter une réduction du nombre de cases.

« *Il est possible de demander moins d'espaces de stationnement, le promoteur peut le demander. [...] Nous consacrons déjà trop de place à la voiture dans notre quartier, il faut ajouter du*

*Communauto, voire faire des invitations à mutualiser les stationnements commerciaux existants pour les résidents ».*

### **Entraves et travaux**

Quelques intervenants ont finalement fait état de préoccupations quant à l'accessibilité pour les résidents de la rue Hermine, notamment durant les travaux, de même que sur la durée de ceux-ci.

## **Questions et commentaires du public et des personnes administrant le conseil de quartier de Saint-Sauveur – Interventions et réponses**

**Intervenant 1** : Préoccupations quant aux coûts des loyers, à la gentrification en regard du droit au logement, au respect de la mixité sociale et de la problématique de rénoviction.

33 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

**Intervenant 2** : Quelle grandeur doivent avoir les logements abordables?

*Réponse du requérant* : ce seront les plus petites unités qui seront offertes à 1025 \$ selon les critères d'abordabilité de la SCHL durant 20 ans.

**Intervenant 3** : Ce participant aborde les enjeux de gentrification, d'exclusion des gens vulnérables, demande d'opter pour une vision à long terme, déplore le sentiment d'impuissance lors des consultations citoyennes, son jargon et ses processus, indique voir dans ce projet le remplacement des populations traditionnelles, natives.

41 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

**Intervenant 4** : C'est un commerce abordable qui disparaît. Est-ce que le commerce sera un restaurant? Combien de pieds carrés aura ce local? Le verdissement est déficient, sinon est-ce que la ville pourra ajouter des arbres sur Charest et sur Hermine? Nous n'avons eu que 8 arbres sur 1 km.

20 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

*Réponse du requérant* : Nous aimerions bien une boucherie, mais comme nous n'avons pas de date de livraison, rien n'est arrêté. Si vous avez des suggestions, on vous écoute. Deux options d'occupation permettent de la flexibilité selon les besoins : avec mezzanine pour plus de pieds carrés, ou plain-pied avec de hauts plafonds. Deux arbres pourraient être plantés par la Ville sur Charest dans un gonflement de trottoir qui est en discussion, mais ce n'est pas sur le terrain du projet donc je ne saurais me prononcer.

**Intervenant 5** : Est-ce dire que le commerce comportera des escaliers? Quelle préoccupation avez-vous pour l'accessibilité des gens à mobilité réduite?

*Réponse du requérant* : L'entrée sera au niveau du rez-de-chaussée : c'est dans le code du bâtiment et nous devons obligatoirement offrir un accès. Un monte-charge permettra de circuler entre les niveaux le cas échéant.



**Intervenant 6** : La hauteur à 16,5 mètres ne s'insère pas bien dans la trame urbaine, les logements ne seront pas suffisamment abordables et la surhauteur va forcément générer plus d'ombre aux voisins.

34 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

*Réponse du requérant* : nous rendrons disponibles les études d'ensoleillement qui témoignent du faible impact, la cour intérieure sera également ensoleillée.

**Intervenant 7** : Pourquoi la réglementation prévoit-elle une hauteur maximale et un nombre de logements maximum par bâtiment?

*Réponse de la Ville* : Quand vient le temps de densifier, nous avons certains critères pour identifier les secteurs les plus propices. C'est surtout la présence de transport en commun et de commerces, donc possible surtout dans les quartiers plus centraux. Ici, il y a présence d'un réseau cyclable, de commerces sur Saint-Vallier et sur Marie-de-l'Incarnation, desserte de transport en commun sur Marie-de-l'Incarnation et présence d'un CPE dans le projet. [...]

Quand on fait une grille de zonage, on y va de façon plus générale et les lots d'une même zone sont généralement plus petits que le lot visé par ce projet. C'est pour cette raison que le nombre maximal de logements était fixé à 12.

Avec l'ajout du lot adjacent, ça permet d'augmenter le nombre maximal de logements dans cette nouvelle zone. On suggère une surhauteur du côté de Charest seulement. Le maximum de personnes par logement est pour assurer une uniformité et garder des proportions raisonnables pour les lots d'une même zone.

En vous consultant, c'est aussi l'occasion de discuter ces éléments, question de voir s'ils vous semblent toujours raisonnables. Si le maximum avait été illimité, il ne ferait pas partie des éléments sur lesquels nous vous consultons ce soir.

*Réponse du requérant* : En complément concernant les grilles de zonage, il faut considérer que le lot visé par ce projet est à peu près 6 fois plus grand que le lot moyen dans le secteur. Le nombre de logements maximal autorisés actuellement ne permet pas de le densifier considérant sa taille particulière. Normalement, la grille s'applique sur une zone qui contient plusieurs terrains à l'intérieur desquels ce nombre maximal permet de diversifier les dimensions de chaque unité. Ici, avec un terrain atypique, nous avons l'opportunité d'en accueillir davantage et la grille actuelle s'y applique mal. Ça permet également d'offrir de plus grandes superficies de logements, pour y accueillir des familles.

*Précision de Pierre-Luc Lachance* : une zone se définit comme un quadrilatère de quelques rues qui est considéré avoir un cadre bâti similaire et une hauteur de bâtiments qui se ressemble.

**Intervenant 8** : Il y a eu beaucoup de changements dans le quartier dernièrement, les traces de son embourgeoisement. Dans le quartier, le bâti est généralement de trois étages, rarement de quatre. Ça va causer de l'ombre, on se ramasse avec un bloc. L'abordable est trop cher, quelqu'un d'ailleurs, qui a les moyens, va prendre le logement. Il partait probablement d'un montant de loyer similaire, ça change le quartier. Les derniers projets n'en offrent que pour les résidents, mais pas pour les gens du quartier. On ne devrait pas le compter dans le 15 % d'aire verte si on ne le voit pas, si c'est en cour intérieure. Ça crée encore un précédent en termes de dérogation de hauteur en prévision des prochaines demandes.

*Réponse de Pierre-Luc Lachance : Le terrain à l'intersection de la rue Kirouac, à quelques jets de pierre du lot visé par le projet d'aujourd'hui, a été acheté par la Ville pour 600 000 \$ en collaboration avec le Comité des citoyens et des citoyennes de Saint-Sauveur. Le promoteur du projet prévu sur cet autre site a déposé un avancement de projet cette semaine faisant état de 22 unités. Plusieurs comités d'analyse de transport, d'urbanisme et d'autres services sont partie prenante de ce processus. L'intention de livrer des logements sociaux est là, le maire l'a souligné à maintes reprises, mais ces unités doivent être financées si nous voulons les mettre en œuvre et l'argent provient du gouvernement du Québec.*

*Réponse du requérant : Au niveau de l'ombre portée, notre étude d'ensoleillement témoigne du peu d'impact. Seules les voies de circulation sur le boulevard Charest seront touchées et non les bâtiments. Il y a un bâtiment de 5 étages à l'intersection du boulevard Charest et de la rue Marie-de-l'Incarnation. Si nous avons présenté un bâtiment similaire pour du logement social, que diriez-vous? On veut tous du logement social. Cinq étages, c'est effectivement pour offrir davantage de logements.*

*Nous n'avons pas d'autres choix que d'intégrer davantage de végétalisation en cour intérieure ou sur les toitures : nous nous intégrons dans le cadre bâti, avec marge zéro sur rue, c'est imposé par la Commission et relatif à la morphologie urbaine du quartier. À Limoilou, il y a une marge avant la rue, pas dans Saint-Sauveur. C'est par l'harmonisation des gabarits, on fait des portes directement sur la rue, ça crée de l'animation sur rue, mais malheureusement, on ne peut pas faire de marges avant pour verdier. On se rabat donc sur les toitures et les cours intérieures pour verdier.*

*Je crois que dans ce quartier, c'est à la Ville d'utiliser l'emprise publique, de remplacer des espaces de stationnement par des arbres, afin de verdier. Plus d'arbres sur rue qui ne risquent pas d'être abattus, entretenus par la Ville et plus de voies cyclables.*

**Intervenant 9** : Je tenais à participer pour souligner que c'est bien le CPE de la Butte à Moineaux qui occupera l'espace prévu à ce projet et non une garderie privée. Les 97 places qui sont créées dans ce futur CPE sont pour les gens du quartier. C'est important de comprendre qu'on ne se dissocie pas des enjeux plus larges qui sont discutés ce soir, on a aussi des familles vulnérables qui fréquentent notre CPE, mais le besoin de places en garderie est un besoin qu'ont les gens du quartier.

28 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

**Intervenant 10** : Je suis venu m'établir ici il y a quelques années, c'est important de développer des lieux aptes à accueillir les familles donc des places en CPE.

**Intervenant 11** : Il s'agit d'un promoteur privé qui n'a à cœur que son profit. Le lot est trop grand pour une propriété personnelle. Il n'y a pas que deux choix entre propriétaire occupant avec gestion humaine versus entreprise de gestion immobilière, mais d'autres solutions existent que de livrer un tel lot à un promoteur. Aider le quartier serait de s'assurer qu'on installe une coopérative d'habitation sur ce lot.

39 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

**Intervenant 12 :** Est-il normal d'accorder la parole au promoteur et est-ce normal qu'il prenne autant de temps?

*Réponse de la Ville :* C'est demeuré jusqu'ici sous les 4 minutes par intervention et ce sont des compléments de réponse qu'il offre. Vous le questionnez sur des éléments de son projet, je lui donne le droit de parole.

**Intervenant 13 :** Le lot qui a été ajouté avait-il des occupants et sera-t-il intégré à l'ensemble ou démolit? Les travaux auront-ils un impact sur les voisins?

*Réponse du requérant :* le bâtiment sur ce lot était occupé par les propriétaires, n'avait pas de valeur patrimoniale et sera démolit.

