



19 juin 2025

À l'attention de

Marie-Pierre Boucher, élue responsable de la planification de l'aménagement du territoire

Daniel Leclerc, conseiller municipal en consultation publique

Claude Villeneuve, conseiller municipal du District de Maizerets-Lairet

Ville de Québec

Objet : Mémoire de la Table citoyenne Littoral Est dans le cadre de la consultation sur le projet résidentiel 1875 à 2005 boulevard Henri-Bourassa

Mise en contexte

La Table citoyenne Littoral Est est un organisme communautaire de participation citoyenne qui intervient dans les quartiers Maizerets, Vieux-Limoilou et Vieux-Moulin sur les questions de logement, d'aménagement urbain et d'environnement dans le but d'améliorer la qualité de vie des citoyennes et des citoyens. Nous agissons dans une approche de défense collective des droits et nous militons pour une plus grande justice sociale et environnementale. Dans ce contexte, nous faisons part aujourd'hui de nos préoccupations et recommandations à la Ville de Québec dans le cadre de sa très courte consultation sur le projet résidentiel 1875-2005 boulevard Henri-Bourassa, qui vise à démolir six maisons et immeubles résidentiels afin de reconstruire un immeuble résidentiel de 6 étages comportant 156 logements.

Évictions de locataires

Plus tôt ce printemps, nos partenaires de l'organisme Bail Québec Métro ont été informé·e·s par des locataires qu'une transformation résidentielle était en cours à cet endroit. Les locataires concerné·e·s ont reçu un avis d'éviction et devront être évincé·e·s de leur milieu en amont des travaux prévus. Bien que des compensations financières aient été accordées, nous sommes préoccupé·e·s par l'absence de considération de la Ville de Québec envers plusieurs de ces locataires vulnérables qui, dans un contexte d'augmentation fulgurante des loyers, ne pourront pas se reloger dans des logements convenables et qui correspondent à leur capacité financière.

Contourner les mesures démocratiques : ce n'est pas la solution!

La loi 31 en habitation permet aux municipalités de ne plus soumettre certains projets de construction de logements résidentiels à l'approbation des citoyen·ne·s lorsqu'ils ne respectent pas ses règlements d'urbanisme (hauteur du bâtiment, zonage, distance de la rue, etc.). C'est le cas du présent projet qui fait d'ailleurs l'objet d'une forte opposition des résident·e·s de la rue Mont-Thabor à l'arrière du projet.

D'une part, ces mesures de consultation sont nécessaires afin de permettre aux résident·e·s d'un quartier de participer aux décisions qui concernent leur milieu de vie et assurer une meilleure cohésion sociale. En plus de permettre une plus grande acceptabilité sociale, les consultations et les processus d'approbation par les citoyen·ne·s sont particulièrement importants afin d'assurer une pleine citoyenneté. Dans un État démocratique, les dérogations ne devraient être utilisées qu'en dernier recours, après avoir mis en place l'ensemble des mécanismes de consultation nécessaires.

D'autre part, les règles d'urbanisme et de zonage en vigueur, de même que les étapes consultatives, sont des leviers de négociation importants afin d'encourager les promoteurs à adapter leurs projets, notamment, en augmentant la taille des logements et en ajoutant davantage de végétation, d'unités abordables, voir même y inclure du logement social.

Certes, le processus démocratique d'approbation des projets qui dérogent aux règlements en vigueur peut être long et ardu. Cependant, il représente une étape nécessaire à la participation citoyenne et il ouvre la porte à la transformation des projets afin que ceux-ci répondent davantage aux besoins de la communauté. À long terme, ces pratiques démocratiques sont plus rentables que la construction rapide de logements qui ne répondent pas aux besoins et aux attentes du quartier.

La construction de plus de logements privés n'est pas un moyen viable de lutter contre la crise du logement

La Ville de Québec justifie le recours à ce pouvoir dérogatoire par la nécessité de construire plus rapidement des logements afin de « répondre aux besoins en habitation et à la forte croissance démographique de la ville »¹, dans un contexte de crise du logement où le taux d'inoccupation des logements est de 0,9%². En recourant à ce pouvoir, la Ville de Québec aspire à faciliter l'atteinte de son objectif de construire 80 000 logements d'ici 2040. Selon le Maire de Québec, cela

¹ Ville de Québec. 2025. « Communiqué : Projet de loi 31 : l'accélération de la construction de logements se poursuit avec des leviers supplémentaires à Québec ». Communiqué de presse. En ligne :

https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/espace-presse/actualites/fiche_autres_actualites.aspx?id=31228

² Ibid

permettrait que « tous puissent se prévaloir de leur droit au logement »³. Or, la construction massive de logements privés inabordables ne garantit pas une éventuelle sortie de la crise du logement. Elle pourrait même nuire à l'accès au logement abordable et de qualité pour les ménages à plus faible revenus⁴.

