



L'Îlot Berthelot sera constitué à 100% de logements coopératifs !

Victoire pour le quartier !

Le 20 avril est une journée à marquer d'une pierre blanche. C'est en effet ce jour-là que Claude Larose, Responsable de l'Habitation et vice-président du comité exécutif de la Ville de Québec, et Lynda Cloutier, conseillère du quartier, ont finalement annoncé que la Ville de Québec accepte de céder la partie vacante de l'Îlot Berthelot à la coopérative d'habitation l'Escalier. Les dizaines de ménages requérants de la future coopérative se réjouissent évidemment de la décision qui fait suite à des mois de pression. Pour le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, il s'agit là d'un moment historique pour le quartier, d'une victoire complète qui clôt plusieurs décennies de luttes déclenchées il y a 30 ans par des locataires réfractaires aux démolitions.

La coopérative d'habitation l'Escalier n'attend plus que l'annonce par le gouvernement provincial de la programmation 2006-2007 du programme Accès-Logis pour aller de l'avant. Le projet devrait compter 45 logements répondant aux besoins des gens du quartier (en particulier les familles). En ajoutant les logements déjà promis, mais pas encore réalisés, de la Coopérative d'habitation du Sommet, on parle d'un gain net de 75 logements sociaux.

Une stratégie gagnante

Depuis l'automne, le développement de l'Îlot Berthelot est le dossier prioritaire du Comité populaire. Dès l'annonce de l'échec du projet de condos de luxe, le Comité s'est penché sur la stratégie à adopter pour gagner 100% de logement social sur le site. L'idée, en développant rapidement un projet, était de mettre un scénario concret sur la table et ainsi prendre tout autre promoteur de court. Comme le projet du Comité résolvait les problèmes soulevés en 2002 pour rejeter l'option «100% logement social», l'enjeu devenait strictement politique, sans portes de sortie «techniques».

Le Comité populaire n'a donc pas chômé d'octobre à aujourd'hui. Après quelques rencontres de travail, le Conseil de quartier appuie le projet le 23 novembre. Des représentantEs des deux organisations obtiennent une rencontre avec Claude Larose et Lynda Cloutier le 14 décembre pour leur présenter officiellement le projet. À ce moment, le responsable de l'Habitation affirme que trois scénarios, incluant le nôtre, sont étudiés et que le comité exécutif prendra une orientation en



Photo: Néonyme

Le 14 février, des représentantEs de la Coopérative l'Escalier prennent symboliquement possession du terrain de l'Îlot Berthelot

janvier. Le Comité populaire lance alors une large campagne d'appui et le projet de coop est rendu public dans l'édition de décembre de l'Infobourg. En deux mois, plus de 30 ménages s'inscrivent à une liste de requérantEs. Le 7 février, une première assemblée d'une vingtaine de personnes jette les bases de la nouvelle Coopérative d'habitation l'Escalier. Le 14 février, des représentantEs de la Coop et leurs appuis du quartier prennent symboliquement possession du terrain, en y posant un vrai-faux panneau de chantier, rendant publics par la même occasion les nombreux appuis au projet. La coop exige alors que la Ville de Québec lui réserve le site ainsi que les unités de logement social nécessaires. Dans les semaines qui suivent, les requérantEs et le Comité populaire mènent une véritable campagne de harcèlement des éluEs municipaux afin d'obtenir leur appui. Parallèlement, les requérantEs avancent dans la prise en charge collective de leur projet. Le 16 mars, après avoir obtenu l'appui unanime du Conseil d'arrondissement de La Cité, les requérantEs reviennent à la charge en livrant un escabeau à Claude Larose, devenu candidat à la mairie, pour lui signifier qu'il ne manquait qu'une marche à franchir vers la réalisation de leur projet: l'appui formel de la Ville. Cet appui arrive finalement le 20 avril.

À l'origine, tous les autres intervenantEs jugeaient impossible la réalisation de 100% de coopératives sur l'Îlot Berthelot et prétendaient que le Comité populaire pelletait des nuages en disant le contraire. Il faut croire que dans une conjoncture pré-électorale, l'intransigeance et les luttes populaires peuvent déplacer des montagnes. La victoire à l'Îlot Berthelot aurait été impossible sans la détermination du Comité populaire et la mobilisation des requérantEs de la Coopérative l'Escalier. «Le compop, une force dans le quartier», qu'on se le dise!