*L'impact des travaux sera plus important dans les premiers mois d'excavation, pour les deux voisins limitrophes surtout, mais les travaux seront davantage intérieurs une fois le bâtiment fermé. Un tel chantier, c'est au moins quatre à six mois de travaux plus intenses, mais ça durera au total environ 18 mois et les ouvriers se stationneront à l'intérieur.*

**Intervenant 14 :** En choisissant de n'offrir que des trois et demi à loyers abordables, est-ce dire que c'est le type de logement qu'il manque le plus dans le secteur? Est-ce qu'une étude de marché a été menée afin de voir si les gens dans le secteur ont les moyens de payer ce montant? Est-ce que les gens du quartier vont être capables de se payer ces logements? Les bornes électriques dans le secteur sont défectueuses actuellement, je vous invite à en prévoir davantage, ce serait apprécié. Vous parliez d'évoluer dans son quartier, mais l'évolution à mon sens ne se mesure pas qu'en termes financiers, mais plutôt en termes de verdissement, de qualité de vie.

*Réponse du requérant :* Je me suis mal exprimé sur l'évolution, je voulais dire de célibataire sans enfant, si j'ai des enfants, ça me prendra un plus grand logement.

*Des bornes sont actuellement prévues dans le stationnement, nous avons tout de même prévu les branchements afin de toutes les munir de bornes éventuellement.*

*Pour ce qui est des bornes extérieures, c'est du ressort de la Ville.*

**Intervenant 15 :** C'est un projet inacceptable. Est-ce que Saint-Sauveur va devenir comme Sainte-Foy ou Charlesbourg? C'est ça qu'on décide ce soir. Accepter ce type de projet là signifie que Saint-Sauveur n'est plus un quartier ouvrier, mais un quartier bourgeois.

50 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

**Intervenant 16 :** Si tout fonctionne, ça commence quand? Ceux qui résident autour et qui risquent de ne plus avoir accès à leur entrée avec leur voiture, est-ce que vous offrez une alternative pour accéder à la rue Hermine entre autres? Ça prend des vignettes si je dois me garer dans la rue.

*Réponse du requérant :* C'est en discussion avec la Ville. La rue de l'Aqueduc et le boulevard Charest sont pas mal inaccessibles, mis à part pour les livraisons. Il y a donc fort à parier que

*nous serons plus présents sur la rue Hermine. C'est une stratégie qui doit être établie avec la Ville, on va prévoir les besoins d'accès et de mobilité.*

**Intervenant 17** : Dans la diapo illustrant le cheminement du projet de règlement, il était question d'approbation des élus cet été. Le dernier conseil avant les vacances se déroule avant la fin de la période de consultation écrite. Est-ce dire que la Ville prévoit décider avant la fin de la consultation?

On parlait plus tôt d'un taux d'inoccupation de 3%, c'est encore plus bas pour les loyers en bas de 1000 \$, mais en fait il n'y a pas de pénurie pour les loyers plus élevés. Le Vérificateur général invitait d'ailleurs la Ville dans son dernier rapport à faire dès maintenant l'acquisition de terrains afin d'accélérer les investissements en logement social au moment d'obtenir le financement du gouvernement provincial.

Pour le CPE, c'est une bonne nouvelle, mais ce n'est pas à un promoteur privé de le faire, surtout pas au détriment des locataires. Les autres logements, à combien s'élèveront-ils?

*Réponse de la Ville* : *On a été à grands traits, en parlant d'été, mais ce sera très certainement après la fin de la consultation.*

*Précisions de Pierre-Luc Lachance* : *Ce que dit le Vérificateur dans son rapport, c'est que présentement il manque de collaboration de la part du gouvernement du Québec pour faire débloquer les fonds nécessaires à la réalisation de logements sociaux pour combler les besoins. On a mis en place une réserve de 15 millions pour acquérir des terrains. On a saisi l'occasion du Kirouac en ce sens. Ensuite, nous nous sommes dotés du droit de préemption. Nous sommes à identifier les terrains que nous ciblerons afin d'en être potentiellement les premiers acheteurs si les propriétaires actuels s'en départissent, ce que nous ne pouvions faire jusqu'à présent.*

*Réponse du requérant* : *nous ne connaissons pas le prix des autres loyers, devant d'abord déterminer avec plus de précision les coûts de construction. Nous ne connaissons que ceux admissibles au programme de loyers abordables de la SCHL.*

**Intervenant 18** : Est-ce une dérogation au zonage ou un changement de zonage dans le secteur? Quel sera l'impact de ce changement sur les futurs projets? Est-ce que les élus se sentiront poussés à aller plus haut?

*Réponse de la Ville* : *Les modifications proposées portent uniquement sur les deux terrains visés par le projet. Ce n'est pas parce que ce projet est accepté que le prochain doit l'être systématiquement. Si d'autres zones font l'objets de demandes de modifications, elles vous seront présentées et vous serez consultés. Aucun autre lot n'est touché par les modifications qui vous sont proposées ce soir dans Saint-Sauveur.*

*Réponse de Pierre-Luc Lachance* : *Ces modifications n'ont aucun impact sur les demandes à venir. C'est un travail ciblé sur une seule zone. Au niveau de la trame urbaine, c'est un lot atypique avec un potentiel différent. Notre objectif, ce n'est pas de changer la trame de Saint-Sauveur, c'est de saisir une opportunité.*

**Intervenant 19** : On aimerait que le quartier demeure spécial, mais les logements dispendieux en changeant le portrait. Je me sens piqué quand les gens parlent de

gentrification. Je suis en condo, nous ne sommes pas tous des monstres. La mixité sociale est importante, ça se peut de cohabiter avec des gens de différents niveaux de revenus. J'aimerais bien, par contre, que les projets de condos cessent.

12 participants indiquent à main levée partager ces préoccupations.

*Réponse de Pierre-Luc Lachance : il est actuellement impossible de transformer un logement dans un duplex ou un triplex en condos. C'est un règlement que nous avons adopté pour aider à retrouver un point d'équilibre dans la disponibilité des logements.*

**Intervenant 20** : Quel pourcentage de superficie représentent les logements abordables dans l'ensemble?

*Réponse du requérant : Nous n'avons pas la donnée exacte à portée de main, ça devrait représenter approximativement 10 %.*

**Intervenant 21** : Saint-Sauveur est un quartier populaire, habité par des gens qui n'ont pas de gros revenus. Actuellement, il y a beaucoup de transformation et de démolition dans le quartier. Il serait temps d'avoir une sorte d'équilibre, pas pour une nouvelle population plus riche, mais pour la population vivant actuellement dans le quartier.

**Intervenant 22** : Nous avons déjà ramassé les 12 signatures requises pour entamer le processus référendaire. Un autre projet similaire, à l'intersection Bigaouette et Saint-Luc, a révélé que c'est une catastrophe tellement les loyers sont élevés. Ça donne une idée de ce qui s'en vient. Est-ce que vous ne pouvez pas user de votre droit de préemption sur ce terrain?

*Réponse de Pierre-Luc Lachance : Le processus de préemption nécessite que le terrain soit préalablement identifié sur une liste que nous sommes à analyser. C'est donc trop tard pour ce terrain, mais nous travaillons fort à produire cette liste.*

**Personne administrant le conseil de quartier 1** : Pourquoi 22 cases de stationnement pour la garderie? Existe-t-il une contrainte technique à ce que l'ensemble du toit soit vert? La cour intérieure aurait pu être agrandie par le terrain adjacent, en introduisant une ruelle par exemple. Est-ce que ça respecte les conditions d'accès à une cour telles que normées pour les CPE?

*Réponse du requérant : La grille de zonage impose 55 cases au total pour le nombre d'unités de logement, le CPE et le commerce.*

*Les toitures visibles sont toutes vertes, l'autre étant trop haute pour être vue. La cours et les terrasses ne seront pas vertes à 100 % puisqu'il y a des aménagements de prévus.*

*Les deux tiers de la cour seront dédiés au CPE, le tiers restant pour les résidents du côté de la rue Hermine.*

**Personne administrant le conseil de quartier 2** : Si mon calcul est exact, 15 % de 55 logements signifie que vous offririez 8 logements. De quelle grandeur seraient ces logements? Est-ce tous des trois et demi?

*Réponse du requérant : Ce sont 9 logements, tous des trois et demi.*

**Personne administrant le conseil de quartier 3** : Y aurait-il moyen de réduire le nombre de cases de stationnement accordées à la garderie?

Trouver du stationnement lors des opérations de déneigement est pénible. C'est pour cela que plusieurs se départissent de leurs voitures dans le quartier.

On a vu à Saint-Roch ce que ce phénomène occasionnait : on reproduit les mêmes erreurs à Saint-Sauveur. Le coût élevé des loyers en témoigne, ce sont des logements destinés à des gens d'ailleurs.

55 logements, dont certains étant composés de plusieurs chambres, attireront des familles. Cela risque d'occasionner une surpopulation dans les écoles, serons-nous capables d'absorber cette affluence potentielle dans les écoles et les garderies? Est-ce que cette affluence a été réfléchié?

*Réponse de Pierre-Luc Lachance : Le Centre de services scolaires travaille à faire les ajustements périodiquement en fonction des fluctuations démographiques. Ils agrandissent actuellement l'école Sacré-Cœur de l'intérieur. Je n'ai pas le plan de développement des écoles, mais notre objectif est de densifier et tous en sont conscients. Il y a des ajustements apportés régulièrement aux bassins scolaires, ils sont au courant des secteurs visés par nos objectifs de densification.*

*Réponse du requérant : Le nombre de cases de stationnement nous est demandé par la Ville. Nous pouvons en louer, les stationnements utilisés en journée par le CPE étant disponibles à l'extérieur de ses heures d'opérations, pour location ou lors des opérations déneigement. Nous ignorons pour le moment quelle sera la tarification.*

**Personne administrant le conseil de quartier 4** : L'ajout de 55 cases de stationnement dans le secteur occasionnera certainement une augmentation de la circulation automobile. Ça me semble excessif. Oui, les résidants ont besoin de stationnements pour les opérations déneigement, mais ça demeure une source génératrice de déplacements automobiles dans le quartier. Est-ce que la réduction du nombre de cases, qui viendrait atténuer le coût d'excavation du souterrain, pourrait avoir une incidence sur le coût des loyers?

