

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste Numéro de dossier : Réf. A1GT2017-069														
<p><b>1. Événement, date et lieu</b></p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Mercredi 13 décembre 2017 à 19h Centre culture et environnement Frédéric-Back, Salle 322 870, avenue De Salaberry</p>	<p><b>2. Origine</b></p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b></p> <p>Approbation des projets de modification intitulés Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une <u>permission d'occupation</u> sur le lot numéro 1 477 345, R.C.A.IV.Q. 316 et Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 477 345, R.C.A.IV.Q. 317 (<u>500 rue Saint-Jean</u>, ex-Boucherie Bégin, quartier Saint-Jean-Baptiste)</p>												
<p><b>4. Présences</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Messieurs Fabien Abitbol, Francis-Olivier Angelot, Jean-Nicolas Bouchard, Louis Dumoulin, Charles Gosselin-Giguère, Michel Hallé, Damien Morneau, ainsi que Mesdames Véronique Samson, et Laurie Vallières.</p> <p><b>Membre sans droit de vote :</b> M. Jean Rousseau, conseiller municipal.</p> <p><b>Personne-ressource :</b> M. Sergio Avellan, urbaniste, Arrondissement de La Cité-Limoilou M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, service de l'interaction citoyenne M. Jean-Michel Munger, représentant des promoteurs</p>														
<p><b>5. Information présentée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet est une permission d'occupation qui « se superpose au zonage habituel » sur un lot donné.</li> <li>La permission est pour le lot 1 477 345, au 500 rue Saint-Jean, couramment appelé « ex-boucherie Bégin ».</li> <li>Le projet est conçu en fonction de la zone 13005Mb, mais une petite partie du lot est dans la zone 13001Hb, car le cadastre ne correspond pas à la perfection avec les limites de zones. Cette différence vient de la réforme cadastrale.</li> <li>La permission consiste à y autoriser un maximum de 12 logements, dont 2 logements au rez-de-chaussée avec un local commercial en front de la rue St-Jean, alors que la grille de spécifications prévoit un maximum de 8 logements.</li> <li>La permission prévoit que les normes de la zone 13005Mb s'appliquent sur la petite partie dans la zone 13001Hb (gite, normes des grands logements, % d'aire verte).</li> <li>Le promoteur évoque la flexibilité et la difficulté de louer un grand local commercial au rez-de-chaussée pour expliquer la demande d'y aménager deux logements.</li> </ul>														
<p><b>6. Recommandation spécifique du mandaté</b></p> <p>Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande au conseil d'arrondissement de modifier deux points aux projets de règlements R.C.A.IV.Q. 316 et R.C.A.IV.Q. 317 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Que les projets de règlements prévoient un <u>maximum de dix logements</u> du groupe d'usage <i>H1 Logement</i>.</li> <li>Que le projet de règlement prévoit que <u>l'occupation du bâtiment doit commencer dans un délai de 5 ans</u> à compter de l'entrée en vigueur du règlement.</li> </ol> <p>Ces deux modifications permettent au projet présenté de se réaliser tout en assurant de nouveaux grands logements dans le quartier. Le site étant abandonné depuis cinq ans, le conseil de quartier souhaite qu'il soit mis en valeur rapidement.</p>														
<p><b>7. Options soumises au vote</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	0	3.	9	Abstention	0	Total	9	<p><b>8. Description des options</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Statu quo, recommandez au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas donner suite au projet de modification.</li> <li>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modification intitulés Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 477 345, R.C.A.IV.Q. 316 et Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 477 345, R.C.A.IV.Q. 317</li> <li>Recommander au conseil d'arrondissement de modifier deux points des projets de règlements : <ol style="list-style-type: none"> <li>Que les projets de règlements prévoient un <u>maximum de dix logements</u> du groupe d'usage <i>H1 Logement</i>.</li> <li>Que le projet de règlement prévoit que <u>l'occupation du bâtiment doit commencer dans un délai de 5 ans</u> à compter de l'entrée en vigueur du règlement.</li> </ol> </li> </ol>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	0													
3.	9													
Abstention	0													
Total	9													

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste**  
Numéro de dossier : Réf. A1GT2017-069