Saga de L'Îlot Berthelot On a de la suite dans les idées...

L'Îlot Berthelot. Ce nom aura marqué le quartier Saint-Jean-Baptiste pour des décennies. L'Îlot Berthelot, c'est le nom de deux quadrilatères du quartier situés à l'ouest de l'hôtel Radisson, entre le boulevard René-Lévesque, le parc Berthelot et les rues St-Michel et Berthelot. Au cœur du Faubourg, cet îlot a acquis une véritable valeur symbolique au niveau des luttes urbaines, autant au regard des problèmes de logement que de l'aménagement urbain ou de la qualité de vie. Nous vous présentons ici quelques jalons de cette palpante saga.

1960- La «rénovation urbaine», rendue «nécessaire» par le réaménagement de la colline parlementaire et la construction du boulevard Saint-Cyrille (aujourd'hui René-Lévesque), amène la destruction de milliers de logements dans le Faubourg Saint-Jean. La destruction épargne six maisons de l'Îlot Berthelot.

1970 à 1987- La compagnie Atlific projetait au départ de construire un hôtel Holiday Inn sur l'emplacement de l'Îlot. Elle s'est butée à la résistance des locataires.

Juin 1988 - Exaspéré, le groupe Atlific vend terrains et maisons à la compagnie Urdev derrière laquelle se profile le pouvoir financier des banques suisses.

Novembre 1988 - L'administration du maire Jean Pelletier prédit que le boulevard Saint-Cyrille retrouvera bientôt son visage humain, mais annonce du même souffle un changement de zonage pour l'îlot afin d'y permettre les édifices en hauteur.

Décembre 1988 - Urdev annonce la construction d'un bloc de 15 étages, comme par hasard conforme au nouveau zonage, qui nécessitera la démolition des six maisons de l'Îlot.

1989 - Forte contestation du projet Urdev par la conseillère municipale Winnie Frohn (alors dans l'opposition), le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste et des résidentEs de l'îlot.

Novembre 1989 - En pleine campagne électorale et devant les membres du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, Jean-Paul L'Allier, alors candidat à la mairie pour le Rassemblement

Suite au verso, SAGA



Photo: Centre de documentation,
Service d'aménagement du territoire, Ville de Québec

Vue de la rue de la Chevrotière en 1953, avant la vague de démolition de la «rénovation urbaine» (on reconnaît le 920 au milieu).

Populaire (R.P.), s'engage à conserver les logements de l'Îlot Berthelot et à densifier la fonction résidentielle sur le reste du terrain en respectant les normes du zonage original. Le R.P. est porté au pouvoir et, devant tant d'opposition, le projet Urdev est abandonné.

1990 - Urdev «se vend» à la compagnie 2551-4225 Québec Inc.

1991 - Malgré la promesse électorale de conserver les logements existants, le R.P. applique avec un projet qui, lui aussi, implique la démolition des maisons de l'îlot. Il s'agit de construire un édifice administratif de huit étages sur le boulevard Saint-Cyrille et une rangée de logements adossés avec façade sur le parc. On tente de rassurer les locataires en leur faisant miroiter la possibilité d'habiter certains de ces logements. Après avoir mobilisé la population autour d'une consultation publique, on se rend compte que le promoteur n'a pas l'appui financier nécessaire pour réaliser son projet et celui-ci est également abandonné.

1991 - Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste installe ses locaux dans l'Îlot Berthelot, ce que 2551-4225 Québec Inc. et le Service d'urbanisme de la Ville ne voient pas nécessairement d'un bon œil.

1993 - Une coalition d'une trentaine de groupes populaires, de coops d'habitation et de commerces du quartier Saint-Jean-Baptiste demande qu'un montant égal à celui que l'Etat investit pour le centre des congrès soit accordé au développement résidentiel au centre-ville et que la consolidation résidentielle de l'Îlot Berthelot se réalise en même temps que la construction du nouveau Centre des congrès.

Avril 1993 - Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste mandate un architecte pour évaluer la capacité d'accueil de l'Îlot pour un développement résidentiel. Le résultat de son étude donne un potentiel de 99 logements et 3,240 m² d'espace commercial sur rez-de-chaussée, le tout réparti entre 11 établissements.