*Réponse du requérant : oui, ça pourrait diminuer le coût d'excavation. Le nombre de cases est une exigence de la Ville. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme va prochainement changer et ce minimum de cases de stationnement en sera vraisemblablement retiré au profit d'un nombre maximal de cases uniquement.*

**Personne administrant le conseil de quartier 5** : Ce changement de zonage ne semble pas prendre en compte l'entièreté du quartier, que ce soit sur le plan du stationnement ou de l'affluence des écoles, on a besoin d'une vue d'ensemble. Un changement de zonage ne devrait pas se faire sur la base d'un seul bâtiment.

Je ne crois pas pour autant que ce soit une meilleure idée de garder ce terrain inoccupé sous prétexte qu'on juge que le projet qu'on nous y propose n'est pas parfait. Cela bloquerait un terrain, inoccupé en attendant d'avoir le financement à l'instar du Kirouac.

*Réponse du requérant : L'équipe du Service du transport et de la mobilité intelligente de la Ville analysera le projet pour en évaluer l'impact au niveau de la circulation.*

*Si nous sommes à même, à titre de promoteurs, de voir les affluences démographiques venir pour la construction de logements, j'imagine que les écoles le sont aussi.*

**Personne administrant le conseil de quartier 6 :** Aucun minimum de cases de stationnement serait mieux. Ça nous prend une vision sur l'ensemble de l'axe Charest. La hauteur de 16 mètres ne me choque pas, il y a déjà des bâtiments d'envergure par endroits. Je regrette toutefois que nous l'étudions à la pièce, alors que ça prend une vue d'ensemble pour porter un jugement éclairé. Un portrait à jour entre le parc industriel et Langellier serait apprécié.

**Personne administrant le conseil de quartier 7 :** Il est possible de demander moins d'espaces de stationnement, le promoteur peut le demander. Nous consacrons déjà trop de place à la voiture dans notre quartier, il faut ajouter du *Communauto*, voire faire des invitations à mutualiser les stationnements commerciaux existants pour les résidents.

Le CPE est une bonne nouvelle, il n'est pas facile de trouver l'espace pour insérer un tel volume de garderie. Ils vont de plus en plus se tourner vers de grandes constructions pour bénéficier de ces dimensions de locaux.

Un endroit public est nécessaire dans le secteur. L'espace vert offert dans le projet étant situé dans la partie privée, on doit compenser en acquérant un autre terrain pour permettre cet accès à du verdissement par exemple. Le verdissement des murs y contribuerait également.

Est-ce que la cour intérieure permettra une expérience plus bénéfique que d'autres laissant une impression peu agréable de pénitencier? Qu'avez-vous prévu pour que cet espace soit agréable?

*Réponse du requérant : Contrairement à d'autres projets offrant une cour intérieure, notre projet est moins haut, la cour est plus large donc plus lumineuse. C'est une firme spécialisée qui s'occupera du verdissement de la cour pour adapter les plantations en fonction des conditions. Les plantations sur mur sont en discussion. On doit conserver un trottoir de 5 pieds au minimum. Si on nous accorde 6 mètres, nous pourrions consacrer un pied pour des plantations grimpantes. On utilise souvent des bosquets pour verdifier les rez-de-chaussée, mais la marge zéro prévue pour respecter la trame urbaine ne nous le permet pas.*

**Personne administrant le conseil de quartier 8 :** J'ai cette crainte formulée plus tôt que les dérogations demandées, si elles sont autorisées, seront redemandées ultérieurement. Je suis favorable au CPE, ravi que le projet n'occasionne pas d'ombrage et d'accord pour la hauteur sur Charest pour ce projet, mais est-ce que ça crée un précédent en vue de futures consultations?

*Réponse de la Ville : Vous pourriez accepter ce projet et refuser le prochain, pour des raisons qui vous appartiennent. Ça ne vous engage pas, ni n'implique que vous deviez accepter plus tard. À chaque modification au zonage, nous allons vous consulter, vous exposer les demandes de modifications qui vous sont soumises. Aujourd'hui, ce n'est que le nombre de logements, la hauteur et la surhauteur pour cette seule zone.*

*Précision du requérant : c'est un processus tellement laborieux de faire ces demandes de modifications, ce doit être intéressant.*

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au Conseil de l'arrondissement La Cité–Limoilou.

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

Le 26 juin 2023

### **Rédigé par**

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Approuvé par**

*[M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur]*



## Projet de construction d'un bâtiment résidentiel et commercial au 577, boulevard Charest Ouest

Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur), R.C.A.1V.Q.485.

### Activité de participation publique



#### Consultation écrite

##### Dates

Du 22 juin au 7 juillet 2023 inclusivement

**En ligne** : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=439>

### Activité réalisée à la demande du conseil de l'arrondissement La Cité-Limoilou

---

#### Description du projet

Le requérant souhaite construire un projet résidentiel avec un volet commercial sur le site du 577, boulevard Charest Ouest dans le quartier Saint-Sauveur. Le projet comprend 55 logements, un centre de la petite enfance et un commerce de proximité à définir.

#### Modifications réglementaires

En raison de sa superficie plus importante, le lot principal du projet permet une gradation des hauteurs entre le boulevard Charest Ouest et les bâtiments résidentiels de faible gabarit situés à proximité. Il est donc possible de rehausser la hauteur maximale du bâtiment, tout en s'assurant d'une insertion harmonieuse dans le secteur.

Il est proposé de créer une nouvelle zone comprenant la propriété du 577, boulevard Charest Ouest et des 578 et 580, rue Hermine. Dans cette nouvelle zone, le nombre de logements serait augmenté à 55. Des surhauteurs seraient également prévues sur des portions bien délimitées du futur bâtiment. La partie du futur bâtiment localisée sur le boulevard Charest Ouest atteindrait 16,5 mètres, alors que la partie du futur bâtiment situé près de la rue Hermine aurait une hauteur d'environ 10 mètres. Une gradation des hauteurs serait aussi prévue à l'ouest du projet, sur le boulevard Charest Ouest, afin de permettre une insertion harmonieuse dans le cadre bâti existant.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=439>

---

## Participation

### Coordination de la consultation

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Invitation à la consultation écrite

- Une invitation porte-à-porte a été distribuée les 5 et 6 juin 2023 aux 2662 résidences et commerces du secteur.

### Nombre de participants

- 58 participants

## Principales préoccupations et commentaires

La page du projet dans le site Web de la Ville de Québec a reçu un total de 240 visites, 108 participants ayant pris connaissance des informations sur la consultation écrite et 58 ayant répondu au moyen du formulaire de participation à la consultation écrite.

Les principales préoccupations exprimées par les participants à cette consultation écrite ne concernaient pas directement les modifications proposées (*hauteur, surhauteur et nombre de cases de stationnement*). Les participants se sont montrés préoccupés par le **coût des loyers** et (38 participants). La **hauteur** proposée du projet à cinq étages est jugée trop élevée aux yeux de plusieurs participants (huit). Certains participants (six) ont indiqué trouver trop important le nombre de **cases de stationnement**. L'ensemble des interventions est disponible sous la prochaine section.

## Questions et commentaires du public

**Intervenant 1** : Bonjour, je suis 100 % en faveur de la création de nouveaux logements, surtout vu la crise du logement qui frappe de plus en plus le Québec.

Mais le projet Kali ne répond pas à cette demande pour une simple raison : un logement « abordable » dans le quartier Saint-Sauveur n'est pas un logement à 1 025 \$/mois minimum.

C'est un projet qui va gentrifier le quartier Saint-Sauveur, en créant des logements qui seront beaucoup trop chers pour la population du quartier.

La Ville veut-elle vraiment éjecter les citoyens de Saint-Sauveur de leur propre milieu de vie ?

**Intervenant 2** : Je ne suis pas confortable avec ce projet. Le quartier devrait se développer en maintenant les résidents et les résidentes dans des conditions de vie qui sont adéquates et qui leur permettent d'accéder à un logement, dont le loyer est vraiment abordable.

**Intervenant 3** : Bonjour, Considérant les montants des loyers annoncés pour le loyer, il m'apparaît tout à fait inconscient d'accepter l'implantation de ce projet en plein cœur du quartier Saint-Sauveur, sur l'un des derniers terrains disponibles. Étant donné que la Ville a loupé une

occasion d'acheter ce terrain pour le transformer en logements sociaux, j'espère que celle-ci ne laissera pas un promoteur immobilier faire n'importe quoi.

Accepter des loyers qui commencent à 1095 \$ pour des 3 et demi, c'est ouvrir la porte à une augmentation majeure des loyers pour toute la population de Saint-Sauveur qui est parmi les plus pauvres de la Ville de Québec.

La Ville de Québec DOIT imposer la construction de logements sociaux, de projets qui vont aider la communauté actuelle du quartier. Elle ne peut pas contribuer par son laxisme et son absence de leadership à accélérer la gentrification déjà bien entamée dans le quartier.

**Intervenant 4 :** Je trouve que la ville passe à côté d'une façon de travailler au bien-être des citoyens qu'elle représente en appuyant ce projet qui ne réponds pas aux besoins réels du quartier Saint-Sauveur. Oui il manque vraiment de logements dans le quartier comme partout au Québec, mais de baser leurs décisions seulement en fonction de ce critère c'est de favoriser la gentrification du quartier pour répondre aux mieux nantis.

Comme représentant de votre population vous êtes nommés pour répondre à la majorité et des projets de cette envergure ne répondent pas aux besoins réels des gens, mais en plus ils ouvrent la porte à recréer un Saint-Roch version 2.

Hier, une quantité de citoyens ont fait entendre leur désaccord, mais on a pas du tout senti un désir de les écouter malgré qu'ils représentent plusieurs personnes de la communauté qui est souvent la majorité silencieuse. Vous devriez tendre l'oreille pour les écouter plus.

#### **Intervenant 5 :**

Le projet Kali tel que présenté est une insulte à l'intelligence des gens du quartier.

On nous parle d'ajouter 55 logements sur le marché locatif en nous présentant cela comme étant une solution au faible taux d'inoccupation. Avec seulement une quinzaine de logements « abordables » au prix exorbitant de 1025 \$/mois, ces logements ne sont pas destinés aux gens du quartier, dont le revenu moyen était de 32 113 \$ en 2019 (Ville de Québec, Quartier Saint-Sauveur ; Portrait sociodémographique et économique, 2019).