**9. Questions et commentaires du public**

Nombre de personnes présentes : 12  
Nombre de personnes qui sont intervenues : 6

**Les questions posées sont les suivantes :**

- Un voisin du 500 rue Saint-Jean affirme qu'il est important qu'un projet se réalise sur ce site afin de rendre la rue Saint-Jean plus attractive. Il dit s'être souvent plaint à la ville pour des problèmes de vermines ou d'infiltrations d'eau venant du vieux bâtiment abandonné. Un tel projet de construction serait positif à tous les égards.
- Une représentante du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste craint de « donner un chèque en blanc au promoteur ». Certaines modifications de conformité suscitent des craintes. Par exemple, on nous parle de 10 logements, mais le règlement en prévoit 12. On dit qu'il y aura de grands logements, mais on veut se soustraire aux normes. Il y a aussi la question des gîtes et de l'hôtellerie. Le comité populaire ne considère pas avoir assez d'information sur la vraie nature du projet et recommande au conseil de quartier de s'opposer à la permission d'occupation.
- Le comité populaire est bien au fait des problèmes du bâtiment, car leurs bureaux sont en face du 500 rue Saint-Jean. La démolition demeure une priorité, mais le site mérite un projet qui répond aux besoins des résidentes et résidents du quartier. *[Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste remet un mémoire qui est joint en annexe du rapport de consultation publique]*  
**Réponse du promoteur :** Il se dit ouvert aux commentaires et il a déjà rencontré le comité populaire. Il souhaite les rassurer sur la question de Airbnb qui sera contractuellement interdit aux copropriétaires. De plus, le volet « gîte » du règlement n'était pas à la demande du promoteur.  
**Réponse de l'urbaniste :** Monsieur Avellan rappelle qu'il n'est pas question de résidences de tourisme comme Airbnb et que le gîte n'est pas possible en ce moment sur ce site à cause du contingentement de 100 mètres.
- Un représentant du comité populaire souligne que « ce n'est rien contre le promoteur, mais c'est qu'on ne croit plus personne sur ce terrain-là. » Il y a une incohérence à évoquer une réglementation uniforme, et demander une exemption pour le nombre de logements. « On ne peut plus croire à la bonne volonté dans ce dossier-là. » L'exemption de la norme des grands logements et l'autorisation d'un gîte « ça nous sonne des cloches ». La communauté est en réflexion sur l'avenir de l'hébergement touristique. On peut s'exprimer sur les projets de règlements, mais on n'a pas d'emprise sur les règlements des copropriétés.
- Une représentante de la SDC du faubourg (société de développement commercial du faubourg Saint-Jean) affirme que l'association accueille favorablement le projet présenté. Plus de logement, c'est aussi plus de clients pour les commerces locaux. Elle ajoute qu'il est vrai que les grands locaux sont plus difficiles à louer. Elle est aussi d'avis qu'il ne faut pas s'inquiéter avec la notion de gîte, car ce n'est pas une résidence de tourisme. « On est donc favorable. »
- Une citoyenne du quartier, qui habite à proximité de l'église, souligne que la présentation ne parlait pas d'architecture. Il semble y avoir un « très grand décalage » entre les images du projet dans le journal et ce qui est exigé aux résidents du faubourg pour respecter le patrimoine. Changer un simple « bas de porte » a demandé beaucoup de travail avec la commission. « À qui faut-il qu'on parle pour arriver avec quelque chose d'aussi carré... », alors que les gens doivent réhypothéquer pour rénover en respectant le patrimoine.  
**Réponse de l'urbaniste :** Le projet de règlement n'a pas d'impact sur l'architecture du projet. Monsieur Munger a dû soumettre plusieurs versions du projet à la commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Les nouveaux projets passent par la même commission que les projets de rénovation dans les quartiers centraux.  
**Réponse du promoteur :** Les images qui ont circulé sont celles d'une version préliminaire du projet. Le projet sera inscrit en continuité de la trame urbaine existante de la rue Saint-Jean. Le projet sera bientôt dévoilé officiellement avec les bonnes illustrations.
- Un citoyen demande de quelle manière le promoteur comptait interdire le Airbnb dans le bâtiment.  
**Réponse du promoteur :** Premièrement, le règlement de copropriété ne le permet pas. C'est un notaire qui prévoira ce type de condition. Une fois l'ensemble du projet vendu, les copropriétaires pourront voter autrement, mais il serait surprenant qu'ils votent pour avoir des visiteurs dans leur bâtiment. Dans nos autres projets résidentiels, il n'y a jamais eu ce type de revirement. De plus, ce n'est pas nous qui avons demandé d'ajouter le « gîte » au projet de règlement.  
**Réponse de l'urbanisme :** De plus, en ce moment, il y a un moratoire sur l'ouverture (certificat d'autorisation) d'autres résidences de tourisme sur l'ensemble du territoire de la Ville.

