



Compte rendu de la conférence du 19 novembre 2014 sur l'économie résidentielle et commerciale du quartier Saint-Jean-Baptiste

Le conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste a organisé au mois de novembre une conférence-atelier sur le thème de l'économie résidentielle et commerciale du quartier. Elle a pour contexte la parution de l'article « La rue Saint-Jean à bout de souffle? » dans le journal *Le devoir* du 22 avril 2014¹. On y fait état de la multiplication des locaux commerciaux vides dans le secteur ainsi que de la hausse des taxes commerciales. De plus, les commerces de proximité font partie des éléments du milieu de vie d'un quartier qui lui permettent de s'identifier comme un écoquartier, au même titre qu'une population socialement et économiquement diversifiée. Toutefois, les valeurs immobilières peuvent y faire obstacle. Ainsi, le conseil de quartier SJB, dans sa recherche d'atteindre l'étiquette d'écoquartier, se questionne sur ces deux enjeux, soit **l'accès à l'immobilier pour la population** en contexte de centre-ville et sur **la vitalité économique de l'artère commerciale** rue Saint-Jean.

Pour cette occasion, nous avons reçu trois intervenants. Le premier est Etienne Berthold, membre du Conseil d'administration du comité citoyen Vieux-Québec qui s'est au départ questionné sur la population de son quartier. Il a étendu ses recherches à Saint-Jean-Baptiste pour nous en faire le portrait. Ce qui est important de retenir, c'est que le quartier est jeune : 42,4% de sa population se situe entre 20 et 44 ans, et il est en même temps âgé : 20,9% de sa population ont 65 ans et plus. Ces derniers sont d'avantage localisés au sud de la rue Saint-Jean. En ce qui touche le taux de scolarisation du quartier, celui-ci est élevé avec 43,7% des citoyens qui possèdent au minimum un baccalauréat. Aussi, on y retrouve le plus bas taux de personnes qui se rendent au travail en voiture (comme conducteur) et le plus haut taux de déplacements à pied en comparaison avec les autres quartiers de la ville. Pour ce qui est des revenus, le quartier est relativement aisé, il

¹ <http://www.ledevoir.com/politique/ville-de-quebec/406126/art>

se classe troisième quartier derrière Montcalm et Vieux-Québec avec un revenu moyen d'environ 36 000\$. Les caractéristiques de l'immobilier du quartier se résument comme étant essentiellement résidentiel (à 90% dont le dixième est une coopérative). L'immobilier n'échappe pas au phénomène des condos : 1/3 des résidences sont des condominiums (36% précisément). Toutefois, ces logements sont plus grands que ceux du quartier Vieux-Québec, ce qui peut tout de même faciliter l'accès aux familles. Enfin, le nombre de propriétaires non-résidents est important (33%) mais les duplex y sont inclus.

Des questions plus précises peuvent être posées : par exemple la motivation pour les gens de rester dans le quartier ou d'où proviennent ceux qui travaillent dans le quartier ? On a alors mentionné le travail qui pourrait être fait par l'organisme votepour.ca que nous avons eu en conférence un mois plus tôt.

Le deuxième conférencier était Patrice Vachon, économiste et résident du quartier. Sa conférence avait pour titre : l'« économie commerciale du Saint-Jean-Baptiste ». Dans le cadre de sa présentation, M. Vachon a expliqué les principales caractéristiques de l'économie du quartier. À titre d'exemple, l'économie du quartier est assez capitaliste pour les commerces, relativement tournées vers les gens du quartier et il existe un nombre limité de locaux commerciaux. De plus, M. Vachon a présenté le concept économique qu'est la « destruction créatrice ». Elle se traduit, en moyenne, par la fermeture d'entreprises qui se chiffre à un taux d'environ 10%.