L'impact sera vraisemblablement d'attirer dans notre quartier historiquement populaire des populations mieux nanties, sans apporter de soulagement à la crise du logement dans le quartier. Cette chanson, on la connaît bien, puisque les blocs de logements neufs poussent comme de la mauvaise herbe dans le quartier depuis plusieurs années, alors que le taux d'inoccupation ne cesse de diminuer. Comment les promoteurs du projet Kali pensent-ils que leur projet puisse avoir des impacts différents de ceux des autres projets semblables ?

Cette arrivée dans le quartier de population plus riche a des impacts bien documentés : elle entraîne avec elle l'implantation de commerces aux prix moins abordables ainsi que celle de nouvelles infrastructures qui, à la longue, font monter le prix des loyers autour.

Oui, il y a plus de 50% des logements sociaux de la ville dans l'arrondissement Cité-Limoilou (Ville de Québec, Portrait de l'habitation, 2018) puisque c'est dans ces quartiers que les populations les plus pauvres résident (Ville de Québec, Quartier Saint-Sauveur ; Portrait sociodémographique et économique, 2019). Le logement social est une des forces de notre quartier et l'argument souvent sous-entendu en conseil de quartier selon lequel il y en aurait déjà beaucoup ne tient pas la route. Plus d'un millier de ménages admissibles sont en attente de logement social dans la ville ! « Les logements sociaux et communautaires, ainsi que les

maisons de chambres, représentent des solutions pour maintenir une mixité sociale dans des quartiers en évolution et contribuent à l'inclusion de l'ensemble des ménages. Ils viennent ainsi contrer les effets négatifs de l'embourgeoisement en permettant aux ménages à revenus modestes de demeurer dans leur quartier. » (Ville de Québec, Portrait de l'habitation, 2018).

Le maire de Québec réclame au gouvernement plus de logements sociaux. On le voit souvent dans l'actualité ces temps-ci, et cela est rafraichissant. Laissons le terrain du Kalimera vacant jusqu'à ce que le provincial soit prêt à investir pour du logement social. Et gardons en tête l'(excellente) idée du CPE pour ce moment. En effet, le projet de CPE ainsi que les quelques promesses de verdissement apportés par les promoteurs du Kali ne sont que la confiture autour de l'aspirine écrasée : ils ne réussissent pas à cacher l'arrière-goût amer que laisse le projet. Gardons plutôt en tête ces idées pour peaufiner un projet qui soit réellement au service des gens du quartier.

Pour finir, je voudrais souligner le temps perdu à discuter de ce projet : le mien, le vôtre, celui de toutes les personnes présentes aux deux réunions du Conseil de quartier où la question a été traitée. Je ne peux m'empêcher de me dire que tout ce temps est perdu au profit d'un promoteur immobilier qui attend, comme ses semblables, la permission de s'enrichir sur le dos de locataires. Cessons d'investir temps et énergie pour le profit d'un seul, et visons plutôt à construire notre quartier pour celles et ceux qui l'habitent et lui donnent sa couleur.

**Intervenant 6 :** Je pense que ce projet peut voir le jour, mais certains aspects ne fonctionnent pas pour moi. Pourquoi ne pas intégrer du bois ? Les façades sont très ordinaires. On a des grands artisans *Timber Frame* au Québec. Aussi, ce serait bien d'avoir des portes colorées, et des bacs à fleurs sur les différentes façades.

Aussi, j'ai l'impression qu'on veut rentabiliser chaque pouce carré, en étant trop près de la rue. Il devrait y avoir 2 blocs distincts, avec une belle ruelle verte les séparant.

La hauteur de 5 étages est ok je pense.

Si vous voulez mettre la population de votre côté, il faudrait garder un restaurant déjeuner, au pire, changer le nom du *Kalimera*. Le projet serait plus acceptable, j'en suis certaine.

J'étais à la réunion de novembre, mais je ne suis pas pour l'ajout de stationnement dans le quartier. On est en 2023, et on encourage les gens à garder une voiture individuelle en plein centre-ville. Ce bloc devrait créer son propre système *Communauto*, avec au moins 5 à 10 voitures pour le bloc en entier, même plus, pour les citoyens. Encore une fois, vous gagneriez des points auprès des citoyens proches. Ça nous ferait une alternative quand toutes les *Communauto* sont prises.

Bref, sans être une coop, vous avez la possibilité de faire un projet rentable qui est aussi attractif pour les citoyens qui habitent autour.

**Intervenant 7 :** Bonjour, Je trouve ce projet très intéressant et souhaitable. La modification de zonage demandée me semble raisonnable et le bâtiment prévu améliorera beaucoup cette marre de stationnement grise et moche. Avec la crise de logement, il faut augmenter l'offre de logement et 55 logements de plus au centre-ville favoriseront les commerces de proximité, la mobilité durable et diminueront l'étalement urbain. Les futurs locataires de ces logements libéreront peut-être des logements qu'ils occupent actuellement et qui sont plus abordables.

Ceux-ci seront donc de nouveau disponibles pour des personnes avec moins de moyens et une telle rotation des logements améliorera l'accessibilité.

Une crainte que j'ai concerné le logement court terme. Est-ce qu'il est possible de demander au promoteur d'avoir une réglementation dans ses baux pour interdire ce type d'usage (airbnb et autres)? Aussi, le projet initial prévoyait du verdissement sur Hermine/Aqueduc. Il serait souhaitable de remettre cet élément afin de diminuer les îlots de chaleurs dans ce secteur, et améliorer l'allure de l'Aqueduc. Même chose pour les supports à vélo à ce coin de rue qui semblent avoir été retirés du projet présenté.

Merci et en souhaitant voir apparaître ce beau projet dans notre quartier.

**Intervenant 8 :** Je m'oppose à ce projet! Les demandes de dérogations sont déraisonnables. Ce n'est pas pour rien qu'on met des limites, il faut les respecter. Ce projet va assurément contribuer à la gentrification de notre quartier. Il faudrait que la quantité de logements abordables soit vraiment plus grande et que les logements soient réellement abordables! Vraiment, il est important d'écouter les besoins des citoyens du quartier, ce n'est pas ce qu'on a de besoin!

**Intervenant 9 :** Encore un autre projet d'immeuble rempli de loyers trop chers qui vont contribuer à faire monter les prix dans le quartier... En pleine crise du logement, on a besoin de coopératives d'habitation!

**Intervenant 10 :** Je suis globalement satisfait du projet, même si les logements « abordables » devraient l'être beaucoup plus. Je souhaite également l'interdiction de logements à vocation touristique. Je serais curieux de savoir la nature du local commercial au coin Hermine et Aqueduc.

**Intervenant 11 :** Bonjour! J'ai quelques commentaires à propos du projet Kali et les modifications qui ont été présentées au conseil de quartier mercredi.

1- Vision du développement : il a été mentionné durant la séance qu'il serait important de développer une vision résidentielle à long terme pour le boulevard Charest. Sinon, il faudra toujours voter des changements à la pièce selon les demandes des promoteurs, il n'y aura aucune cohérence et cela crée un précédent. J'irais même plus loin : non seulement il faudrait une vision pour l'aspect résidentiel, mais il faudrait aussi réfléchir à une vision commerciale à long terme pour le boulevard Charest. Je ne pense pas que c'est en ajoutant un local par projet qu'on créera une trame commerciale intéressante pour les résidents du quartier. Je suis moi-même une commerçante du boulevard Charest et je me désolé qu'on ne développe pas cette vision. Je trouve aussi qu'il manque de locaux commerciaux dans le quartier pour développer les commerces de proximité.

2- Modifications présentées mercredi : Je trouve dommage que les modifications présentées mercredi aient été surtout d'ordre esthétique. Rien à propos du prix des logements, et en plus on ajoute des stationnements et des logements supplémentaires. Je comprends qu'il faut densifier, mais ne pourrait-on pas couper la poire en 2? Pourquoi faut-il toujours laisser les

promoteurs faire. Est-ce que le promoteur pourrait adapter son projet sur la moitié ou le tiers du terrain et vendre la partie de terrain restante à la ville pour développer plus de logements sociaux, des espaces verts, ou plus d'espaces commerciaux accessibles aux petits commerçants et ainsi favoriser une densification plus en harmonie avec le concept de mixité sociale? Aussi, je trouve que le promoteur a beaucoup mis l'emphase sur le CPE. Effectivement, il faut plus de places de CPE et personne ne sera contre cela. Par contre, je trouve problématique qu'on essaie de rendre un projet socialement acceptable en utilisant l'argument qu'il y aura un CPE.

3- Verdissage: C'est bien beau un toit vert et une cour intérieure, mais les résidents du quartier n'auront pas accès à ces espaces. Je reviens donc à mon idée mentionnée plus haut que le promoteur adapte son projet pour un terrain plus petit et que la ville rachète le restant du terrain pour un parc ou plus de logements sociaux.

4- Commerce: il a été mentionné que le commerce aurait soit 3000 pieds carrés, soit 1700 pieds carrés sur 2 niveaux. J'ai des préoccupations concernant les 2 situations.

3000 pieds carrés : le coût d'un local commercial de 3000 pieds carrés dans un bâtiment neuf est assez important. Ce ne sont clairement pas des petits commerçants qui auront les moyens de payer le loyer d'un tel local. Ce sera donc fort probablement une chaîne, avec des moyens financiers plus imposants, qui s'y installera. Est-ce la vision de commerce de proximité que l'on veut développer? De plus, il a été mentionné que le promoteur est en discussion pour ce que soit une boucherie/épicerie. Or, il existe déjà une boucherie dans le quartier (Boucherie Samson) qui est établie depuis longtemps. Est-ce que c'est juste d'amener un compétiteur juste à côté? Encore une fois est-ce la vision de commerce de proximité que l'on veut développer?