**10. Questions et commentaires du mandaté**

- Plusieurs administrateurs auraient aimé avoir des illustrations à jour du projet, car celle présentée dans le sommaire décisionnel et dans le journal suscite un débat sur l'intégration architecturale.  
**Réponse du promoteur :** « On souhaite se garder des surprises pour le lancement en janvier. »
- Un administrateur est d'avis que l'usage « gîte » est seulement une formalité administrative. C'est à son avis un « faux débat », car l'usage est déjà permis sur la rue Saint-Jean.
- Au sujet des grands logements, l'administrateur estime que le nombre de pieds carrés et de logements par étage semble permettre des logements d'une taille appréciable. Ainsi, il propose aux autres administrateurs de recommander un maximum de 10 logements au lieu des 12 inscrits au projet de règlement. Les 10 logements correspondent à la demande du promoteur et assurent de grands logements pour les futurs résidents. C'est également conforme à la vision du conseil de quartier.
- L'administrateur mentionne son inconfort quant au délai de dix ans. À son avis, cinq années seraient un délai suffisant pour permettre la réalisation du projet.
- L'administrateur ajoute que c'est intéressant de pouvoir rencontrer les promoteurs et connaître leurs intentions avant les consultations. La SDC, le comité populaire et une administratrice du conseil de quartier ont pu échanger avec monsieur Munger dans les semaines et mois précédents.

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste**  
Numéro de dossier : Réf. A1GT2017-069

**10. Questions et commentaires du mandaté (suite)**

- L'administrateur suivant aurait aimé rencontrer le promoteur plus tôt. Il s'agit d'un site stratégique (patrimonial) et il aurait été intéressant d'être consulté sur le plan de construction. « On donne un chèque en blanc » sur la forme du projet.  
**Réponse de l'urbanisme :** Les normes de zonage et de construction sont respectées dans ce projet ; il n'était donc pas nécessaire de consulter sur le plan de construction. L'intégration architecturale revient à la commission d'urbanisme et de conservation de Québec.
- Un administrateur demande s'il y a de l'amiante dans le bâtiment et quelles précautions seront prises lors de la démolition. La démolition pourra-t-elle se faire en mars?  
**Réponse du promoteur :** On fait appel à une entreprise spécialisée en désamiantage et l'opération se fera par curetage. Autrement dit, tout l'amiante sera retiré du bâtiment avant de procéder à la démolition. Les rebus de la démolition seront donc sans amiante. Rien n'empêche la démolition en mars.
- L'administrateur demande quelle sera la hauteur du bâtiment.  
**Réponse du promoteur :** Le bâtiment aura la hauteur maximale autorisée, soit un peu plus haut que le bâtiment actuel. Cependant, le dernier étage sera plus vitré et il sera en retrait de la façade. Il sera donc moins visible de la rue.
- L'administrateur demande s'il y aura des stationnements sur le site.  
**Réponse du promoteur :** Il y aura 7 cases de stationnement souterraines, et des ententes sont signées pour 7 autres cases dans d'autres bâtiments à proximité. Il n'y aura donc pas plus de voitures stationnées dans les rues.
- Un administrateur déduit que les livraisons commerciales se feront par la rue Saint-Jean.  
**Réponse du promoteur :** Il confirme que les livraisons se feront par la rue Saint-Jean, la topographie du site ne permettant pas de faire des livraisons par la rue Sainte-Claire.
- Un administrateur ajoute que le fractionnement des logements est un processus historique observé dans plusieurs villes. Les logements dans les quartiers centraux sont fractionnés pour que plus de personnes puissent profiter de la proximité des commerces et services. « C'est naturel d'avoir de plus petits logements avec le temps. »  
**Réponse d'un autre administrateur :** Il est d'avis que ce phénomène est une détérioration du parc locatif du quartier.