Novembre 1993 - Dans la foulée de la campagne électorale, le R.P. annonce que trois millions seront investis pour consolider la fonction résidentielle aux abords du Centre des congrès de Québec. L'Îlot Berthelot est évidemment visé par cette promesse.

Décembre 1993 - La Ville décrète une mise en réserve de deux ans sur les terrains de l'Îlot, éliminant ainsi temporairement la possibilité de démolir les maisons (mais aussi de les améliorer).

1994 - La compagnie 2551-4225 Québec Inc. fait une faillite prévisible et l'Îlot Berthelot tombe entre les mains du Syndic Poissant Thibault - Peat Marwick Thorne Inc. Plus ça change, plus c'est pareil.

Septembre 1994 - Création d'un comité pour la mise sur pied de la Coopérative d'habitation de l'Îlot Berthelot. Il s'agit d'un regroupement de résidents et de sympathisants qui, avec la collaboration de la Société d'aide aux coopératives (SOSACO), prévoit se donner une existence légale afin de se rendre admissible à des programmes de subvention.

Avril 1995 - La Ville de Québec présente une étude de potentiel sur les terrains de l'îlot. Il s'agit de deux blocs «anonymes» qui tranchent avec les maisons existantes et dont la construction impliquerait d'ailleurs le «déplacement» de deux de ces maisons pour permettre des entrées de stationnement (le Service d'urbanisme de la Ville de Québec utilise déplacement par euphémisme pour démolition dont l'utilisation est interdite).

Juin 1995 - Le Comité populaire invite plusieurs architectes à des ateliers de création (ACIB) en vue d'offrir une alternative architecturale valable à l'option de la Ville. A la suite des ACIB, une maquette de l'Îlot est réalisée pour accueillir des projets de développement.

Décembre 1995 - La Ville prolonge pour deux autres années la mise en réserve qui s'applique aux terrains de l'Îlot.

Janvier 1996- La coopérative de l'Îlot Berthelot n'est pas admissible au programme de subvention puisque la Ville n'est pas encore propriétaire des terrains à «investir».

Printemps-été 1996- Démarches infructueuses pour trouver un financement alternatif, philanthropique et privé, permettant la réalisation du projet de coopératives.

Août 1997- La Ville de Québec achète finalement les terrains et les six maisons de l'Îlot Berthelot et en cède immédiatement quatre à la Coopérative d'habitation de l'Îlot Berthelot pour la somme symbolique de 3\$ à la condition que cette dernière rénove les maisons avant le 31 décembre 1999.

Automne 1997- Début des travaux de rénovation des maisons de l'Îlot Berthelot.

Été 1998- Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste ferme ses locaux de l'Îlot Berthelot pour faire place à des logements de la coopérative.

Été 2000- La Ville lance un appel d'offre pour le développement de la portion vacante de l'Îlot Berthelot, la Fédération des coopératives d'habitation de Québec (FÉCHAQ) soumet un projet de coopératives. À la suite à un premier refus de tous les projets par la Ville de Québec, la FÉCHAQ propose au groupe Casot, qui avait déposé un projet de condos de luxe, de présenter un projet mixte coop-condos.

17 mai 2002- Dans le cadre d'une semaine nationale d'actions du FRAPRU, le Comité populaire organise l'occupation prolongée d'une des deux maisons abandonnées de l'Îlot Berthelot, le 920 de la Chevrotière. Cette occupation, qui ne devait durer que quelques jours, se transforme rapidement en un squat autogéré par les participants. Les squatters reprennent les revendications du Comité populaire, soit le développement exclusif de logements sociaux sur l'Îlot Berthelot (alors qu'un projet de 60 condos de luxe traîne dans les cartons de la Ville), un moratoire sur la conversion de logements locatifs en condos et un grand chantier de logement social.

16 septembre 2002- La Ville annonce un projet jumelant logements coopératifs et condominium de luxe sur le site de l'Îlot Berthelot. Christian Simard le DG de la FECHAQ avait profité de l'occupation pour négocier, sans mandat des squatters, un compromis avec la Ville de Québec permettant la construction d'une coopérative d'habitation de 30 logements côte-à-côte avec un projet de 38 condos de luxe. La Ville adopte le moratoire sur la conversion de logements locatifs en condos (qui est toujours en vigueur).

20 septembre 2002- Expulsion manu-militari des squatters du 920 de la Chevrotière.