1700 pieds carrés sur 2 niveaux : le coût de ce local risque d'être plus accessible, mais la configuration sur 2 niveaux pose la question de l'accessibilité physique pour les gens à mobilité réduite. L'architecte de la firme *Quinzhee* a beau dire que le bâtiment sera aux normes et sera accessible aux gens à mobilité réduite, j'ai de sérieux doutes. Mon commerce se trouve dans un bâtiment qui était aussi un projet *Quinzhee* (mais avec un autre promoteur). Notre local est sur 2 niveaux avec des escaliers, aucun moyen pour les gens à mobilité réduite d'aller aux toilettes (pas de rampes, pas de monte-charge). La porte d'entrée du local n'est pas au niveau du sol, il y a des marches sur l'allée de béton extérieure pour accéder au local, la porte n'est pas électrique... Je pourrais continuer longtemps comme cela. C'est pour ces raisons que je mets en doute la volonté de la firme d'architecte (et du promoteur par le fait même) de rendre le local commercial accessible.

De plus, je trouve très étrange que l'architecte de la firme affirme que le bâtiment doit absolument être collé sur le trottoir. Notre local commercial est retiré de la rue, et cela a permis l'installation de verdure et d'arbres en façade. Je suis consciente que c'était une demande de la ville pour accommoder une éventuelle station de tramway-bus, mais je trouve que l'architecte donne des affirmations erronées en affirmant que c'est absolument impossible de faire une marge de recul.

5- Traffic automobile : Il y a déjà beaucoup de trafic automobile sur le boulevard Charest et ce n'est pas le boulevard le plus sécuritaire en ville. Pourquoi vouloir créer encore plus de trafic avec un stationnement souterrain? Il devrait y avoir plus de places dédiées à l'autopartage (pas juste 2) et aux vélos (personnels et à Vélo).

En bref, je comprends la volonté de la ville de densifier, mais je trouve qu'il y a beaucoup d'angles morts dans ce projet. Il n'y a clairement pas d'accessibilité sociale, alors pourquoi s'acharner à pousser un projet qui ne répond clairement pas aux besoins du quartier?

**Intervenant 12 :** Je m'oppose au projet de condo/appartement car; il y a assez de logements dans l'arrondissement. De plus, on ne fait pas meilleur déjeuner à meilleur prix avec un aussi bon service. Le *Kalimera* est le meilleur restaurant déjeuner que j'ai côtoyé. J'aurais honte de donner le monopole au Normandin qui d'ailleurs est l'un des pires de la chaîne.

Soyez avisés aussi que la hauteur de l'édifice ne respecte pas la réglementation municipale. La Honte et la Corruption émanent de ce projet.

**Intervenant 13 :** Il serait peut-être avantageux de retarder un peu le projet de façon à revoir le nombre minimal de cases de stationnement pour réduire le nombre de 55 à beaucoup moins. L'augmentation de la circulation automobile m'inquiète.

**Intervenant 14 :** J'ai pris connaissance du projet pour la construction de logements sur le terrain du *Kali*.

Je suis moins inquiète par le 5e étage que par les prix annoncés. J'ai une bonne situation financière, dans la moyenne, et pourtant, seule, je ne pourrais m'offrir un logement à ce prix. Je travaille en santé mentale et en itinérance, et l'accès au logement abordable est un réel problème, documenté.

Je ne comprends pas que la ville, considérant les discours et représentations du maire concernant l'importance du logement social, soutienne un tel projet. Parfois, on prêche pour des idées dichotomiques : privé ou social ?

Pourquoi ne pas permettre une construction privée avec la condition d'inclure des logements à prix abordables, ou des unités réservées à des PSL, par exemple ?

On le sait que la mixité, c'est mieux que la « ghettoïsation » des logements sociaux. En espérant que vous prendrez ces enjeux en considération ...

**Intervenant 15 :** Le projet du Kali ne répond pas aux normes du quartiers en ce qui a trait à la construction de nouveaux bâtiments. De plus, il propose des logements à un prix nettement plus élevé que la moyenne des loyers du quartier, ce qui contribuera à long terme à l'augmentation des loyers et donc forcera les personnes plus défavorisées à quitter le quartier qu'elles habitent déjà. Je refuse que les propriétaires immobiliers puissent ignorer les règlements municipaux dans mon quartier et contribuent à la crise du logement pour leur profit personnel. Je demande à la municipalité de surveiller de plus près les nouveaux développements et d'imposer des sections, voire même d'ajouter des précisions sur les règlements municipaux. Je souhaiterais également voir plus de projets de logements sociaux dans mon quartier.

**Intervenant 16 :** Pourriez-vous inclure des logements sociaux dans le projet? Aussi, l'étude d'un toit végétalisé devrait être faite, ou encore un jardin sur le toit. Sinon, faites un toit blanc pour réduire les îlots de chaleur.

**Intervenant 17** : Bravo pour vos efforts. Je suggère de rendre le stationnement souterrain plus petit et 100% électrique (pas de véhicules à essence). Je suggère de faire une buanderie au sous-sol pour libérer de l'espace aux étages, diminuer les coûts d'acquisition collective d'appareils ménagers, diminuer le bruit et les risques de dégâts d'eau. J'approuve votre aménagement végétalisé sur le toit. Je bricole des aménagements à haut rendements et il me ferait plaisir de vous faire partager mon expérience. J'irais plus loin dans la production végétale, mais ce serait beaucoup d'expérimentation. Merci.

**Intervenant 18** : Le projet Kali démontre des prix exorbitants et contribuera à la gentrification du quartier. La Ville doit être claire sur ce point et ne pas traiter cet aspect dans le futur alors que les répercussions sont vécus maintenant. Forcer une clause pour un % dédié à des prix abordables peut être une solution et il y en a d'autres. Le verdissement sous forme d'arbustes comestibles par exemple (petits fruits) pourrait répondre au désir de verdier le toit en étant un beau clin d'œil à ce qu'offrait le restaurant Kalimera pendant des années.

**Intervenant 19** : Bonjour, je suis résidant du quartier et je suis en faveur du projet. Je crois que celui-ci répond à des besoins importants dans notre communauté. Celui-ci fournira des logements locatifs dans un secteur où le taux d'inoccupation est faible. Il contribuera aussi à embellir cette intersection. Sa réalisation permettra d'inclure des places en CPE pour les enfants du quartier. J'ai participé à la consultation lors du conseil du quartier et je crois que le point de vue que je partage avec un bon nombre de mes voisins n'était pas représenté durant cet événement. C'est pour cette raison que je partage avec vous mon opinion aujourd'hui.

**Intervenant 20** : Ce projet là est contre plusieurs réglementations du quartier et constitue à l'augmentation de la crise du logement que nous vivons actuellement.

**Intervenant 21** : NON AU KALI !!

Nous avons dû quitter Saint-Sauveur en 2021 car les logements sont trop rares et dispendieux. C'était pourtant là que notre entourage se trouvait. Nous voulons éviter toute aggravation de la situation pour les habitants du quartier. La population actuelle et fidèle est plus importante que n'importe quel profit monétaire.

Refusez les projets qui ne comblent pas les besoins des habitants. La mixité sociale, oui. Mais pas au profit des plus aisés et au détriment des plus pauvres. Mixité n'est pas = à construire des logements inaccessibles.

Accepter et construire des logements, c'est OUI, mais au prix du quartier : 700 \$. Pas 1000 \$ pour un 3 1/2. C'est ridicule de ne pas comprendre le problème.

**Intervenant 22** : Non merci

**Intervenant 23** : Je suis contre le projet Kali, car nous devrions éviter la gentrification du quartier le plus possible.

**Intervenant 24** : Nous avons un besoin crucial de logements subventionnés et non de nouveaux condos pour gentrifier davantage un quartier abordable.

**Intervenant 25** : Je m'oppose au projet Kali, car il ne répond pas aux besoins des citoyens du secteur. Nous avons besoin de logements abordables et/ou de commerces de proximité. Profitons de ce projet pour loger ceux qui en ont besoin!



**Intervenant 26** : les logements proposés par le Kali sont trop chers, le bâtiment ne devrait pas être autorisé à 5 étages.

**Intervenant 27** : Non merci.

**Intervenant 28** : Non au projet kali, oui aux logements sociaux et abordables.

**Intervenant 29** : Bonjour, J'ai un emploi temps plein en tourisme et un emploi temps partiels en culture (parfois plus) en plus d'étudier temps pleins à la maîtrise. Malgré mes multiples revenus, je peine à trouver un logement dans mes moyens. il y a 5 ans, je me suis installé dans le quartier Saint-Sauveur parce qu'il me permettait d'avoir un logement convenable abordable et bien situé à proximité de l'université. Les deux dernières années, j'ai encaissé 70\$ d'augmentation mensuelle. J'ai voulu déménager dans un logement plus abordable et je n'ai rien trouvé d'autre. Je travaille fort, je fais de mon mieux, mais je peine à subvenir à mes besoins. Je me considère privilégiée parce que j'ai des diplômes universitaires, j'ai un emploi stable et je suis jeune et assez en forme pour avoir des emplois supplémentaires. Mais, dans les faits, le quartier est de moins en moins accueillant et accessible. Saint-Sauveur qui est riche d'une histoire de communauté ouvrière se transforme et expulse tranquillement les populations qui y ont évolué depuis toujours. Ce projet, en plus de contrevenir à la volonté des gens du quartier, contribue à la crise de logement qui fait rage actuellement. C'est inacceptable, la vie est déjà bien assez difficile pour tellement de gens et de raisons, des projets d'exclusion et de gentrification comme ceux-là n'ont aucune pertinence. Écoutez les besoins et les demandes des gens du quartier.

**Intervenant 30** : Bravo beau projet! Merci de collaborer au dynamisme de notre quartier

**Intervenant 31** : kjm

**Intervenant 32** : Je suis en défaveur du projet tel que proposé. C'est un projet de spéculateur immobiliers qui empirera les conditions de logements dans le quartier.

Le projet devrait respecter les normes de bâtiment établies et offrir des logements réellement abordables, basé sur les capacités financières de la démographie du quartier.

**Intervenant 33** : Non aux dérogations, pour des promoteurs avides de profits avec leurs bâtiments immenses qui contribueront à la gentrification et au réchauffement de notre quartier.