**11. Suivis recommandés**

Transmettre à la Division de la gestion du territoire. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

**Approuvé par**



Louis Dumoulin  
Président  
Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste  
2017-12-19

**Préparé par**



Daniel Leclerc  
Conseiller aux consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne  
2017-12-18

# Mémoire

Présenté dans le cadre de la consultation publique visant le bâtiment situé au 500, rue Saint-Jean (ancienne boucherie Bégin)

13 décembre 2017



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

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

## **1. Présentation**

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est un organisme de défense collective des droits actif depuis maintenant plus de 40 ans dans le quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec. Le Comité s'intéresse depuis sa fondation aux enjeux d'aménagement urbain.

En effet, l'organisme est issu de la résistance des résidents et les résidentes de la rue Saint-Gabriel qui voyaient leur milieu de vie menacé de démolition pour faire place à une autoroute. Les citoyens et les citoyennes ont mis un frein aux projets de « modernisation » de la Ville de Québec en y opposant la rénovation de leurs vieilles maisons grâce à des coopératives d'habitation à échelle humaine, l'aménagement de parcs et des ressources communautaires. L'action du Comité s'est rapidement étendue à l'ensemble du quartier après ces premières victoires dans le « haut » du faubourg. C'est, entre autres, à cette action que l'on doit la majorité des logements sociaux du quartier (de la coopérative Saint-Gabriel à la coopérative l'Escalier en passant par la présence de Lauberivière dans l'ancien presbytère), de nombreux parcs (du parc Scott au parc-école), plusieurs services de proximité (de l'Intermarché au comptoir postal) et bon nombre de ressources communautaires (du Vestiaire du Faubourg au Centre-Famille Haute-Ville). Le Comité populaire a toujours été là pour défendre le caractère résidentiel et populaire du quartier Saint-Jean-Baptiste.

Encore aujourd'hui, le Comité populaire reste fidèle à sa mission première : défendre les droits sociaux, économiques, politiques et culturels des résidents et des résidentes du quartier Saint-Jean-Baptiste.

## **2. Des condos, y'en a trop !**

### **2.1 Une fonction résidentielle au cœur des préoccupations**

Saint-Jean-Baptiste change, c'est évident, mais il change en même temps et au même rythme que Québec. En fait, le quartier semble garder, à peu de choses près, la même position sociale et économique qu'il a toujours eue par rapport au reste de la ville. En gros, le faubourg demeure un quartier de locataires un peu plus pauvres que la moyenne et qui paient des loyers un peu trop chers qui sont parfois dans des conditions d'insalubrité et possiblement dangereuses pour la santé des occupants et occupantes.

Selon les données du Dossier noir produit par le FRAPRU, qui utilise les chiffres de l'Enquête nationale auprès des ménages menée par Statistique Canada, le revenu médian des ménages du quartier est inférieur de près de 2 000 \$ à celui du reste de la ville. Loin de se rétrécir, l'écart se creuse depuis 10 ans. En parallèle, les loyers ont augmenté un peu moins vite dans le quartier qu'ailleurs à Québec, ce qui fait que le loyer médian du reste de la ville nous a rattrapé. Seul signe statistique clair d'embourgeoisement : le pourcentage de locataires continue de baisser (on est passé de 84 % à 75 % en dix ans).

Dans le quartier comme ailleurs, la croissance économique a eu un impact sur les problèmes de logement. Toutefois, cela ne veut pas dire que les problèmes ont disparu, loin de là.

Forcément, comme les locataires du quartier sont plus pauvres que la moyenne mais qu'ils et elles paient le même loyer que les autres, les problèmes de logement sont plus aigus dans le

quartier que dans le reste de la ville. Un exemple parmi d'autres : le pourcentage de ménages consacrant plus de 50 % de leur revenu en loyer dans Saint-Jean-Baptiste est de 21 % alors qu'il est de 16 % dans le reste de la ville. Techniquement, il y a 1 865 ménages dans le quartier qui ont ce que le gouvernement fédéral appelle « un besoin impérieux de logement » (c'est-à-dire qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer).

