



COMITÉ  
DES CITOYENS ET CITOYENNES  
DU QUARTIER SAINT-SAUVEUR

# **Consultation sur le projet de construction résidentielle et commerciale au 577, boulevard Charest Ouest (site de l'ancien restaurant Kalimera)**

**Le Kali : un projet immobilier qui participe à l'exclusion  
sociale des résidents-es du quartier Saint-Sauveur**

## **Mémoire**

**Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur**

**7 juillet 2023**

# 1. Introduction

Depuis quelques mois, la ville de Québec demande aux résidents-es du quartier et au Conseil de quartier de se prononcer sur des demandes de modifications à la réglementation en vigueur. La question qui est posée par la Ville de Québec : devrait-on accepter que se construisent des immeubles privés, même s'ils ne respectent pas les normes de construction et d'aménagement définies dans la réglementation municipale?

En novembre 2022, le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) apprend que le terrain du restaurant Kalimera a été vendu à un promoteur immobilier de condos locatifs de luxe et complexes santé : Medway. Lors de l'atelier d'échange, le promoteur nous présente son projet comprenant 45 logements sur 5 étages avec une garderie et un commerce de proximité. Alors que la norme prévoit que les bâtiments soient d'une hauteur maximum de 12 m et comptent un maximum de 12 logements, le projet Kali serait de 16,2 m de haut et compterait 45 logements dans un seul bâtiment.

Lors de la séance du conseil de quartier du 21 juin 2023, le promoteur et l'architecte nous disaient que des 55 logements prévus (changement depuis la consultation de novembre), environ 9 logements seraient abordables, et que ces logements seraient des studios et des 3 1/2, à 1025\$ par mois. Vous trouvez ça cher? C'est aussi ce que pourraient se dire plus de 60% des ménages locataires du quartier pour qui 1025\$ représenterait plus de 30% de leur revenu (selon une estimation des données disponibles à ce jour). On ne parle même pas ici des loyers que ne seront pas « abordables ».

Ce mémoire tentera d'expliquer le sentiment d'impuissance et d'injustice face à la crise du logement et pourquoi les résidents-es du quartier Saint-Sauveur tiennent à y rester. Parce que c'est un quartier qu'on défend, qu'on aime, qu'on habite et parce qu'on s'y sent chez soi.

Le projet Kali, c'est un projet qui au lieu de contribuer l'atténuation de la crise du logement, mènera à l'accélération des hausses de coût des loyers dans le quartier et, à terme, à de l'exclusion sociale. C'est un projet qui porte atteinte aux locataires du quartier, particulièrement les plus vulnérables. Pourquoi devrions-nous accepter de nous plier aux demandes d'un investisseur? Pourquoi devrions-nous accepter que l'on financiarise le quartier? Pourquoi ne pas saisir l'opportunité de faire un projet collectif qui répond véritablement aux besoins des résidents-es du quartier?

## 2. Argumentaires

### 2.1 – Le projet vient modifier significativement le cadre bâti, établi démocratiquement par les citoyens·nes et les élus·es

En acceptant que se construise un bâtiment de 5 étages avec 55 logements, on ne respecte pas le patrimoine bâti du quartier ni les choix démocratiques qu'ont fait les élus·es et les citoyens·nes. Accepter ce projet, c'est ouvrir la porte à la construction de logements inadéquats pour les besoins du quartier et sa transformation, contre la volonté des citoyens·nes. Alors que l'établissement de ces normes de construction dans le quartier s'est fait de façon démocratique dans une préoccupation de respecter le cadre bâti, qui fait de Saint-Sauveur un quartier unique, passer outre ces règles pour accommoder un promoteur immobilier est pour nous une atteinte à la démocratie locale. Le manque de débat et les positions affirmées de l'élu local et du conseil de quartier, qui se sont faits dans les médias avant même d'avoir entendu la volonté et les préoccupations des résidents·es, font croire que le projet Kali ne fait pas l'objet de mécanismes de participations et de consultations qui respectent la diversité d'opinion qui émerge dans le quartier. On le voit plutôt comme une décision qui se réalise derrière des portes-clauses en excluant les citoyens·nes qui devront vivre les conséquences de l'arrivée du projet Kali.

Notons aussi que c'est le troisième projet dans ce secteur qui serait accepté via un processus de dérogation ou de modification réglementaire en moins d'un an. Cela nous laisse croire que le développement du quartier ne se fait pas dans le cadre d'une réflexion et de débats collectifs, mais à la pièce et soumis au bon vouloir et aux besoins des promoteurs immobiliers.

Accepter des modifications réglementaires pour un projet comme le Kali sans réel débat et processus de participation, ce n'est pas juste accepter un projet immobilier, c'est accepter de se plier devant des promoteurs, c'est de laisser le développement du quartier entre les mains de quelques investisseurs, ne considérant pas la voix des citoyens·nes.