Nous ne nous laisserons pas bernier par l'ajout d'une partielle toiture végétalisée qui risque de brûler sous la chaleur et la pollution et ne contribuer en rien à l'amenuisement de la masse calorique dégagée par ce bâtiment gigantesque.

On ne peut pas vivre dans un quartier historiquement ouvrier comme on vit dans la banlieue. Les condos locatifs de cette envergure devraient se construire sur des terrains réglementés à cet effet.

Qu'ils rapetissent ou qu'ils se trouvent un lot adéquat pour leurs besoins.

Sincèrement, une résidante du Bas-Bijou excédée du développement sauvage du quartier au nom du profit des poches des promoteurs qui ne pensent pas à la population.

**Intervenant 34** : Je crois que ce terrain devrait servir d'abord les gens du quartier, pas des riches qui veulent s'installer dans un quartier cool. Le terrain pourrait être réservé pour du logement social, tel qu'une coop d'habitation.

**Intervenant 35** : On ne veut pas de condos, pas de logements hors de prix, surtout pas de RBnB! On veut des logements abordables, une nouvelle coop d'habitation, un projet qui aide le quartier et ses citoyens!

**Intervenant 36 :** .

**Intervenant 37 :** Ce projet de construction n'est pas adapté aux besoins du quartier et ses habitants, il contribue plutôt à la gentrification et à la difficulté de trouver des logements abordables.

**Intervenant 38 :** Ce dont on a besoin, ce sont des logements abordables, POINT.

**Intervenant 39 :** Il se passe actuellement dans Saint-Sauveur ce qui s'est passé partout dans les quartiers plus défavorisés de Montréal, nommons seulement Hochelaga que les promoteurs ont transformés en HOMA au détriment des populations qui y vivaient depuis des décennies. Le maire Marchand et son équipe souhaite la « mixité sociale » dans le quartier. Savez-vous ce qu'est la mixité sociale ? Le quartier Saint-Sauveur est déjà un exemple de mixité sociale, et c'est celle-ci qui est en danger lorsque la ville cherche à tout prix à construire pour se vanter de ses constructions pendant son mandat. Allez parler de mixité sociale dans Saint-Jean-Baptiste, dans Montcalm, dans St-Sacrement, l'administration en place mélange le concept de gentrification avec mixité sociale. Depuis la pandémie, même moi qui ne travaille pas dans le milieu du logement, je reçois des messages de connaissances qui se font expulser par des nouveaux propriétaires ou qu'ils reçoivent des avis de hausse abusive en profitant des changements de locataires et de la méconnaissance de ceux-ci de leurs droits.

Je suis bien consciente que cette consultation, comme la dernière, ne changera rien. La mobilisation n'est pas que contre le projet Kali, elle est contre l'ensemble des constructions de luxe qui poussent dans le quartier, particulièrement dans le Bas-Bijou et contre lesquelles on ne peut rien ne dire ou faire puisque la loi permet ces constructions.

Pour ne donner que quelques exemples, le 492 Saint-Germain qui a doublé de grandeur en affichant maintenant des loyers « à partir de 1650 \$ par mois » ou encore le 477 Hermine qui affiche des logements de luxe à 1800 \$ par mois. Ou encore les deux blocs de condos locatifs sur Aqueduc entre Charest et Arago construit dans les 5 dernières années. Ou encore les « condos intelligents » à l'ancienne église dans le Bas-Bijou ou encore le St-So. Ces blocs ne sont pas « une offre de plus pour une clientèle différente », ce sont ces mêmes blocs qui servent d'argument aux propriétaires et gestions immobilières pour évincer des gens avec toutes les tactiques possibles parce que ceux-ci « ne paient pas le prix du marché ». Ces projets inaccessibles pour une forte majorité de gens qui vivent dans le quartier ont des impacts concrets sur L'ENSEMBLE du quartier. Vous n'avez qu'à regarder les chiffres des hausses ou prendre le temps de répondre au téléphone qui n'arrête pas de sonner avec des locataires en crise parce qu'ils se font expulser. 60% de hausse d'appels d'aide de locataires pour rénovictions et hausses abusives entre 2022 et 2023 dans le quartier. Le TAL est totalement inutile et ce sont les groupes communautaires qui reçoivent ces appels de détresse. Ça, se sont seulement les gens qui appellent, la plupart ne savent même pas qu'ils ont le droit de contester des hausses ou encore ils n'ont pas l'énergie de se battre contre l'acharnement de gestion immobilière. Ce ne sont pas des cas uniques dont je vous parle, mais bien une nouvelle normalité que je refuse d'accepter en silence.

Dans quelques années, sachez que des gens seront là pour vous mettre le nez dans le désastre humain auquel vous choisirez de contribuer. Les gens aisées n'ont pas besoin de votre aide pour venir s'installer dans notre quartier. Ceux-ci sont d'ailleurs accueillis les bras ouverts, sauf que la suite, nous la connaissons : ces mêmes personnes privilégiées seront les premières à faire pression sur vous pour « tasser les itinérants » et là vous nous parlerez de « cohabitation » et vous rassurerez ces pauvres gens en ajoutant de la police dans le quartier pour que ceux-ci ne se sentent pas en danger face à des comportements dérangeants de détresse humaine. C'est exactement ce qui s'est passé dans St-Roch, dans Limoilou, dans

Hochelaga, dans Parc Extension, etc. etc. etc. Comme partout dans le monde, nous ne réussissons pas à freiner la gentrification, surtout pas avec le gouvernement en place, toutefois, arrêter de tirer dans la chaloupe, la gentrification et l'augmentation d'inégalités des richesses n'a pas besoin de votre appui, mais vous pouvez travailler avec les citoyen-nes pour la ralentir.

Au moins, ayez le courage d'être honnêtes et de nous dire la vérité soit que ça n'a rien à voir avec « la réponse aux besoins des citoyen-nes », mais que c'est seulement pour augmenter vos taxes foncières et vanter votre nombre de mises en chantier lors de la prochaine campagne. Visiblement, le vernis progressiste de l'administration Marchand était très mince et il est maintenant craqué de partout.

D'ailleurs, je tiens à souligner un climat malsain au sein du conseil de quartier alors que plusieurs administrateurs.trices ont mentionné en coulisse avoir ressenti un grand malaise face à l'attitude de la présidence avant la rencontre du conseil. Cette dernière a fait pression sur les nouveaux administrateurs.trices pour qu'ils se positionnent en opposition aux citoyen-nes présents et en faveur de sa vision à elle et à celle du conseiller municipal.

Aussi, ça serait bien de rappeler aux gens de l'urbanisme de la Ville de Québec qu'ils travaillent pour la ville à titre de fonctionnaires, pas pour les promoteurs ou les architectes. Des citoyen-nes ont sincèrement cru que celui présent lors de la « consultation » était en fait l'architecte du projet. C'est gênant.

**Intervenant 40** : Les dérogations n'apparaissent pas justifiées dans ce dossier.

**Intervenant 41** : Je suis pour ce projet qui va revaloriser cet îlot de chaleur inquiétant et intégrer un service essentiel. L'architecture proposée est également une plus-value pour l'urbanisme et la qualité de vie du quartier. Il faudra simplement s'assurer d'ajouter des radars sur le boulevard Charest et du respect des règles routières auprès des automobilistes car les feux de circulation et la vitesse ne sont absolument pas respectés. Une piste sur cyclable sur Charest pour desservir un tel lieu serait également bénéfique et permettrait d'atténuer la vitesse. Merci

**Intervenant 42** : N/a

**Intervenant 43** : Bonjour, je suis un résidant de Saint-Sauveur depuis 1973. À ce moment-là les gens du quartier qui avaient un peu les moyens l'ont quitté. Là aujourd'hui les gens de l'extérieur qui sont plus en moyens veulent y revenir parce que nous avons rendu le quartier plus vert. C'est une honte que la Ville accepte un projet comme le Kali qui accentue la gentrification du quartier.

**Intervenant 44** : Bonjour, je suis un résidant de Saint-Sauveur depuis 1973. À ce moment-là les gens du quartier qui avaient un peu les moyens l'ont quitté. Là aujourd'hui les gens de l'extérieur qui sont plus en moyens veulent y revenir parce que nous avons rendu le quartier plus vert. C'est une honte que la Ville accepte un projet comme le Kali qui accentue la gentrification du quartier.

**Intervenant 45** : Kalimera. M. Lachance. À titre d'ancien résidant de Saint-Sauveur (2004-2007) je tiens à dire que j'approuve le projet sis au 577 boulevard Charest Ouest. Je vous exhorte d'avoir le courage de résister à une minorité bruyante qui ne représente personne et qui, dans ce contexte d'offre insuffisante de logements, jouera le rôle de mauvais personnage.

**Intervenant 46** : -Trop haut pour le secteur

-Logement sociaux : nécessaire

- Trop d'espaces de stationnement
- Va contribuer à la gentrification + filtration
- Le bâtiment est affreux : voir la nouvelle Politique d'aménagement et d'architecture du GQ.
- Non-respect de l'acceptabilité sociale
- Va contribuer, encore, aux îlots de chaleur
- Contraire à toute la science de l'aménagement : un mur de béton à deux pas d'un boulevard
- Verdure en façade : NIL.
- Projet Négawatt ? Projet zéro impact CO2 ?
- Respect de la stratégie de DD de la ville ?

**Intervenant 47** : Bonjour, le propriétaire propose des logements beaucoup trop dispendieux. Il devrait inclure un minimum de logement social, dans une proportion d'environ 30 %.

**Intervenant 48** : Le projet, présent comme tel, ne fait que contribuer à l'embourgeoisement. Des appartements « abordables » à plus de 1 000 \$ contribuent à la crise du logement et à l'appauvrissement des ménages. Le projet est à revoir avec la population et les lieux consultatifs du quartier.