En procédant à une analyse plus fine des données, on découvre, malheureusement sans surprise, que les problèmes de logement touchent plus durement les femmes que les hommes. Il faut dire que le revenu médian des femmes locataires dans le quartier est inférieur de 4 187 \$ à celui des hommes locataires, mais que leur loyer médian est plus élevé de 44 \$ par mois. Paradoxalement, comme les locataires du quartier sont plus pauvres que la moyenne, les écarts de revenu entre les hommes et les femmes tendent à y être moins important qu'ailleurs (cet écart de revenu est de 7 600\$ dans le reste de la ville).

De tous les types de ménages, ce sont les personnes seules qui ont le plus de problèmes de logement dans le quartier (45 % d'entre elles paient trop cher). Un plus grand pourcentage de familles monoparentales a aussi des problèmes de logement (36 % paient trop cher). Enfin, les jeunes et les personnes âgées semblent avoir des conditions particulièrement difficiles (51 % des moins de 24 ans et 70 % des plus de 75 ans paient trop cher).

Ces chiffres nous montrent que, si la situation s'est légèrement améliorée dans le quartier, elle demeure critique pour de trop nombreux ménages. Bien qu'il y ait 100 ménages de moins qu'il y a cinq ans qui consacrent 80 % de leurs revenus à se loger, il faut quand même faire quelque chose pour les 425 autres dont c'est encore le cas.

## **2.2 Une trame particulière au quartier**

De plus, il nous paraît important de remettre de l'avant le cachet historique du quartier qui lui donne son côté unique, authentique et chaleureux. Nous estimons qu'une attention particulière doit être accordée à la préservation et à l'extension de la trame urbaine résidentielle dans les orientations et décisions prises par la Commission sur le patrimoine. Par trame urbaine résidentielle, nous entendons la morphologie propre au quartier Saint-Jean-Baptiste, caractérisée par un lotissement fragmenté, la mitoyenneté et la transparence des logements avec façades sur rue et cour arrière et des immeubles de trois ou quatre étages où prédomine la fonction résidentielle.

## **3. Oui à la démolition ! Non à un projet ne répondant pas aux besoins**

Concernant le projet présenté par le groupe Genius, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste souhaite rappeler qu'il avait déposé en juin dernier une pétition comprenant 655 noms et demandant un projet de logement social et l'expropriation du propriétaire actuel. Un autre projet de condos dans le quartier, avec la situation décrite dans la précédente partie, ne répond en rien aux préoccupations des personnes mal-logées du quartier exprimées par le Compop de façon régulière.

Le projet dans sa forme actuelle suscite aussi plusieurs questions. En effet, la demande de changement aurait pour conséquence que « la location, pour une période n'excédant pas 31 jours, d'une chambre à une clientèle de passage est autorisée et le pourcentage minimal de

grands logements ainsi que le pourcentage d'aire verte minimale ne s'appliquent pas à cette occupation ». Ses demandes de modifications n'ont rien pour nous rassurer ou nous émerveiller devant un tel projet. Déjà, on semble vouloir ouvrir une porte pour du Airbnb, on veut s'exclure du pourcentage de logements pour les familles et on refuse le pourcentage d'aire verte. Voilà une occasion ratée d'accueillir des familles avant des touristes et de participer à améliorer la canopée déjà trop faible du quartier.

Conscient des irritants majeurs posés par l'édifice dans son actuel état d'abandon, le Compop souhaite tout de même rappeler qu'une réponse aux besoins des résidents et des résidentes doit être la priorité et qu'une démolition pourrait être envisagée à court terme par la ville en attendant de trouver un projet qui répondra davantage à la trame et aux valeurs du quartier, tel qu'un projet de logement social aurait pu le faire.

Pour toutes ces raisons, il nous semble plus juste de recommander au Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste et à la Ville de Québec :

- De ne pas accepter les modifications demandées par le groupe Genius;
- De recommander la démolition rapide de l'ancienne boucherie Bégin;
- De mettre sur pied une véritable consultation quant à l'avenir de ce terrain.