En effet, on constate depuis les vingt dernières années que la croissance des nouveaux logements est supérieure à la croissance démographique des grands centres urbains. À Québec, on compte 17 000 nouveaux logements de plus que de nouveaux ménages, ce qui n'a pas empêché une augmentation incessante du prix des loyers⁵. À Québec, cette hausse s'élève à 47% depuis 2018⁶. D'autre part, l'idée erronée selon laquelle la construction massive de nouveaux logements privés permettrait une sortie de la crise ne correspond pas au contexte social, démographique et économique dans lequel nous nous trouvons. À l'heure actuelle, l'augmentation des loyers dépasse celle des salaires, le phénomène de multipropriété et de locations de courte durée, de même que l'absence de mesures de contrôle des loyers ont pour effet d'alimenter la crise, malgré une construction importante de logements privés. Enfin, cette théorie repose sur la croyance que la construction de nouveaux logements permet aux ménages mieux nantis d'y déménager, laissant alors libres leurs logements qui se sont dégradés avec le temps et ont perdu de la valeur, à des ménages moins nantis. Cette vision de l'habitation normalise les inégalités en matière de logement, laissant aux ménages moins fortunés, des logements moins bien entretenus et possiblement inadéquats⁷.

Le logement social et communautaire est le seul type de logement qui ne contribue pas à la spéculation immobilière et à la hausse des loyers qui en découle. Le logement social permet de loger convenablement et durablement tous les types de ménages, notamment ceux à faible revenus. Afin de sortir durablement de la crise du logement, c'est la construction massive de logements sociaux qu'il faut privilégier, de manière à ce que ceux-ci représentent au moins 20% de l'offre de logement locatif. En augmentant le ratio de logement social dans l'offre de logement locatif, ce dernier pourra influencer le prix des loyers et ainsi freiner la hausse.

³ Ville de Québec. 2025. « Communiqué : Projet de loi 31 : l'accélération de la construction de logements se poursuit avec des leviers supplémentaires à Québec ». Communiqué de presse. En ligne : https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/espace-presse/actualites/fiche_autres_actualites.aspx?id=31228

⁴ Legeault-Thuot, C. 12 juin 2025. « Construire plus de logements par le privé ne règlera pas la crise, mais pourrait l'aggraver ». IRIS. Communiqué de presse. <https://iris-recherche.qc.ca/communiqués/logement-filtrage/>

⁵ Beaman, Y. et Bélanger, H. 2025. « Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : analyse des limites de ses effets » IRIS.

⁶ FRAPRU. 2025. « Un budget crucial pour lutter contre l'inabordabilité du logement ». Mémoire déposé dans le cadre des consultations pré-budgétaire 2025-2026 du ministre des finances. En ligne: <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2025/02/Memoire-preBudgQc2025.pdf> p. 4

⁷ Beaman, Y. et Bélanger, H. 2025. « Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : analyse des limites de ses effets » IRIS.

Le logement social ne doit pas être considéré uniquement comme mode d'habitation destiné aux personnes les plus pauvres ou vivant des problématiques particulières. Il s'agit d'un modèle de logement alternatif au logement privé, qui doit être accessible à tous et toutes afin de faire reculer la logique de marchandisation du logement. Le logement social est également un rempart contre la pauvreté et l'itinérance et permet de garantir à ses locataires des logements de qualité à des prix qui correspondent à leur capacité de payer.

Le projet proposé ici est un projet de logement privé à 100% et qui, selon le propriétaire, ne comporterait que 15% d'unités dites « abordables ». Le quartier Maizerets est un quartier dont le taux de défavorisation sociale et matériel est important et dans lequel 1 ménage sur 3 rencontre des besoins impérieux en matière de logement⁸. En plus de ne pas répondre aux besoins des résident·e·s actuels, ce projet accélérerait la gentrification du quartier et induirait une hausse de la valeur moyenne des logements dans ce secteur.

Recommandations

Certes, la Ville de Québec ne détient pas le pouvoir d'empêcher le développement de tous les projets privés qui gentrifient nos quartiers et ne répondent pas à nos besoins. En revanche, elle a la capacité de contrôler et d'orienter certains projets grâce à ses leviers urbanistiques. Surtout, elle a le pouvoir de ne pas les encourager en n'exerçant pas son pouvoir dérogatoire sur ces projets. Dans ce contexte, la Table citoyenne formule les recommandations suivantes :

- 1) Que la Ville de Québec n'utilise pas son pouvoir de dérogation sur le projet résidentiel 1875 à 2005 boulevard Henri-Bourassa et qu'elle laisse cours au processus de consultation qui devrait avoir lieu puisqu'il s'agit d'un projet qui ne respecte pas plusieurs règles de zonage en vigueur.
- 2) Que la Ville de Québec n'utilise ce pouvoir pour aucun projet de logement privé et qu'elle le réserve uniquement à des projets de logement social et comme mesure de dernier recours.
- 3) Que la Ville de Québec se dote d'un registre obligatoire et accessible des loyers afin de permettre aux locataires de se prévaloir de leur droit à la fixation de loyer en cas de hausses abusives.
- 4) Que les locataires à faible revenus qui font l'objet d'éviction puissent bénéficier du programme de relocalisation d'urgence de l'OMHQ.

Comité logement de la Table citoyenne Littoral Est

⁸ Statistique Canada, recensement de 2021.