**Intervenant 49** : Longtemps citoyenne de Saint-Sauveur, je m'en suis éloignée à contrecœur pour pouvoir acheter. Cependant, ce quartier me tient à cœur et je le connais bien. Ce projet ne dessert en aucun cas la population du quartier. Des studios à 1025 \$, on ne peut pas appeler cela des logements abordables. Et bien que l'argument de logements à venir à l'emplacement de l'ancien Bar Kirouac, ce n'est pas une raison pour ne pas destiner le 577 boul. Charest à d'autres logements abordables. Le quartier en a cruellement besoin. Ces dernières années avec des projets tels que Le Saint-Sô, Le Kaméléon, le 581 rue Saint-Vallier Ouest, le 440 boulevard Charest Ouest, le quartier a été bien garni en logements pour les jeunes professionnels et des jeunes familles en moyens de payer des prix très loin d'être abordables, surtout dans le contexte inflationniste du moment. Le quartier Saint-Sauveur n'a pas besoin d'un énième projet pour la même clientèle. La conséquence de ces constructions est de repousser les personnes qui ont peu de moyens financiers à aller dans des quartiers moins chers, qui sont moins bien desservis par les transports en commun et les commerces de proximité. Bref, cela contribue à leur précarisation et à la gentrification d'un quartier qui mérite mieux, BEAUCOUP mieux qu'un projet qui contribue à détruire son âme (rien de moins!). Comme citoyenne de Québec, je vous invite à faire mieux.

**Intervenant 50** : Je suis inquiète sur la situation du logement à Québec. Je vois beaucoup de nouvelles constructions luxueuses et je vois de plus en plus d'itinérance. 15 % de logement abordables dans le projet Kali, ça me semble peu, puisqu'il est au cœur d'un quartier populaire. J'ai lu que les loyers les moins chers seraient de 1025 \$/mois; je présume que c'est pour les plus petits logements (700 pi<sup>2</sup>). C'est encore au-dessus de la moyenne des loyers du quartier. Naturellement, les investisseurs et promoteurs ont intérêt à construire des édifices qui vont faire des profits. Mais qui veille à ce que toute la population puisse se loger? La ville? Merci de votre engagement, pour tous les citoyens.

**Intervenant 51** : non merci.

**Intervenant 52** : Un projet qui propose des « logements abordables » pour les personnes riches, mais peu de considérations réelles pour la population plus pauvre qui souffre directement de la crise du logement. M. Marchand, vous qui prétendez être à l'écoute du milieu

communautaire, comment pouvez-vous si bonnement être sourd à nos demandes? Des logements SOCIAUX! Des logements ABORDABLES. Utiliser la mixité sociale pour justifier ce projet de logements DISPENDIEUX est une vraie honte, comme si les personnes qui s'y opposent sont contre la mixité sociale, et vous savez très bien que ce n'est pas le cas. En espérant que ce projet sera modifié pour réellement prendre en compte les besoins des citoyen.nes.

**Intervenant 53** : Il est insensé de construire des logements qui ne correspondent pas au quartier Saint-Sauveur. Tout d'abord les prix des logements prévus ne peuvent pas permettre aux citoyens du quartier d'y avoir accès. Ce qu'il faut dans ce quartier ce sont des coopératives d'habitations. Cette formule fonctionne déjà bien dans ce secteur et il en faudrait beaucoup plus. Les trucs à plus de 1000 \$ par mois, il y en a beaucoup dans le quartier Montcalm et ils s'en construisent énormément à Sainte-Foy. Soyez réalistes !!!

**Intervenant 54** : Je considère que la Ville de Québec manque d'audace! Ce terrain convoité pourrait faire l'objet d'un chantier d'urbanisme créatif où serait mise en œuvre une occupation nouvelle du territoire, un laboratoire inspirant où l'occupation bâtie serait moindre au profit de l'implantation importante d'arbres et d'espaces ombragés pour tous. Il faut penser à la qualité de vie de l'ensemble des citoyens et préserver le caractère inclusif de notre quartier. Ce n'est pas la présence de quelques logements dits abordables au sein du Kali qui y contribuera... Ériger une telle construction sur le boulevard Charest, dérogeant au zonage souhaité par les citoyens, confirmera éloquentement la trop grande place laissée aux projets privés et lucratifs dans le développement de notre centre-ville.

**Intervenant 55** : Il faut encourager les projets qui limiteront l'inflation et non le contraire.

**Intervenant 56** : Bonjour, Je suis curieuse d'en apprendre plus sur vos plans d'intégrer l'archéologie à votre échéancier de travaux. Comme vous le savez, le quartier Saint-Sauveur est reconnu pour être un quartier ouvrier au 19<sup>e</sup> siècle. Le lot du Kalimera recouvre donc un énorme tronçon qui est probablement intouché depuis longtemps. Il serait intéressant d'y inclure des recherches archéologiques pour justement documenter la vie ouvrière du quartier au 19<sup>e</sup> siècle. De plus, si l'archéologie est planifiée bien en amont du projet, soit par la réalisation d'un inventaire ou encore de fouilles, le projet ne se voit pas impacté ou retardé. En réalisant une étude archéologique, on vient directement bonifier les connaissances historiques du quotidien des ouvriers à cette époque, et qui sait, nous pourrions tomber sur de beaux vestiges ou artefacts qui pourraient aider à la mise en valeur de ce nouveau projet! Merci

**Intervenant 57** : On ne s'oppose pas au Kali juste pour s'opposer. On se mobilise parce que le Kali va à l'encontre de notre vision d'une ville saine et accessible. On considère que le logement et la ville sont des droits qui doivent être protégés et promus avec ardeur par tous et toutes. On considère que la ville devrait reconnaître la vulnérabilité et prendre soin de l'ensemble des résidents·es. C'est pour ces raisons qu'on vous dit, comme l'ont fait les militants·es du Comité des citoyens·nes du quartier Saint-Sauveur dans les années 70s : Quand vous voulez tout transformer en nous disant : Laissez faire, c'est pour votre bien, mes amis·es. Quand vous voulez changer NOTRE vie sans que l'on ait NOTRE mot à dire, et à vous faire comprendre. Peut-être que vous ne devriez pas vous étonner si on se lève et qu'on crie : « C'EST ASSEZ »!!!

**Intervenant 58** : Introduction.

Depuis quelques mois, la ville de Québec demande aux résidents·es du quartier et au Conseil de quartier de se prononcer sur des demandes de modifications à la réglementation en vigueur. La question qui est posée par la Ville de Québec : devrait-on accepter que se construisent des

immeubles privés, même s'ils ne respectent pas les normes de construction et d'aménagement définies dans la réglementation municipale?

En novembre 2022, le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) apprend que le terrain du restaurant Kalimera a été vendu à un promoteur immobilier de condos locatifs de luxe et complexes santé : Medway. Lors de l'atelier d'échange, le promoteur nous présente son projet comprenant 45 logements sur 5 étages avec une garderie et un commerce de proximité. Alors que la norme prévoit que les bâtiments soient d'une hauteur maximum de 12 m et comptent un maximum de 12 logements, le projet Kali serait de 16,2 m de haut et compterait 45 logements dans un seul bâtiment.

Lors de la séance du conseil de quartier du 21 juin 2023, le promoteur et l'architecte nous disaient que des 55 logements prévus (changement depuis la consultation de novembre), environ 9 logements seraient abordables, et que ces logements seraient des studios et des 3 1/2, à 1025 \$ par mois. Vous trouvez ça cher? C'est aussi ce que pourraient se dire plus de 60 % des ménages locataires du quartier pour qui 1025 \$ représenterait plus de 30 % de leur revenu (selon une estimation des données disponibles à ce jour). On ne parle même pas ici des loyers que ne seront pas « abordables ».

Ce mémoire tentera d'expliquer le sentiment d'impuissance et d'injustice face à la crise du logement et pourquoi les résidants-es du quartier Saint-Sauveur tiennent à y rester. Parce que c'est un quartier qu'on défend, qu'on aime, qu'on habite et parce qu'on s'y sent chez soi.

Le projet Kali, c'est un projet qui au lieu de contribuer l'atténuation de la crise du logement, mènera à l'accélération des hausses de coût des loyers dans le quartier et, à terme, à de l'exclusion sociale. C'est un projet qui porte atteinte aux locataires du quartier, particulièrement les plus vulnérables. Pourquoi devrions-nous accepter de nous plier aux demandes d'un investisseur? Pourquoi devrions-nous accepter que l'on financiarise le quartier? Pourquoi ne pas saisir l'opportunité de faire un projet collectif qui répond véritablement aux besoins des résidants-es du quartier?

### Argumentaires.

-Le projet vient modifier significativement le cadre bâti, établi démocratiquement par les citoyens-nes et les élus-es

En acceptant que se construise un bâtiment de 5 étages avec 55 logements, on ne respecte pas le patrimoine bâti du quartier ni les choix démocratiques qu'ont fait les élus-es et les citoyens-nes. Accepter ce projet, c'est ouvrir la porte à la construction de logements inadéquats pour les besoins du quartier et sa transformation, contre la volonté des citoyens-nes. Alors que l'établissement de ces normes de construction dans le quartier s'est fait de façon démocratique dans une préoccupation de respecter le cadre bâti, qui fait de Saint-Sauveur un quartier unique, passer outre ces règles pour accommoder un promoteur immobilier est pour nous une atteinte à la démocratie locale. Le manque de débat et les positions affirmées de l'élu local et du conseil de quartier, qui se sont faits dans les médias avant même d'avoir entendu la volonté et les préoccupations des résidants-es, font croire que le projet Kali ne fait pas l'objet de mécanismes de participations et de consultations qui respectent la diversité d'opinions qui émerge dans le quartier. On le voit plutôt comme une décision qui se réalise derrière des portes-clauses en excluant les citoyens-nes qui devront vivre les conséquences de l'arrivée du projet Kali.

Notons aussi que c'est le troisième projet dans ce secteur qui serait accepté via un processus de dérogation ou de modification réglementaire en moins d'un an. Cela nous laisse croire que le développement du quartier ne se fait pas dans le cadre d'une réflexion et de débats collectifs, mais à la pièce et soumis au bon vouloir et aux besoins des promoteurs immobiliers.