Dans le quartier, M. Vachon souligne que l'on retrouve différents locaux commerciaux qui sont à louer. Il s'agit d'une réalité qui peut être due à une situation où l'information est imparfaite. En effet, les problèmes d'information limitent les possibilités et font prendre de mauvaises décisions aux différents intervenants, que ce soit le locateur, le locataire ou encore les personnes voulant démarrer un projet d'affaires. Les informations pouvant être pertinentes sont, notamment, les préférences des citoyens quant à leurs besoins commerciaux pour le quartier, les préférences des locataires et des propriétaires ou encore le prix que les autres agents paient. Une solution à cette problématique a été mise de l'avant à Montréal : le projet Potloc. Grâce à un site internet, les citoyens peuvent voir les locaux et la situation géographique qui sont à louer dans leur quartier. Pour

chacun de ces locaux, ils peuvent inscrire, selon eux, le type de commerce qui serait approprié à cet endroit. Il s'agit donc d'une façon de consulter les gens du quartier. Par conséquent, le commerçant est mieux informé quant au succès de son projet, le propriétaire peut, quant à lui, mieux estimer la probabilité de réussite d'un locateur et les citoyens, ayant été consultés, adhèrent mieux au projet.

En conclusion, M. Vachon explique qu'il est possible de diminuer le taux de fermeture (environ 10%) des entreprises grâce à la disponibilité d'une meilleure information. Pour lui, l'économie se marie avec la démocratie et il se demande si une plateforme web, à l'instar de Potloc, pourrait être implantée à Québec. Il pourrait s'agir d'une initiative appropriée pour résoudre les problèmes de location des locaux commerciaux et situés, notamment, dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.

Puis, M. Jean-Philippe Courtemanche, vice-président de la Société de Développement Commercial (SDC) Faubourg Saint-Jean, nous présenta un bilan des activités des commerces, et de leurs objectifs. Tout d'abord, la SDC est constituée de petites entreprises, à l'intérieur de petits locaux. Les résidents du quartier sont les principaux clients de ces entreprises. Ensuite, M. Courtemanche a fait un bilan de la situation des commerçants. Premièrement, la pression immobilière chez les commerçants n'est pas problématique, c'est plutôt la hausse des taxes qui exerce une pression. Deuxièmement, le phénomène de la multiplication des locaux commerciaux vides mentionné dans le journal *Le Devoir* (voir plus haut) n'était qu'un mouvement dans l'année. C'est-à-dire qu'au moment de l'article, il y avait 9% de locaux vides tandis qu'en novembre, le pourcentage a baissé pour atteindre 5%. L'ancien local de la boucherie Bégin et du restaurant Commensal, notamment, sont encore inoccupés. Mme Guérette, conseillère municipale, qui était présente dans l'assistance, a mis en évidence l'avantage d'user de la formule Potloc pour le local du Commensal. Ce serait un événement inédit dans la région de Québec tout en faisant un coup de publicité pour la rue.

Les activités de la SDC pour la prochaine année se résument en premier lieu par la mise en valeur du cimetière Saint-Matthew. Le projet « Enlace un arbre » permettra de favoriser le sentiment de sécurité en illuminant les arbres du cimetière. Un second projet

est les « tours du faubourg épicurien » qui a pour but de faire découvrir les boutiques aux gens du quartier. Finalement, une étude de provenance de la clientèle par type de commerce est en cours de réalisation et elle sera prête au printemps. À plus long terme, la SDC a exprimé le souhait de fleurir davantage la rue Saint-Jean et de développer la clientèle touristique.



Invitation conférence-atelier

État du marché immobilier du quartier Saint-Jean-Baptiste et de ses commerces de proximité.

Quel avenir pour ses résidents et ses commerçants au sein d'un écoquartier?

Crédit photo: Pascaline Lamare

Conférenciers invités:

- Etienne Berthold, Ph.d en étude urbaine et enseignant au département de géographie de l'université Laval
- Patrice Vachon, économiste et résident du quartier
- Bernard Théoret de la société de développement commercial faubourg St-Jean



Société de développement commercial
FAUBOURG
Saint-Jean

Mercredi 19 novembre 2014, à 19h au centre Frédéric Back, salle 322-324 (870, avenue De Salaberry).