Mai 2003- La Ville fait démolir les deux maisons abandonnées de l'Îlot Berthelot de peur qu'elles ne soient de nouveau occupées à l'occasion d'une deuxième semaine nationale d'actions du FRAPRU.

Octobre 2004- Faute d'acheteurs, le promoteur de condos de luxe déclare forfait, le Comité populaire en profite pour rouvrir le dossier de l'Îlot Berthelot et travailler, en collaboration avec le Conseil de quartier, sur un projet concret de développement de logement social.

[D'après des textes de Marc Boutin et d'Évelyne Pedneault pour la période de 1960 à 1997.]



Photo: Néonyme

De 17 mai au 20 septembre 2002, le 920 de la Chevrotière a été occupé par des squatters revendiquant du logement social.

Pourquoi ça prend plus de logement social dans le quartier?

La part de logements sociaux est plus importante dans le quartier Saint-Jean-Baptiste qu'ailleurs. Environ 15% du parc de logement locatif du quartier est effectivement constitué de logements sociaux (coopératives, HLM et OSBL d'habitation). Malgré cela, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est d'avis qu'il faut quand même continuer de revendiquer «notre part» du développement de logements sociaux. Voici pourquoi.

Un quartier de locataires

Saint-Jean-Baptiste, comme les autres quartiers centraux d'ailleurs, est un quartier de locataires. S'il y a plus de logements sociaux ici qu'ailleurs, il ne faut pas oublier qu'il y a aussi plus de locataires ici qu'ailleurs. 5 200 ménages (83,8%) du quartier Saint-Jean-Baptiste sont locataires. À titre de comparaison, il y a 49% de locataires sur le territoire de la nouvelle Ville de Québec.

Des besoins criants

Si le logement social fait le bonheur d'à peu près 15% des locataires du quartier Saint-Jean-Baptiste, on est très loin de répondre à l'ensemble des besoins. En effet, selon les données du dernier recensement, il restait encore 2 205 ménages qui devaient consacrer plus de 30% de leurs revenus au loyer. Tous ces ménages sont donc admissibles à une place en logement social et nous sommes persuadés que ce serait le choix de plusieurs d'entre eux s'ils en avaient l'opportunité (il est clair, en tout cas, que les 1 160 ménages du quartier qui consacrent plus de 50% de leurs revenus à se loger ont un urgent besoin de logement social).

Une formule gagnante pour le quartier

Saint-Jean-Baptiste a la réputation d'être un quartier de transition. Considérant que plus de 30% des résidents sont dans la vingtaine (deux fois plus que dans le reste de la Ville), il semble que cette réputation ne soit pas surfaite. Le rythme trépidant du quartier attire les jeunes et ça, c'est positif, ce qui l'est peut-être un peu moins, c'est que le quartier peine à conserver les jeunes familles qui s'y forment. Une étude commanditée par le Comité populaire au Département de sociologie de l'Université Laval démontre que les coopératives d'habitation ont un effet de stabilisation sur le quartier. En effet, les gens qui y vivent sont en général un peu plus vieux (l'immense majorité a plus de 35 ans), ont deux fois plus d'enfants que dans le reste du quartier et sont plus stables dans leurs logements.

Bref, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste pense que ça prend plus de logements sociaux dans le quartier pour au moins 4 raisons.

1. Le logement social répond à des besoins socio-économiques criants et permet donc à des ménages à faibles revenus de demeurer dans le quartier, malgré les hausses de loyers.
2. Le logement social peut aider les gens à exercer un plus grand contrôle sur leur milieu de vie. C'est particulièrement vrai pour les logements coopératifs qui permettent l'autogestion, mais cela peut aussi être le cas dans les autres formules.

3. Le logement social aide à stabiliser la population du quartier et concourt au maintien de jeunes familles dans le faubourg.

4. Le logement social est la seule façon connue de promouvoir l'amélioration du parc locatif (7% des logements du quartier ont besoin de rénovations majeures) sans faire augmenter radicalement les loyers.

La crise est toujours là

Taux d'innoculation de novembre 2004 à Québec :

- Général : 1,1%
- Haut de gamme (+900\$/mois) : 11%
- Moyen de gamme (entre 600\$ et 899\$/mois) : 1%
- Bas de gamme (-600\$/mois) : 0,6%

Pourtant, à l'heure actuelle, le gouvernement du Québec n'a toujours pas annoncé de mesures d'urgence pour le 1er juillet 2005.