



**CONSEIL DE QUARTIER DE VANIER
CONSEIL D'ADMINISTRATION
LE 23 JANVIER 2024**

Procès-verbal de l'assemblée spéciale du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Vanier, tenue le lundi, 23 janvier 2024, à 19h00, au bureau d'Arrondissement Des Rivières, salle RC-26, au 330, rue Chabot, Québec.

PRÉSENCES :

Nicole Laveau	Présidente
Gemma Drouin	Secrétaire
Jacynthe Fortin	Administratrice
Pierre-Marc Doucet	Administrateur (en virtuel)
André Garon	Administrateur
Hélène Langlois	Administrateur

ABSENCES :

Mahamadou Sissoko	Trésorier
Jean-Noël Ouisse	Administrateur

ASSISTENT ÉGALEMENT À CETTE RENCONTRE :

Alicia Despins	Conseillère municipale – District de Vanier-Duberge et présidente de l'arrondissement des Rivières.
Alexandra Mauger	Conseillère en consultation publique – Ville de Québec
Marie-Pierre Boucher	Conseillère municipale – District Louis XIV et membre du comité exécutif.
M. Jérôme Bouchard	Conseiller en développement économique du service de la planification et de l'aménagement et de l'environnement.
M. Maxime Rochette	Conseiller en développement économique.
M. Marc De Konink	Conseiller stratégique en habitation et en développement social à la Ville de Québec.
M. Christian Lepage	Conseiller en urbanisme.

Trente (30) citoyens(nes) assistent à l'assemblée en présence et 40 citoyens(nes) en ligne.

Il y a quorum.

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour.
3. Séance d'information avec les citoyens pour discuter **des enjeux d'habitation** et de son rôle dans la mise en œuvre des projets par la Ville de Québec.
4. Levée de l'assemblée

1. Ouverture de l'assemblée

Nicole Laveau remercie les citoyens présents d'assister à cette assemblée en présentiel et en ligne.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Nicole Laveau mentionne qu'il n'y a qu'un seul point à l'ordre du jour pour cette assemblée spéciale.

SUR UNE PROPOSITION DE HÉLÈNE LANGLOIS ET SECONDÉE PAR ANDRÉ GARON, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour tel que modifié.

ADOPTÉ

3. Séance d'information avec les citoyens pour discuter des enjeux d'habitation et de son rôle dans la mise en œuvre des projets par la Ville de Québec

L'objectif de la rencontre vise le logement social et la question de l'habitation. La Ville désire faire le point et ressortir les éléments importants afin que les citoyens comprennent bien quel est le rôle de la Ville dans le logement social.

Mme Alicia Despins fait part du contexte dans lequel la Ville se trouve, car il y a beaucoup de programmes au Gouvernement qui ont changé. La Ville essaie de répondre à la pénurie de logements, notamment de logements sociaux et abordables, par la construction de logements sociaux et montrer comment la Ville s'insère dans ce dossier.

Le projet plus spécifique sur lequel le Conseil de quartier a récemment interpellé la Ville est le projet des « Flots tranquilles » dans le secteur Bourdages. Ce projet n'est pas financé par le Gouvernement et n'a pas encore de terrain.

[Présentation PowerPoint \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca)

Q. : Un citoyen habite le secteur près des « Flots tranquilles ». Il s'agit d'un secteur qui représente des caractéristiques qui sont très bien connues. Est-ce que la décision est plus ou moins prise, ou tout a déjà été décidé? Au fond, le projet va aller de l'avant; c'est ce que nous comprenons dans le cadre de votre présentation.

Est-ce que la Ville a fait le recensement des terrains disponibles dans le secteur touché par ce projet? Y aurait-il d'autres terrains qui auraient davantage été intéressants? Nous comprenons que le terrain lui-même est très onéreux et il y a une disposition pour permettre que des projets puissent bénéficier de subventions additionnelles.

Si le recensement des terrains disponibles a été fait, quels sont-ils? On se questionne sur les impacts sur la sécurité, le transport, le déplacement entraînés par le projet. Nous regardons

le profil démographique du secteur. Il y aurait peut-être eu des endroits plus proches des écoles, plus proches du Lab-École (paroisse Stadacona) qui n'est pas très loin. Il faut réfléchir également sur la hauteur de l'édifice, etc.

R. : La Ville est favorable au logement social et abordable à cet endroit. La décision n'a pas été prise par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Il n'est pas certain que le projet soit financé. Si la SHQ refuse, la Ville ne supportera pas le financement. C'est la SHQ qui prend la décision en bout de ligne.

Un recensement des terrains a été fait. Dans ce processus, c'est l'organisme qui regarde où il voudrait s'implanter et où il y aurait des terrains disponibles. La Ville regarde les terrains disponibles, mais il n'y en a pas tant que cela. Le développement ne se fait plus par étalement urbain. Nous sommes dans une optique de densification, avec les changements climatiques.

En collaboration avec l'organisme, celui-ci a trouvé que c'était le terrain le plus propice pour ce projet afin de répondre aux besoins des familles, entre autres. On regarde le profil démographique quand on regarde les besoins. C'est le bon endroit qui va permettre de répondre aux besoins pour le profil des gens du secteur.

Autre élément de réponse :

Dans n'importe quel projet, que ce soit du logement social ou abordable, ou tout autre type de projet de logements, dans un projet de cette envergure, la Ville va examiner différents éléments en matière d'urbanisme pour voir la manière dont le projet peut s'intégrer et les impacts qu'il peut avoir dans le milieu.

Dépendamment de la nature des impacts qui sont perçus, à l'occasion, il faut réaliser des études avec le Service de transport et de mobilité intelligente, telles des études d'impact sur la circulation et le stationnement sur rue. On évalue ce qui est possible de faire au niveau de la réglementation sur le stationnement sur rue. En termes d'impacts sur la circulation, est-ce qu'il y aurait des aménagements à faire en termes de géométrie des rues, en termes de passages, de feux de circulation, de signalisation, au niveau des arrêts, etc.

Il existe présentement le cas de Val Bélair, pour lequel un grand nombre d'unités de logement ont été ajoutées au cours des années. On prévoit 900 unités additionnelles dans le quartier de Val Bélair. Une étude a été faite pour voir quelles sont les actions que la Ville peut poser. C'est le genre d'interactions et d'actions que la Ville peut faire pour s'assurer que le projet, quand il s'intègre dans un milieu, on puisse adapter le secteur en conséquence.

La densification, c'est bien, mais pas à n'importe quel prix et de n'importe quelle façon. On parle plutôt de cohésion sociale et d'intégration de façon que tout le monde puisse trouver un lieu harmonieux avec les compromis qu'il faut faire. La densification amène beaucoup de préoccupations et d'inquiétudes.

Dans un projet comme les « Flots tranquilles », ou tout autre projet, la Ville est préoccupée par la localisation des écoles, des parcs, etc. Cela fait partie des critères de sélection pour le projet.

En termes d'urbanisme, de façon plus large dans le secteur de Vanier, on est dans un secteur du PPU. C'est un petit plan d'urbanisme dans le grand plan d'urbanisme de la Ville. C'est là que la vision de la Ville sera identifiée et que l'on veut dans un secteur stratégique de développement. Le développement du PPU Hamel-Laurentien est le prolongement du Centre-ville existant. Il s'agit de le faire de façon cohérente, intelligente et que les citoyens soient dans un milieu agréable à vivre. Il ne faut pas se le cacher; le terrain appartient à un propriétaire privé, présenté pour le projet des « Flots tranquilles ». Le terrain est déjà à vendre en ce moment. Que ce soit pour un projet de logements sociaux ou n'importe quel autre projet, éventuellement, il faut s'attendre à ce qu'un projet se développe.

Ce qui est intéressant, c'est que le terrain est connu. Donc, la Ville est en mesure de poursuivre les négociations avec le promoteur. Nous sommes soucieux d'apporter une bonne intégration du projet dans ce milieu. On parle de hauteurs, de distances, pour les résidences situées à l'arrière et les condos situés à côté.

C'est le genre de choses pour lesquelles on peut s'assurer que le projet s'intègre au mieux dans un secteur, soit augmenter les distances, s'assurer des mesures de mitigation, c'est-à-dire des mesures d'atténuation des impacts. Il peut s'agir de plantations d'arbres, de haies et des clôtures. Il y a toute une série d'interventions, où on peut minimiser les impacts d'un nouveau bâtiment dans un secteur. Il y a des interventions, des analyses faites par la Ville, pour en faire un projet plus adapté et le mieux intégré possible dans son quartier.

C'est un processus qui est réfléchi, sur lequel travaillent beaucoup de professionnels. Nous sommes bien accompagnés. Différentes interventions et analyses sont effectuées, mais ce qui n'est pas évident, c'est d'agir en amont au niveau des interventions. Par exemple, au niveau des impacts sur la circulation et les stationnements. Il est difficile d'anticiper comment se comporteront tous ces mouvements. Dans cette situation, nous sommes davantage en mode réactif ou en mode adaptatif. Les citoyens ne doivent pas s'inquiéter. Il y aura toujours des ajustements en cours de route pour le flot de circulation ou la sécurité des piétons. Sur la rue Monseigneur-Plessis, le trottoir a été prolongé. Il y a des interventions qui se font au fur et à la mesure dans la réalisation du projet.

Q. : Pourquoi avoir un CPE de 80 places, alors qu'il sera prévu d'avoir un CPE dans l'édifice de la CNESST actuellement en transformation? Qu'en est-il de la transformation de cet édifice sur la rue Bourdages?

R. : Dans le projet, il y a eu une dérogation mineure qui a été accordée pour le ratio de stationnement intérieur et extérieur. Pour le projet de CPE, pour le moment, il fait partie du projet mais n'a pas été confirmé. Nous ne sommes pas à l'étape de délivrance des permis. Nous sommes dans le territoire de la Commission d'urbanisme et de conservation du

Québec. Le projet doit être accepté par la Commission d'urbanisme en matière de conservation du patrimoine. L'édifice de la CNESST est considéré patrimonial. Le projet doit être accepté par la Commission d'urbanisme et les étapes vont se poursuivre.

Q. : A quel moment le projet des « Flots tranquilles » a été porté à l'attention de la Ville de Québec?

R. : La Ville a été approchée pour la première fois au cours du printemps 2023.

Q. : Lors de l'étude du PPU (Plan particulier d'urbanisme), il a été mentionné que le zonage serait limité à quatre étages parce qu'il y avait une possibilité de construire des logements sociaux. Au moment où on étudiait le PPU, comment se fait-il que les citoyens aient été consultés et qu'il n'y ait aucune mention faite que le zonage était à quatre étages parce qu'il y avait des possibilités de construire des logements sociaux?

R. : Le projet ne faisait pas partie des discussions. C'est un site où on entrevoyait la possibilité de construire des logements sociaux. Afin de favoriser le projet, il ne fallait pas intervenir immédiatement sur le zonage et de le reporter plus tard avec un projet plus abouti.

Q. : Les gens de l'environnement sur les rues Bourdages et Isabelle-Aubert tenaient « mordicus » au maintien de quatre étages en termes de hauteur et de zonage, sur ce terrain et un autre terrain voisin. Nous sommes étonnés que l'on nous fasse part de cette information, alors qu'on aurait pu l'avoir bien avant.

R. : Effectivement, lorsqu'il y a eu consultation sur le PPU, il nous semblait avoir vu par écrit que le projet de logements sociaux serait intégré par la suite.

Éléments additionnels

Mme Alexandra Mauger mentionne que dans le rapport de consultation qui a été rédigé, les responsables du projet « Les Flots tranquilles » ont posé une demande particulière de modification au zonage, comme l'ont fait beaucoup de promoteurs et de particuliers. Cela fait partie du processus. Certaines modifications ont été accordées et d'autres, non. Tout a été documenté et rendu public sur le rôle de consultation. Tout est précisé; Mme Mauger enverra un extrait du rapport à M. André Garon. Il est précisé que le projet n'était pas encore assez mûri et qu'il irait en modification réglementaire par la suite, si sa continuité devenait intéressante.

[CPFichierAzure.ashx\(quebec.qc.ca\)](http://CPFichierAzure.ashx(quebec.qc.ca))

Q. : Est-ce que le processus qui est présenté est uniquement pour le quartier de Vanier ou s'applique-t-il à tous les quartiers de la Ville de Québec?

R. : Ce processus est identique pour tous les quartiers. C'est le nouveau processus pour la réalisation de logements sociaux, abordables et communautaires à la Ville de Québec.

Q. : Concernant le projet « Les Flots tranquilles », c'est un bel exemple de projet. Comme vous le savez, tous les édifices que nous avons forment un genre d'enceinte. Si un édifice est ajouté, cela va créer une enceinte qui deviendra très écho. Est-ce qu'il y a des analyses faites par la Ville à ce niveau?

Quatre-vingt-cinq pourcent (85%) de la population des 400 à 500 condos sont des propriétaires retraités. Il n'y a pas d'enfants et aucun bruit. Un CPE amènera des bruits très importants. Est-ce que cet aspect a été analysé?

Une personne en ligne s'intéresse aussi ce qui en est de la circulation advenant qu'il y ait un CPE de 80 places qui s'intègre sur la rue Bourdages.

R. : Dans le processus qui a été présenté, il faut rappeler que le projet « Les flots tranquilles » n'a pas reçu l'aval de la SHQ. Et il faut apporter des nuances à celui de la Ville. C'est l'importante distinction avec l'ancien fonctionnement du programme ACCÈS LOGIS. Il y a un aval préliminaire. La Ville évalue les besoins en matière de logements sociaux, abordables et communautaires sur l'ensemble de son territoire. Sur le territoire de la Ville de Québec, il y a des citoyens qui n'ont pas une réponse adéquate en termes de logement par rapport à leur capacité de payer. Il y a donc nécessité de développer des logements sociaux et abordables sur le territoire. Cet aspect a déjà été inclus dans une vision de l'habitation que la Ville a rendu publique il y a plusieurs années.

[vision-de-l-habitation-2020-2030.pdf \(quebec.qc.ca\)](#)

Dans un projet d'habitation, il y a beaucoup d'aller-retour. C'est un long processus. Il n'y a aucun projet qui est déposé dans un pro-format. Ce n'est jamais tout à fait cela qui va se réaliser. Avec l'ancien fonctionnement d'ACCÈS-LOGIS, la Ville pouvait intervenir beaucoup plus en amont avec le promoteur, travailler les détails du projet, et dire qu'avant même que le projet soit déposé, la Ville exige un certain nombre de correctifs. Pour le moment, tout ce que la SHQ nous dit, c'est d'avoir un avis préliminaire favorable à tous les projets qui ont été déposés dans le cadre de l'appel de projets, parce que cela répond à une réalité en termes de besoins sur le territoire. On pourrait les bonifier.

C'est la SHQ elle-même qui a repris le pouvoir de dire qu'elle accepte un projet ou qu'elle le refuse. Cela change complètement la donne. Désormais, c'est par appel de propositions à date fixe. Avant, nous étions dans un processus continu. Quand un projet était intéressant mais nécessitait beaucoup de travail, nous étions capables d'engager une relation avec le promoteur pour lui signifier de retravailler son projet et de le représenter dans un an. Maintenant que nous sommes dans un processus d'appel de propositions, c'est très difficile

d'arrêter un projet. C'est difficile de bloquer un projet alors qu'il possède un potentiel d'être retravaillé. La SHQ analyse les projets.

Dans les faits, le projet des « Flots tranquilles » n'a pas été retenu. Admettons qu'il aurait été retenu, la Ville a donné un accord préliminaire, mais lorsque la Ville investit des fonds, il y a un certain nombre d'ajustements à apporter, notamment sur le zonage. La Ville peut débiter un dialogue beaucoup plus étroit avec le promoteur.

Le projet sera examiné plus en détails et un certain nombre d'aspects avec lesquels la Ville est moins confortable et qu'elle voudrait ajuster. Et à la limite, une assemblée publique de consultation pourrait être tenue pour que les citoyens puissent se prononcer et émettre des commentaires. Même si l'article 74.4, qui permet de contourner le règlement en matière de zonage, existe, les assemblées publiques de consultation permettent de recueillir les informations et les réactions des citoyens et permettent de dire qu'il y a des irritants majeurs sur le projet de CPE dans ce secteur. On peut alors discuter avec le promoteur et examiner le tout plus en détails. Par exemple, est ce que le promoteur peut confirmer les aspects suivants :

- Tests de son.
- Ont-ils d'autres terrains qui ont été envisagés?

Dans un contexte préliminaire, la Ville n'était pas dans une posture où elle pouvait engager ce dialogue avec le promoteur.

Pour le CPE, il faut retenir qu'il y a des besoins en places de garderie dans tout le territoire, notamment à Vanier. Depuis de nombreuses années, il est démontré que le développement de logements sociaux peut offrir des opportunités pour intégrer une multiplicité de fonctions au rez-de-chaussée des édifices. Il peut aussi y avoir des locaux pour les groupes communautaires. Dans le domaine du Parc Savard, un CPE est intégré. De plus en plus, il y a des CPE intégrés dans les projets de logements sociaux parce qu'il y a une forme d'efficacité qui est obtenue en termes de gestion des coûts. Un projet est en cours d'élaboration dans Saint-Sauveur, sur la rue Saint-Vallier. C'est un projet qui touche les personnes âgées et il y a un CPE intégré au rez-de-chaussée et la réaction est très bonne. Il y a une tendance très forte de proposition d'intégrer des projets de CPE dans des milieux où il y a des aînés, soit un CHSLD ou des Maisons des Aînés.

Cependant, sur la question du bruit, on peut poser des questions beaucoup plus pointues. C'est tout à fait clair et légitime que les enjeux liés au bruit soient évalués. Ceux-ci seront évalués lorsque nous saurons si le projet a plus de chances de se réaliser. Si les résultats ne sont pas satisfaisants, nous avons une poignée pour dire aux deux promoteurs, soit de la

Coop Les Flots Tranquilles et du CPE, que nous souhaitons des correctifs et des ajustements. Mais, à cette étape-ci du processus, il n'est pas possible d'intervenir de cette façon.

Q. : En général, nous avons besoin de CPE. Mais il faut qu'ils soient proches des besoins. Comme vous le savez, 100% de nos résidents n'ont pas d'enfants. Même si on ajoutait des logements dans un édifice adjacent au nôtre, il y aurait peut-être trois enfants en bas de six ans. Ce n'est pas nous qui avons besoin d'un CPE. La demande pour un CPE vient de plus loin. Qu'en est-il de l'acceptabilité sociale? Est-ce que c'est un élément pris en compte? Est-ce un élément qui a un certain poids dans la balance vis-à-vis un tel projet?

R. : Mme Marie-Pierre Boucher joue un rôle de représentante des citoyens, mais aussi pour les prochains bénéficiaires de ces projets. L'acceptabilité sociale doit être considérée en fonction des citoyens qui sont présents actuellement, et de ceux qui vont en bénéficier. Les parents qui vont utiliser le CEP et les citoyens qui ont besoin de logement social actuellement et qui ont un lieu réel pour s'exprimer. Quand on parle d'acceptabilité sociale, il est important de prendre l'ensemble des voix et celles qui ne sont pas présentes à cette assemblée.

Q. : Un citoyen habite sur la rue Jeanne-Burel dans une maison en rangée, en arrière de la rue Isabelle-Aubert. Selon le processus, nous comprenons que le projet « Les Flots tranquilles » a fait une demande et un appel de proposition auprès de la SHQ. Pour 2023, il n'a pas été retenu. On peut penser que la candidature du projet sera posée à nouveau. La Ville doit donner une lettre d'intention et également confirmer que le projet déposé auprès de la SHQ est conforme au règlement de zonage.

Actuellement, dans le PPU, on indique quatre étages et 20 logements. Il n'y a pas de CPE. Alors comment la Ville a-t-elle donné l'accord à ce projet?

Si on regarde les critères qui doivent être rencontrés pour un appel de proposition pour « Les Flots tranquilles », il devait y avoir une lettre d'intention et une lettre de confirmation auprès de la SHQ mentionnant que le projet est conforme au règlement de zonage. La Ville peut procéder par l'article 74.4 de la charte et par la suite, une fois que la SHQ a accepté le projet, comment la Ville va-t-elle procéder?

R. : La Ville utilise l'article 74.4. Nous avons un peu la confirmation que le zonage peut être modifié pour les logements sociaux, parce qu'il s'agit d'une priorité pour la Ville. C'est un article que la SHQ connaît. Il y a eu un premier appel de projet pour le PHAQ en 2023. Il y a eu une première sélection qui a été faite en décembre 2023. Il devrait y avoir une nouvelle sélection dans les semaines à venir, toujours sur le même appel de propositions.

Q. : Est-ce qu'on connaît la nouvelle date limite?

R. : Il n'y a pas de date établie pour le moment.

Q. : Ce que nous comprenons, c'est que la Ville a mentionné à la SHQ que si le projet n'est pas conforme au règlement de zonage, l'article 74.4 sera utilisé.

R. : Oui, pour les projets de logements sociaux, abordables et communautaires.

Q. : Si jamais la SHQ déclare que le projet est admissible, on demande une contribution à la Ville de Québec. Il y a une séance d'information citoyenne, qui n'est pas une consultation. Est-ce que cette séance est pour informer les citoyens que le projet va procéder? Il n'y a aucun référendum, ni consultation?

R. : Il y a une séance d'information citoyenne, mais le but n'est pas juste de transmettre de l'information mais aussi d'en recevoir. Pour les bruits causés par le CPE, s'il s'agit d'une préoccupation citoyenne, tout est pris en note, sans parler de mesures de mitigation. On peut voir ce qu'on peut faire pour réduire le bruit. Il y a beaucoup de CPE partout, dans Limoilou et Saint-Jean-Baptiste. Il s'agit d'une occasion pour prendre vraiment en note les préoccupations des citoyens. Le projet peut alors être modifié avec le promoteur.

Q. : Une pétition a été déposée par des citoyens qui s'objectent au projet.

R. : A chaque fois que l'article 74.4 est utilisé pour un projet, et qu'il y a des assemblées d'information, il y a des retours. Très souvent, il est demandé au promoteur de faire des adaptations. On prend en considération les commentaires et les recommandations pour la question de l'enjeu de bruit.

La SHQ demande une lettre qui confirme qu'il n'y aura pas de problèmes associés dans ce contexte. A partir du moment où la Ville a un règlement, elle peut confirmer qu'il n'y aura pas de problèmes à développer le projet parce qu'il y a un règlement qui permet une modification au zonage. L'article 74.4 a toujours fait l'objet d'un grand débat.

Q. : Est-ce que cela nécessite une décision de la Ville pour l'utilisation de l'article 74.4? Au moment où la demande est déposée auprès de la SHQ, y a-t-il une résolution de la Ville?

R. : Nous sommes dans un nouveau programme, de nouveaux processus et des allers retours avec la SHQ. Il est très difficile d'aller chercher une décision définitive du côté de la Ville sur un projet préliminaire. Il est clair pour la SHQ que l'appui qui est donné est dans un contexte préliminaire.

L'article 74.4 est un sujet qui n'est pas facile pour personne. Dans un monde idéal, on ne devrait pas l'imposer. L'acceptabilité sociale est une très bonne question. La Ville se posera la question de ne pas développer le projet, si ce n'est pas acceptable socialement. Ce que l'expérience a démontré un peu partout au Québec, quand on soumet systématiquement un projet de logement social par référendum, le projet ne voit pas le jour. Le projet ne se développe pas. Il n'y a aucun quartier qui lève la main pour dire qu'il accepte un projet de logement social et communautaire à proximité de chez-lui.

Q. : Nous ne comprenons pas pourquoi la Ville est prête à changer le zonage et augmenter un édifice à sept étages, comprenant 72 logements, alors que si ce n'est pas du logement social, un autre édifice ne peut pas être construit ainsi. Doit-on comprendre que si c'est du logement social, il n'y a aucune règle d'urbanisme? Pourquoi ne construisons-nous pas du logement social conforme aux règles de zonage? Nous sommes contre la sur-densification. Nous ne sommes pas contre les logements sociaux. Il s'agit plutôt du fait que la Ville ne tient plus compte des règlements d'urbanisme.

Q. : Un citoyen mentionne qu'il habite sur la rue Marie-Brière et précise que de nombreux citoyens du secteur du parc des Filles-du-Roy sont présents à cette assemblée. Le projet « Les flots tranquilles » est souvent mentionné, mais la préoccupation présente ne concerne pas le projet comme tel, mais la conservation de la trame de ce quartier qui a été vendu à des citoyens qui ont acheté et investi dans des unités de copropriété. Celles-ci ont été vendues pour la proximité de la nature et la vue sur la ville de Québec.

Il y a souvent de grands écarts entre ce qu'on voudrait faire et ce qui se fait dans la réalité. Lorsque la SHQ aura autorisé le projet, et que la Ville aura autorisé le projet, il n'y a que très peu de chance que le projet soit changé du tout au tout. Le CPE ne va pas changer, s'il est approuvé dans le projet. Notre préoccupation est de protéger la trame du quartier.

Les gens qui vont venir à la garderie vont se déplacer en voiture pour venir porter leurs enfants. Actuellement, il y a des interventions pour rétrécir les rues, limiter et ralentir la circulation, réduire le nombre de stationnements sur rue et interdire le stationnement des véhicules récréatifs sur la rue Bourdages. Il y a beaucoup d'interventions qui sont faites et quand on regarde ce projet, ou un autre qui pourrait être similaire uniquement avec des copropriétés, nous percevons plusieurs contradictions, y compris ce qui a été expliqué au niveau des processus pour en arriver à recommander ou appuyer un projet.

Par exemple, il n'y a pas si longtemps, il y a eu un développement qui a été fait sur la rue Monseigneur-Plessis qui utilise environ 90% du terrain disponible. L'intervention des citoyens a permis d'éviter que tous les arbres qui étaient sur le site soient arrachés ou blessés. Les citoyens ont dû intervenir pendant la construction parce que le promoteur,

malgré les directives de la Ville, ne faisait pas les choses correctement. Alors, nous sommes craintifs.

Pour le zonage, comme plusieurs citoyens, il a acquis une unité et a investi depuis trois ans. Il a vérifié le zonage des terrains voisins. Il savait qu'il y avait un zonage pour le Groupe O'Drey derrière où il habite. Mais il savait que devant chez-lui, il y avait un zonage limité à quatre étages. Quand il a acheté son unité avec une magnifique vue sur la ville de Québec, il a dû payer un prix pour cette vue. Il a fait son devoir d'investisseur responsable et il a vérifié le zonage. Et maintenant, sans consultation, on change le zonage et cela entraîne des conséquences. Au-delà de la qualité de vie, il y a d'autres types de conséquences.

R. : Mme Marie-Pierre Boucher est d'accord que le citoyen a effectué son travail de futur propriétaire en vérifiant le zonage. Nous vivons une situation et celle-ci change. On vient de faire le PPU, mais la Ville au complet est en changement actuellement. Nous connaissons une augmentation de la population, un taux d'inoccupation très bas et un vieillissement de la population. C'est la raison pour laquelle on parle de 80,000 nouveaux logements. Nous avons besoin de créer des logements pour combattre l'étalement urbain. Il faudra construire « la ville dans la ville ». Il y aura des changements au niveau du zonage. On vient de revoir le PPU dans un secteur où il y aura du changement dans le zonage. Les citoyens qui ont acheté une propriété il y a 10 ans pourront voir du changement au niveau du zonage. Donc, il y a assurément du changement qui viendra.

En ce qui concerne le plan d'urbanisme de la Ville de Québec, notre « grand plan d'urbanisme », sur lequel nous travaillons sur des pages de ce plan dans les PPU. Le plan d'urbanisme a été produit en 2005. Depuis ce temps, la situation a changé. Nous travaillons sur le prochain plan d'urbanisme et une grande consultation sera lancée auprès de l'ensemble des citoyens pour voir comment on peut construire « la ville dans la ville ». Il y a des secteurs dans la ville de Québec dont les PPU ne sont plus à jour. Il y a également des secteurs où il y aura densification pour permettre des édifices de deux à trois logements. Ce que les citoyens voient dans le zonage, quand on regarde à Sainte-Foy, à Charlesbourg, ou dans Lebourgneuf, il se peut que dans cinq ans, ce ne soit plus la même chose.

Mme Alexandra Mauger précise que les citoyens peuvent poser leurs questions et faire leurs commentaires aux assemblées mensuelles du Conseil d'arrondissement et du Conseil de quartier de Vanier où il y a toujours une période de questions et de commentaires pour les citoyens. Si les questions sont soumises à l'avance, la Ville aura le temps de préparer une réponse.

Q. : Y a-t-il un projet de logement social qui a connu une portée positive dans la Ville de Québec?

R. : Il y a un projet d'habitation qui fut au départ un projet de logements sociaux pour aînés, qui a évolué, et qui est devenu un projet de mixité et qui accueille à la fois des aînés et des familles à Saint-Sauveur qui s'appelle « Habitations Vivre chez soi ». A l'époque où l'école du quartier était menacée de fermeture à cause des départs des familles, ce projet a permis un retour significatif des jeunes familles et des enfants dans le quartier qui a donné un élan de quelques années de plus à l'école Sacré-Cœur. Entre-temps, le nombre de familles a augmenté dans Saint-Sauveur.

Il y a beaucoup de projets, dont le domaine du Parc Savard, qui était dans une zone de « no man's land ». C'est un projet qui a été très bien accueilli par les commerces du secteur. Cela a fait croître une partie de la clientèle qui fréquente les commerces situés sur le boulevard Hamel, tel un IGA et une pharmacie. Très souvent, l'accueil des commerçants est très bon quand il y a des projets d'habitation dans le secteur où la viabilité des commerces est menacée. Il y a beaucoup d'exemples où l'arrivée de logements sociaux et communautaires ont eu des effets bénéfiques.

Q. : Est-ce que vous connaissez les critères d'analyses de la SHQ pour ce genre de projet?

R. : Oui, on pose beaucoup de questions pour obtenir le plus de détails. Cela se résume à deux critères :

- Le coût par logement.
- Est-ce que le projet peut se réaliser rapidement.

C'est vraiment dans une optique de réalisation rapide des projets, car il y a des pressions du Ministère à ce sujet. Il faut que les projets respectent les critères du programme.

Q. : Dans les analyses, est-ce que la Ville considère l'impact d'un tel projet sur la valeur des copropriétés avoisinantes?

R. : Nous avons mandaté un chercheur universitaire, M. Jean Dubé, de l'Université Laval, pour aller au fond du sujet. Il a effectué une enquête assez importante. Il a examiné tous les projets de logements sociaux et communautaires sur 20 ans, soit de 2000 à 2020. Il a évalué l'impact sur les valeurs des propriétés sur la même période. Il a considéré que les valeurs fluctuent. Mais en général, en milieu urbain, un projet de logement social a un impact à la hausse sur les valeurs. Cela permet de densifier. C'est comme si ces projets créaient une hausse des valeurs des terrains. Il a noté l'effet d'une plus petite baisse en périphérie, mais aucun impact marquant à la baisse sur la valeur des maisons et des propriétés environnantes.

Q. : Avec les contraintes financières qui sont rattachées à ces projets, considérant l'augmentation des coûts de construction et des maximums au niveau du coûts des loyer, sur la rue Bourdages, entre le C8 et le C10, qui seraient voisins de ce projet, on s'entend qu'avec les contraintes financières, ce projet devra s'autofinancer, entre des immeubles qui sont haut de gamme présentement et sur des terrains qui sont très chers.

R. : La qualité des logements sociaux et communautaires n'est plus ce qu'elle était lorsque les HLM des années 70 ont été construits. La Ville mettrait au défi les citoyens d'identifier les projets de logement sociaux dans le secteur. Ce sont des beaux projets. Il y a un enjeu de coûts évident, mais la qualité est importante et la Commission d'urbanisme y veille. Donc, on s'assure de l'harmonisation avec les édifices voisins ainsi que la longévité des projets. Des matériaux de qualité sont utilisés.

Q. : Dans les années antérieures, on entendait parler que la Ville se voyait octroyer 500 unités pour des logements sociaux. Est-ce encore le cas, avec le montant d'argent qui provient du gouvernement fédéral?

R. : Pour les 500 unités, c'est une cible que la Ville se donne. Le souhait de la Ville serait de réaliser 500 unités de logements sociaux, abordables et communautaires par année. Mais le financement gouvernemental n'est pas au rendez-vous présentement. La Ville fait beaucoup de représentations à cet effet. On construit de 100 à 200 nouvelles unités par année.

Q. : Malgré le montant important que le gouvernement fédéral a transféré au Québec?

R. : Mme Marie-Pierre Boucher précise qu'à ce jour, la Ville n'a pas reçu ces fonds réservés pour ces investissements. On en a entendu parler beaucoup récemment. Les investissements du gouvernement fédéral au provincial pour venir soutenir ces constructions, c'est le fonds d'accélération du logement. Actuellement, la Ville de Québec n'a pas reçu d'argent. Le seul élément qu'on pourrait peut-être attribuer, ce sont les deux projets sur le programme d'habitations abordables, mais qui devrait venir de toutes façons, nonobstant ce financement. On n'en voit pas les impacts.

C. : La crainte c'est que cela prenne trois ans à en voir les effets.

Q. : Un citoyen mentionne qu'il a une crainte concernant l'article 74.4. Cet article pourrait être utilisé pour bloquer un projet d'un promoteur pour ensuite favoriser le logement social.

Au niveau de la taxation, comment la Ville gère-t-elle cet aspect dans ces programmes? Le citoyen a constaté que c'était un faible pourcentage qui était moins cher et beaucoup de

petits logements. Il y a un besoin criant de petits logements pour des personnes seules, plus âgées et vulnérables.

R. : Les projets de logement sociaux et communautaires sont assujettis à la même taxation foncière que tous les autres projets. Ils n'ont pas d'exemption ou d'exonération de taxes foncières. La valeur de leurs immeubles est évaluée à la valeur marchande, donc le même taux qu'un immeuble privé.

Avec des coûts de logement à 175,000.00 \$ par porte, c'est le nombre de logement et le nombre d'étages qui permettent à ces projets de répondre à leurs obligations financières. C'est un bon montant, mais il faut être capable d'avoir de petits logements.

Il est clair que les besoins en matière de logements à faible coût sont les plus criants pour des personnes vivant seules. Le rôle de la Ville versus les projets émanant de la communauté, ce sont d'abord les projets qui sont portés par des organismes du milieu, des bénévoles, des citoyens impliqués, qui mettent de l'avant un projet. Ces organismes vont chercher l'appui de la Ville pour autoriser leur projet. Ce projet fait l'objet de questions et il y a un certain nombre de paramètres où la Ville a le pouvoir d'intervention et désire que ce projet soit construit de telle ou telle façon. Pour l'enveloppe architecturale et les ajustements reliés au bruit, la Ville cherche un équilibre pour l'ensemble des projets qui ont été analysés. La Ville espère qu'il y aura une offre plus importante de logements qui répondent aux besoins des personnes seules. Mais projet par projet, ce n'est pas toujours facile d'intervenir auprès des promoteurs de ces projets qu'ils désirent mettre de l'avant.

Pour les effets bénéfiques, le Québec a été longtemps cité en exemple partout au Canada et en Amérique du Nord comme étant une société que va de l'avant, et qui va le plus loin en termes de logements sociaux et communautaires. Quand on fait l'analyse, la richesse des logements qui ont été développés repose sur le fait que ce sont des projets qui ont été portés par le milieu, par des gens engagés et mobilisés.

Comme administration publique, il est très difficile de dire aux promoteurs, projet par projet, que leurs projets ne sont pas les bons. La Ville va chercher un équilibre dans l'ensemble des projets qui seront développés. Cet équilibre n'est pas toujours facile à atteindre. Cependant, la Ville pourra lancer un signal. Si la Ville ne voit pas assez de logements qui répondent à un besoin, la Ville va dire aux gens du milieu que ce serait bien qu'il y ait des projets pour les aînés.

C'est une des bonnes nouvelles dans les projets du PHAQ, dans les projets qui ont été retenus, il y a un important projet pour les aînés, qui s'appelle « La Champenoise », situé en

Haute-Ville, qui répond à un besoin. Le projet des « Flots tranquilles », c'est un projet des promoteurs et ce sont les citoyens qui sont mobilisés pour ce projet.

Si les citoyens ont d'autres questions, celles-ci pourraient être transmises à Mme Alexandra Mauger qui les transmettra par la suite aux personnes responsables.

Clôture

Mme Alicia Despins désire remercier les participants et les citoyens présents. Il y a des citoyens qui veulent suivre la situation de près. Il y a également une pétition signée par 341 citoyens des secteurs Bourdages et des Filles-du-Roy déposée avant les Fêtes au Conseil d'arrondissement et au Conseil de quartier. La pétition est disponible dans le procès-verbal du Conseil d'arrondissement.

Dès qu'il y a de nouveaux développements, elle les partage. Les citoyens peuvent s'adresser aux membres du Conseil d'administration de leur copropriété.

Le Conseil de quartier de Vanier est très informé. Il est important qu'il y ait de la transparence dans la suite du processus. Les intentions et les orientations de la Ville sont très claires sur les besoins de logements sociaux.

Sur la question de l'acceptabilité sociale, les élus sont présents pour les citoyens qui veulent s'exprimer. Mais il faut aussi avoir en tête qu'il y a des citoyens qui ne sont pas présents pour s'exprimer et qui vont bénéficier de logements sociaux. En tant que conseillère de Vanier-Duburger, Mme Despins va s'assurer que le plus d'irritants possibles soient enlevés dans n'importe quel projet. Il faut continuer le dialogue.

9 - Levée de l'assemblée

Mme Nicole Laveau, présidente, lève l'assemblée à 20 h 50

Nicole Laveau, Présidente

Gemma Drouin, Secrétaire