### 2.2 – Un projet qui participe à la hausse des loyers du quartier

Ce projet s'inscrit dans un contexte de crise du logement et d'une accélération de la gentrification du quartier. Entre 2019 et 2022, le loyer moyen du quartier a augmenté de près de 15% passant de 650\$ à 744\$ par mois. À cela s'ajoute une perte de service de proximité accessible qui affecte les résidents·es du quartier, principalement les personnes plus vulnérables. Selon une étude publiée en 2023 par le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ), le loyer moyen disponible en basse-ville de Québec est de 1031\$. Pour un studio ou un 3 1/2, la moyenne est d'environ 915\$ par mois. Ce que le Kali propose, ce sont des logements de ces tailles à 1025\$ en disant qu'ils sont abordables, puisque ceux-ci sont basés sur le revenu médian de la ville de Québec. Spécifions que le revenu médian des ménages locataires du quartier Saint-Sauveur est d'année en année plus bas que celui de la Ville. À ce prix, ces appartements ne sont donc pas adaptés pour le milieu et beaucoup trop chers pour les capacités de payer des résidents·es.

Cette nouvelle offre locative exercera une pression à la hausse sur les loyers environnants. Soulignons que les cas de hausses de loyer excessives (selon les indicateurs du TAL) ont encore explosé cette année (plus d'une fois et demie le nombre d'appel reçu en 2022). De plus, le recensement de statistique Canada met en évidence que des projets immobiliers de l'ampleur du Kali, tels le St-Sô et l'immeuble sur l'ancienne Église Saint-Joseph, les Appartements Saint-Joseph (595 à 635 Rue Châteauguay, 600 à 640 Rue Franklin) induisent une pression à la hausse sur les loyers environnants. Ce sont les secteurs où le loyer moyen augmente le plus drastiquement. Rien pour aider les ménages locataires, pour qui un loyer de 1000\$ représente plus de 30% de leurs revenus, qui ont déjà de la difficulté à trouver un logement convenable qui respecte leur capacité de payer. Si nous laissons le secteur privé transformer comme bon lui semble, le parc locatif, cela accentuera inévitablement la crise et les cas d'injustices que vivent les locataires.

En parallèle, la hausse rapide des loyers est utilisée comme excuse pour des propriétaires pour trouver des moyens afin d'augmenter les loyers qui sont occupés par des résidents-es depuis plusieurs années. Les évictions, les rénovictions et les reprises de logement de mauvaise foi deviennent choses courantes dans le quartier. On voit d'ailleurs ces stratagèmes de plus en plus utiliser lorsque de nouveaux propriétaires arrivent pour rentabiliser rapidement leur investissement sans égard aux impacts sur les locataires et en niant l'idée, que nous défendons, que le logement est un droit. Le nombre d'appels que nous recevons pour des cas dans le quartier d'éviction, de reprise ou de résiliation de bail de mauvaise foi ont explosé : 22 cas en 2022-2023. On vit déjà les répercussions de la crise du logement dans Saint-Sauveur.

### **2.3 – Construire n'importe quoi, peu importe le coût des loyers : une fausse bonne idée pour régler la crise**

Concernant le projet Kali, ce n'est qu'une minorité des résidents-es du quartier qui pourront se permettre d'y vivre. Nous n'adhérons pas à l'idée que c'est en construisant plein de logements (peu importe leur coût) que nous réglerons la crise et freinerons la gentrification. C'est plutôt en favorisant et en priorisant la construction de logements sociaux et en régulant (efficacement) le coût des loyers avec un registre et un contrôle des loyers qu'on pourra construire un quartier inclusif et accessible. La thèse qui veut que la construction de logements, peu importe le prix, permette à terme d'atténuer la crise du logement et la gentrification parce que les loyers plus vieux seront maintenant moins dispendieux (la filtration) a d'ailleurs été démentie à plusieurs reprises, telles que le démontrent ces études :

Skaburskis, A. (2006). Filtering, City Change and the Supply of Low-priced Housing in Canada. *Urban Studies*, 43(3), 533–558.

Liu, L., McManus, D., & Yannopoulos, E. (2022). Geographic and temporal variation in housing filtering rates. *Regional Science and Urban Economics*, 93, 1–1. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103758>.

Tant selon nos observations sur le terrain que par la littérature scientifique sur le sujet, nous ne pouvons voir comment le projet Kali sera un plus pour les résidents-es du quartier alors que nous vivons en pleine crise du logement où la pénurie de logements frappe les plus démunis. Bien que le taux d'inoccupation dans le quartier Saint-Sauveur soit sous 1% depuis plusieurs années (SCHL), l'offre de logement de plus de 1100\$ par mois n'est pas un enjeu. Actuellement, la pénurie de logements touche principalement les loyers de moins de 1000 \$ par mois, qui représente plus de 30% des revenus de près du tiers des ménages locataires du quartier. Les gens qui veulent se payer un logement à 2000\$ ont déjà des options. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des logements de plus de 1100\$ est de 3.3% dans la ville alors qu'il est de moins de 1% pour les logements de moins de 1000\$. C'est donc pour les ménages les moins aisés qu'on doit construire des logements pour qu'ils et elles puissent se loger sans devoir se priver de nourriture, de vêtement et des autres besoins de base.

#### **2.4 – Pour une ville qui préconise le care et la mixité sociale**

Outre le taux d'inoccupation familiale dans le quartier (0,5% en 2021), il faut se rappeler plus d'un ménage sur 10 à des besoins impérieux en matière de logement<sup>1</sup>. Ce sont des ménages qui vivent dans des logements qui sont considérés inadéquats, inabordables ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté. Dans une logique de respect de la mixité sociale et une vision d'une ville qui préconise le *care*<sup>2</sup> avant les logiques marchandes, nous ne pouvons accepter que ces ménages ne soient pas mis au cœur du développement du quartier et, de sur quoi, accepter l'arrivée de projets qui font fi de leurs besoins en matière de logement au bénéfice des plus aisés et des plus privilégiés.

En augmentant l'offre de logements de luxe, les gens n'arriveront plus à se reloger dans le quartier et devront quitter leur milieu de vie, contre leur volonté. Pour bien des gens, vivre dans leur quartier au centre-ville est une question de survie : avoir accès à courte distance (soit à pied, à vélo, en autobus) à une épicerie, une pharmacie, aux organismes communautaires et services de proximité et à des activités sociales pour briser l'isolement.

Avoir une vision d'une ville qui préconise le *care* et la mixité sociale, c'est reconnaître la vulnérabilité et prendre soin de l'ensemble des résidents-es. C'est réfléchir aux impacts réels et globaux d'un projet immobilier, comme le Kali, dans un secteur déjà affecté par une crise du logement et la gentrification. C'est comprendre que la mixité sociale, ce n'est pas favoriser l'arrivée de classes sociales plus aisées, c'est prendre soin des populations plus vulnérables.

---

1 Estimation selon les données disponibles tirées du recensement 2021 de Statistique Canada. Nous pourrions vous faire parvenir le chiffre exact lorsque nous recevrons les données compilées pour le quartier.

2 « Activité caractéristique de l'espèce humaine, qui recouvre tout ce que nous faisons dans le but de maintenir, de perpétuer et de réparer notre monde, afin que nous puissions y vivre aussi bien que possible. Ce monde comprend nos corps, nos personnes et notre environnement, tout ce que nous cherchons à relier en un réseau complexe en soutien à la vie. » (Joan Tronto, *Un Monde vulnérable. Pour une politique du care*, Editions La Découverte, 2009)

Quand on continue de construire des logements de luxe pour accueillir des personnes qui ont le privilège de choisir où vivre, on retire le droit à d'autres d'y rester.

## **2.5 – Où est la cohérence de la ville?**

Nous considérons qu'en acceptant le projet Kali la ville se priverait d'un terrain pour construire du logement social. C'est une des priorités de la Vision en matière d'itinérance (version préliminaire) et le maire Bruno Marchand est sorti publiquement à plusieurs reprises pour demander au gouvernement provincial d'en faire plus dans ce domaine. La Ville s'est d'ailleurs munie de fonds pour faire l'achat de terrain et du droit de préemption pour la construction de logements sociaux. Ne pas réserver l'un des rares terrains disponibles dans le quartier pour la construction de logements sociaux entre en contradiction avec la position de la ville en matière de logement social.

Les subventions pour construire du logement social manquent. Il faut donc conserver des terrains avant que le privé développe tout avec des logements dispendieux. Le vérificateur général de la Ville le disait la semaine dernière : « il faut [que la ville acquiert] des terrains actuellement pour être prêt, quand on va recevoir le financement, à faire rouler la machine pour accélérer le processus puisqu'il y a pratiquement urgence d'agir ». La Ville a un nouveau fonds de 12,6 millions (sur 10 ans) pour faire ces acquisitions. Le terrain du Kalimera serait une belle opportunité pour affirmer la volonté de la Ville qui dit vouloir s'attaquer à la crise du logement.

## **3. Ce que nous attendons d'une ville qui a à cœur la mixité sociale et qui priorise le bien-être des résidents-es**

Considérant tout ce que nous venons d'exposer, nous demandons au conseil d'arrondissement et à la Ville de Québec de :

- Refuser les modifications réglementaires demandées par le promoteur Medway;
- Inclure rapidement le terrain situé au 577, boulevard Charest Ouest dans la liste des sites soumis au droit de préemption;
- Acquérir le terrain et le réserver pour y construire du logement social;
- Établir une Vision de quartier sur le logement et le développement immobilier construite en concertation avec les acteurs et citoyens·nes du quartier; et
- Instaurer un moratoire sur les développements immobiliers qui dérogent de la réglementation en place jusqu'à l'établissement d'une Vision de quartier sur le logement et le développement immobilier.