Accepter des modifications réglementaires pour un projet comme le Kali sans réel débat et processus de participation, ce n'est pas juste accepter un projet immobilier, c'est accepter de se plier devant des promoteurs, c'est de laisser le développement du quartier entre les mains de quelques investisseurs, ne considérant pas la voix des citoyens-nes.

Cette nouvelle offre locative exercera une pression à la hausse sur les loyers environnants. Soulignons que les cas de hausses de loyer excessives (selon les indicateurs du TAL) ont encore explosé cette année (plus d'une fois et demie le nombre d'appels reçus en 2022). De plus, le recensement de statistique Canada met en évidence que des projets immobiliers de l'ampleur du Kali, tels le St-Sô et l'immeuble sur l'ancienne Église Saint-Joseph, les Appartements Saint-Joseph (595 à 635 Rue Châteauguay, 600 à 640 Rue Franklin) induisent une pression à la hausse sur les loyers environnants. Ce sont les secteurs où le loyer moyen augmente le plus drastiquement. Rien pour aider les ménages locataires, pour qui un loyer de 1000 \$ représente plus de 30 % de leurs revenus, qui ont déjà de la difficulté à trouver un logement convenable qui respecte leur capacité de payer. Si nous laissons le secteur privé transformer comme bon lui semble, le parc locatif, cela accentuera inévitablement la crise et les cas d'injustices que vivent les locataires.

En parallèle, la hausse rapide des loyers est utilisée comme excuse pour des propriétaires pour trouver des moyens afin d'augmenter les loyers qui sont occupés par des résidents-es depuis plusieurs années. Les évictions, les rénovictions et les reprises de logement de mauvaise foi deviennent choses courantes dans le quartier. On voit d'ailleurs ces stratagèmes de plus en plus utilisés lorsque de nouveaux propriétaires arrivent pour rentabiliser rapidement leur investissement sans égard aux impacts sur les locataires et en niant l'idée, que nous défendons, que le logement est un droit. Le nombre d'appels que nous recevons pour des cas dans le quartier d'éviction, de reprise ou de résiliation de bail de mauvaise foi ont explosé : 22 cas en 2022-2023. On vit déjà les répercussions de la crise du logement dans Saint-Sauveur.

- Un projet qui participe à la hausse des loyers du quartier.

Ce projet s'inscrit dans un contexte de crise du logement et d'une accélération de la gentrification du quartier. Entre 2019 et 2022, le loyer moyen du quartier a augmenté de près de 15 % passant de 650 \$ à 744 \$ par mois. À cela s'ajoute une perte de service de proximité accessible qui affecte les résidents-es du quartier, principalement les personnes plus vulnérables. Selon une étude publiée en 2023 par le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ), le loyer moyen disponible en basse-ville de Québec est de 1031 \$. Pour un studio ou un 3 1/2, la moyenne est d'environ 915 \$ par mois. Ce que le Kali propose, ce sont des logements de ces tailles à 1025 \$ en disant qu'ils sont abordables, puisque ceux-ci sont basés sur le revenu médian de la ville de Québec. Spécifions que le revenu médian des ménages locataires du quartier Saint-Sauveur est d'année en année plus bas que celui de la Ville. À ce prix, ces appartements ne sont donc pas adaptés pour le milieu et beaucoup trop chers pour les capacités de payer des résidents-es.

– Construire n'importe quoi, peu importe le coût des loyers : une fausse bonne idée pour régler la crise

Concernant le projet Kali, ce n'est qu'une minorité des résidents-es du quartier qui pourront se permettre d'y vivre. Nous n'adhérons pas à l'idée que c'est en construisant plein de logements (peu importe leur coût) que nous réglerons la crise et freinerons la gentrification. C'est plutôt en favorisant et en priorisant la construction de logements sociaux et en régulant (efficacement) le

coût des loyers avec un registre et un contrôle des loyers qu'on pourra construire un quartier inclusif et accessible. La thèse qui veut que la construction de logements, peu importe le prix, permette à terme d'atténuer la crise du logement et la gentrification parce que les loyers plus vieux seront maintenant moins dispendieux (la filtration) a d'ailleurs été démentie à plusieurs reprises, telles que le démontrent ces études :

Skaburskis, A. (2006). Filtering, City Change and the Supply of Low-priced Housing in Canada. *Urban Studies*, 43(3), 533–558.

Liu, L., McManus, D., & Yannopoulos, E. (2022). Geographic and temporal variation in housing filtering rates. *Regional Science and Urban Economics*, 93, 1–1.  
<https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103758>.

Tant selon nos observations sur le terrain que par la littérature scientifique sur le sujet, nous ne pouvons voir comment le projet Kali sera un plus pour les résidents-es du quartier alors que nous vivons en pleine crise du logement où la pénurie de logements frappe les plus démunis. Bien que le taux d'inoccupation dans le quartier Saint-Sauveur soit sous 1 % depuis plusieurs années (SCHL), l'offre de logement de plus de 1100 \$ par mois n'est pas un enjeu. Actuellement, la pénurie de logements touche principalement les loyers de moins de 1000 \$ par mois, qui représente plus de 30 % des revenus de près du tiers des ménages locataires du quartier. Les gens qui veulent se payer un logement à 2000 \$ ont déjà des options. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des logements de plus de 1100 \$ est de 3,3 % dans la ville alors qu'il est de moins de 1% pour les logements de moins de 1000 \$. C'est donc pour les ménages les moins aisés qu'on doit construire des logements pour qu'ils et elles puissent se loger sans devoir se priver de nourriture, de vêtements et des autres besoins de base.

– Pour une ville qui préconise le care et la mixité sociale

Outre le taux d'inoccupation familiale dans le quartier (0,5% en 2021), il faut se rappeler plus d'un ménage sur 10 à des besoins impérieux en matière de logement<sup>3</sup>. Ce sont des ménages qui vivent dans des logements qui sont considérés inadéquats, inabordables ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté. Dans une logique de respect de la mixité sociale et une vision d'une ville qui préconise le *care*<sup>2</sup> avant les logiques marchandes, nous ne pouvons accepter que ces ménages ne soient pas mis au cœur du développement du quartier et, de sur quoi, accepter l'arrivée de projets qui font fi de leurs besoins en matière de logement au bénéfice des plus aisés et des plus privilégiés.

En augmentant l'offre de logements de luxe, les gens n'arriveront plus à se reloger dans le quartier et devront quitter leur milieu de vie, contre leur volonté. Pour bien des gens, vivre dans leur quartier au centre-ville est une question de survie : avoir accès à courte distance (soit à pied, à

---

<sup>3</sup> Estimation selon les données disponibles tirées du recensement 2021 de Statistique Canada. Nous pourrions vous faire parvenir le chiffre exact lorsque nous recevrons les données compilées pour le quartier.



vélo, en autobus) à une épicerie, une pharmacie, aux organismes communautaires et services de proximité et à des activités sociales pour briser l'isolement.

Avoir une vision d'une ville qui préconise le *care*<sup>4</sup> et la mixité sociale, c'est reconnaître la vulnérabilité et prendre soin de l'ensemble des résidents·es. C'est réfléchir aux impacts réels et globaux d'un projet immobilier, comme le Kali, dans un secteur déjà affecté par une crise du logement et la gentrification. C'est comprendre que la mixité sociale, ce n'est pas favoriser l'arrivée de classes sociales plus aisées, c'est prendre soin des populations plus vulnérables.

Quand on continue de construire des logements de luxe pour accueillir des personnes qui ont le privilège de choisir où vivre, on retire le droit à d'autres d'y rester.

– Où est la cohérence de la ville?

Nous considérons qu'en acceptant le projet Kali la ville se priverait d'un terrain pour construire du logement social. C'est une des priorités de la Vision en matière d'itinérance (version préliminaire) et le maire Bruno Marchand est sorti publiquement à plusieurs reprises pour demander au gouvernement provincial d'en faire plus dans ce domaine. La Ville s'est d'ailleurs munie de fonds pour faire l'achat de terrain et du droit de préemption pour la construction de logements sociaux. Ne pas réserver l'un des rares terrains disponibles dans le quartier pour la construction de logements sociaux entre en contradiction avec la position de la ville en matière de logement social.

Les subventions pour construire du logement social manquent. Il faut donc conserver des terrains avant que le privé développe tout avec des logements dispendieux. Le vérificateur général de la Ville le disait la semaine dernière : « il faut [que la ville acquiert] des terrains actuellement pour être prêt, quand on va recevoir le financement, à faire rouler la machine pour accélérer le processus puisqu'il y a pratiquement urgence d'agir ». La Ville a un nouveau fonds de 12,6 millions (sur 10 ans) pour faire ces acquisitions. Le terrain du Kalimera serait une belle opportunité pour affirmer la volonté de la Ville qui dit vouloir s'attaquer à la crise du logement.

#### Ce que nous attendons d'une ville qui a à cœur la mixité sociale et qui priorise le bien-être des résidents·es

Considérant tout ce que nous venons d'exposer, nous demandons au conseil d'arrondissement et à la Ville de Québec de :

- Refuser les modifications réglementaires demandées par le promoteur Medway;
- Inclure rapidement le terrain situé au 577, boulevard Charest Ouest dans la liste des sites soumis au droit de préemption;
- Acquérir le terrain et le réserver pour y construire du logement social;
- Établir une Vision de quartier sur le logement et le développement immobilier construite en concertation avec les acteurs et citoyens·nes du quartier; et

---

<sup>4</sup> « Activité caractéristique de l'espèce humaine, qui recouvre tout ce que nous faisons dans le but de maintenir, de perpétuer et de réparer notre monde, afin que nous puissions y vivre aussi bien que possible. Ce monde comprend nos corps, nos personnes et notre environnement, tout ce que nous cherchons à relier en un réseau complexe en soutien à la vie. » (Joan Tronto, Un Monde vulnérable. Pour une politique du care, Éditions La Découverte, 2009).

- Instaurer un moratoire sur les développements immobiliers qui dérogent de la réglementation en place jusqu'à l'établissement d'une Vision de quartier sur le logement et le développement immobilier.

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au Conseil de l'Arrondissement La Cité-Limoilou

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 10 juillet 2023

### Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne