



Avancer ensemble en évitant les pièges

Mémoire de l'Engrenage Saint-Roch

déposé dans le cadre de la démarche de participation publique
sur le *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029*

Janvier 2026

Table des matières

1- INTRODUCTION	1
2- CONCERNANT LES CONSULTATIONS	2
3- QUALITÉ DU MILIEU ET COHABITATION	3
4- CULTURE ET ANIMATION	6
5- VITALITÉ ÉCONOMIQUE	8
6- HABITATION	9
7- CONCLUSION	12

L'objectif de cette démarche est de contribuer à la réflexion, en espérant que plusieurs citoyen·nes y participent aussi!

2- CONCERNANT LES CONSULTATIONS

D'emblée, l'Engrenage souhaite saluer la mise en œuvre d'une démarche de consultation sur le *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029*.

Qui que nous soyons et peu importe l'étendue de nos connaissances sur le quartier, nous avons tous et toutes besoin de nous enrichir de la perspective des autres, surtout dans un secteur où les réalités sont complexes. Ainsi, les personnes qui ont le pouvoir d'orienter le devenir du quartier Saint-Roch doivent reconnaître que leur connaissance des enjeux du secteur est inévitablement partielle et donc que la prise en compte et l'addition d'une multitude de points de vue est absolument nécessaire. Étant donné son importance pour le quartier, les citoyen·nes ne pouvaient être laissé·es à l'écart de l'élaboration du *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029* ainsi, bien qu'elles arrivent un peu tard dans le processus, ces consultations sont les bienvenues. Pour la suite, les citoyen·nes devraient être considéré·es comme des acteur·trices à consulter en priorité dans le développement du quartier.

Cela dit, si le modèle de consultation retenu, soit des kiosques à la bibliothèque Gabrielle-Roy, a le grand mérite de rejoindre des profils de population qui ont moins l'habitude de participer aux démarches traditionnelles de participation publique, il demeure que l'absence d'assemblée publique prive la population de la possibilité de s'enrichir du point de vue des autres et limite l'exercice démocratique. Les assemblées de consultation publique sont un exercice important de citoyenneté. Elles permettent à l'ensemble des participant·es d'avoir accès aux réflexions partagées.

À l'heure des réseaux sociaux et des chambres d'échos, il est important de maintenir des espaces d'échanges entre des gens qui ont des points de vue différents. En ce sens, l'Engrenage aimerait encourager la Ville de Québec à maintenir une vigilance lorsqu'elle choisit la manière d'aller recueillir l'opinion des citoyen·nes. Si les kiosques participatifs ont l'avantage de laisser plus de place aux échanges individuels, le débat d'idées y est absent. Il peut être tentant, pour éviter les conflits et les inconforts, de privilégier des approches de consultation individualisée. Ce faisant, on risque de renforcer l'atomisation et l'individualisme et de nuire à la cohésion sociale.

Les citoyen·nes ne sont pas des client·es à satisfaire, mais une communauté agissante. Une ville, c'est quelque chose qu'on construit ensemble! Qui plus est, les désaccords et les divergences d'opinions sont partie intégrante d'une communauté, surtout dans un contexte de grandes inégalités sociales et économiques. Il est préférable d'assumer cet état de fait et de mener des débats sociaux démocratiques plutôt que de tenter d'éviter les tensions.

Pour toutes ces raisons, l'Engrenage considère qu'il serait souhaitable que le projet de *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029*, un document évolutif, atterrisse dans une assemblée publique permettant des échanges, par exemple lors d'une assemblée du Conseil de quartier. De plus, certaines des actions proposées pourraient elles aussi mener à des consultations, lorsque l'impact anticipé sur le milieu est plus grand, ou pour les sujets sur lesquels le consensus est plus difficile à obtenir.

3- QUALITÉ DU MILIEU ET COHABITATION

Objectif 1. Bonifier les services de proximité et appuyer les organismes communautaires offrant des services aux populations vulnérables.

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
1- Soutenir le Répit Basse-Ville, contribuant au continuum de services dans le quartier aux populations en situation d'itinérance, afin d'assurer la pérennisation de ses activités
2- Améliorer l'accès à des services de base (douches, casiers, points d'eau, etc.)
3- Aménager des locaux communautaires et culturels, incluant un répit bas-seuil (sans hébergement), au sous-sol de l'église Saint-Roch
4- Soutenir des activités dédiées à l'intégration des populations immigrantes installées dans le quartier
5- En collaboration avec des partenaires du milieu, assurer aux personnes résidentes et aux différents acteurs du quartier un meilleur accès à de l'information concernant le phénomène de l'itinérance

Réflexions de l'Engrenage:

Au fil des dernières années, l'Engrenage a été maintes fois consterné de constater à quel point, dans une société riche comme la nôtre, il semblait compliqué d'offrir des services de base à l'ensemble de la population (eau potable dans l'espace public, douches, lavoirs, casiers). Ainsi, il est rassurant de constater que la Ville le priorise désormais et fait sienne cette responsabilité. Surtout que, dans un contexte de bouleversements climatiques, il est essentiel de faciliter l'accès à l'eau potable, à des espaces de rafraîchissement et d'ombre, au cœur d'un îlot de chaleur comme Saint-Roch, ainsi qu'à des abris dans l'espace public.

Par ailleurs, il serait indispensable de retrouver, dans ce document, une action concernant la mobilité des personnes âgées ou en situation d'incapacité. La section sur la vitalité économique comprend une action sur les stationnements, pourtant plusieurs résident·es du quartier se déplacent à pied pour se rendre dans les commerces, les organismes et les lieux de diffusion culturelle. Le manque de stations de repos lors des déplacements complexifie la vie de plusieurs personnes à mobilité réduite, jusqu'à les empêcher de sortir. Un aménagement plus adapté et un meilleur entretien des voies publiques aurait comme effet d'accroître le sentiment de sécurité des piéton·nes, particulièrement des personnes à mobilité réduite, des aîné·es et des familles. L'augmentation du nombre de rues partagées doit être envisagée.

La question de la fracture numérique et de l'accès à l'information reste aussi un enjeu. D'ailleurs, de plus en plus de gens, même parmi ceux et celles qui ont accès à des outils numériques, nomment qu'il est ardu d'avoir accès à l'information locale et à l'offre d'activités de proximité. La multiplication des plateformes d'information n'est pas un gage d'efficacité dans la communication! Comment mieux regrouper l'offre territoriale de services et d'activités? Des pistes de réflexion émergent au sein du comité *J'aime Saint-Roch*, porté par l'Engrenage, et une action en ce sens pourrait se retrouver dans le *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029*, si la Ville souhaite y contribuer.

Objectif 2. Améliorer l'environnement urbain afin qu'il soit de qualité, propre, agréable et sécuritaire afin d'offrir une expérience agréable du quartier.

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
6. Améliorer et optimiser la signalisation et la visibilité des toilettes publiques existantes
7. Maintenir l'équipe d'entretien municipal dédiée au centre-ville
8. Maintenir la Brigade propreté St-Roch de la SDC St-Roch
9. Maintenir l'équipe MULTI du Service de police de la Ville de Québec, dédiée à la sécurité du centre-ville (patrouille pédestre policière)
10. Optimiser l'éclairage public dans les zones sensibles afin de renforcer le sentiment de sécurité de la population
11. Déterminer la nouvelle vocation du parvis de l'église Saint-Roch en collaboration avec les partenaires du milieu
12. Poursuivre l'accompagnement et le soutien aux initiatives de la collectivité (institutions universitaires, organismes et entreprises, etc.) en matière de verdissement des terrains non municipaux pour augmenter la canopée, la biodiversité et la présence d'îlots de fraîcheur dans le quartier Saint-Roch
13. Réaliser un plan de priorisation et de financement des travaux de décontamination et des interventions en aménagement pour la place Jacques-Cartier, l'îlot Fleurie, le parc Gilles-Lamontagne, la marina Saint-Roch, le jardin Jean-Paul L'Allier et le parc Victoria
14. Réaliser et distribuer une trousse d'accueil pour les nouveaux résidents, résidentes et propriétaires de Saint-Roch
15. Miser sur des interventions rapides dans les espaces publics pour augmenter le confort et les occasions de rencontre comme l'ajout de mobilier urbain, des jeux participatifs (échecs, pétanque, etc.) et du verdissement

Réflexions de l'Engrenage:

Dans une section portant sur la cohabitation et la qualité du milieu, il aurait été intéressant de porter une attention au maillage, à des espaces de mixité, à la création de liens. Pour cohabiter, c'est-à-dire partager un même espace public et se côtoyer, il est souvent aidant de comprendre la réalité des autres et ce, peu importe à quel groupe de la société on appartient. C'est particulièrement vrai dans un milieu diversifié comme Saint-Roch.

Par ailleurs, concernant le thème de la sécurité, une même situation peut être perçue comme sécurisante ou insécurisante selon le profil des personnes. Par exemple, la présence policière n'a pas le même impact sur tous·tes. La notion même de sécurité doit être questionnée pour s'assurer qu'on ne laisse pas planer des présupposés qui placeraient la sécurité de certains groupes sociaux au-dessus de celle d'autres. Il serait simpliste, par exemple, de parler d'insécurité en lien avec l'augmentation de l'itinérance, sans souligner la grande insécurité vécue par les personnes premières concernées. Or, le fait d'agir pour accroître la sécurité des personnes qui vivent des situations variées de grande précarité a un impact global positif pour l'ensemble de la communauté. En ce sens, il serait intéressant de proposer des actions qui visent l'amélioration de la sécurité alimentaire et résidentielle ou de toute autre action qui s'inscrit dans une approche de santé globale.

Le travail de réflexion concernant les opérations de nettoyage des espaces publics doit être poursuivi et aboutir sur des actions assurant des pratiques respectueuses des droits fondamentaux et de la dignité des personnes en situation d'itinérance qui occupent ces espaces. Comment une société qui n'est pas en mesure de garantir le droit au logement doit-elle aborder les stratégies de survie des gens qui n'en ont pas ? Une question qui se doit d'être répondue avec humanité. Il est ici à la fois question des pratiques de nettoyage, des règlements municipaux et de leur application.

Bien des enjeux de cohabitation sont liés au manque de ressources individuelles et collectives. La Ville n'a pas tous les leviers pour agir, mais elle peut encore davantage faire entendre sa voix pour une plus grande prévention de la désaffiliation sociale à l'échelle du Québec et un plus grand soutien des personnes concernées. Des axes de travail qui concernent la santé, le revenu, l'éducation, la justice et, bien évidemment, le logement.

L'Engrenage se questionne sur la formulation de l'action 11 «Déterminer la nouvelle vocation du parvis de l'église Saint-Roch en collaboration avec les partenaires du milieu». Depuis plusieurs décennies, le parvis est un lieu de socialisation et d'appartenance qui rassemble une variété de profils de gens qui, pour plusieurs, habitent des bâtiments qui n'ont pas de cour arrière. Le plan d'action annonce que la Ville souhaite donner une nouvelle vocation au parvis. L'Engrenage est d'avis que cet espace public doit rester un lieu de socialisation et d'appartenance inclusif et diversifié. Un accès à l'eau, des tables et des espaces d'ombre seraient souhaitables dans ce lieu afin de l'adapter davantage aux besoins des gens qui le fréquentent. D'ailleurs, si la Ville souhaite revoir la vocation de cet espace, il est primordial d'en faire une démarche de consultation publique et d'impliquer les personnes premières concernées, soit les personnes de divers profils, qui fréquentent régulièrement le parvis. L'Engrenage serait prêt à s'impliquer dans une telle démarche de consultation.

Par ailleurs, l'aménagement de la Place Jacques Cartier est effectivement problématique. Non seulement il ne rend pas justice à cet espace public historique de la Ville, mais son verdissement est inexistant, alors que pourtant, sur les plans initiaux, l'espace devait être verdi. Qui plus est, une place publique au pied d'une tour et dans un corridor de vent reste difficile à rendre conviviale.

De façon générale, concernant l'ajout de mobilier urbain dans les espaces publics, des tables pourraient renforcer la convivialité tant pour les travailleur·ses, les étudiant·es que les résident·es de Saint-Roch. À ce sujet, l'implication de la communauté de proximité est essentielle pour adapter les espaces publics. En ce sens, l'approche de la Ville dans l'aménagement du parc des Pékans est exemplaire et devrait être reproduite. C'est un exemple de démarche où la population s'est réellement sentie prise en compte contrairement, par exemple, à la consultation concernant l'îlot Dorchester, qui donnait l'impression que la Ville s'était déjà trop engagée dans les échanges auprès du promoteur pour pouvoir remettre en question certains aspects du projet.

Au point 12, les citoyen·nes pourraient être mentionné·es comme acteur·ices clés en matière de verdissement. Par exemple, en lien avec la question des murs végétaux, une mesure accessible qui aurait des effets positifs notables et à grande échelle sur la qualité de l'air et la chaleur. Toujours au point 12, il est inévitable de parler de déminéralisation de l'espace public si on veut réellement progresser d'un point de vue environnemental.

4- CULTURE ET ANIMATION

Objectif 1. Dynamiser le quartier et augmenter sa fréquentation en le positionnant comme un lieu de choix pour la création et la diffusion culturelle

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
1- Soutenir une programmation annuelle en misant notamment sur les arts vivants et un volet hivernal d'activités et d'événements
2- Soutenir les initiatives visant à favoriser la tenue d'événements festifs dans Saint-Roch
3- Faire la promotion du quartier auprès de la clientèle touristique
4- Contribuer au déploiement du spectacle d'envergure Aura dans l'église Saint-Roch
5- Mettre en valeur la programmation annuelle de la bibliothèque Gabrielle-Roy pour en faire un pôle culturel central
6- Optimiser l'utilisation des lieux de diffusion culturelle existants
7- Développer des parcours mettant en valeur la richesse culturelle, gastronomique et patrimoniale du quartier

Réflexions de l'Engrenage:

Entre l'effervescence appréciée du quartier et la qualité de vie des résident-es, il y a évidemment un équilibre à préserver. Ainsi, la programmation d'événements culturels et festifs doit tenir compte que Saint-Roch est aussi un quartier résidentiel.

Saint-Roch est un territoire de création, tout autant que de diffusion. On y retrouve plusieurs dizaines d'organismes culturels de disciplines et d'approches diversifiées. L'art fait partie intégrante de la vitalité de Saint-Roch et ses fonctions sont multiples. Si l'art et la culture peuvent être des outils d'attractivité d'un quartier, il ne sont pas que ça. En ce sens, la Ville doit prendre soin d'éviter de tomber dans une logique où l'art serait principalement vue pour son attractivité touristique. Ainsi, le soutien à la culture concerne autant le «qui», le «quoi» et le «pour qui».

Les actions mises de l'avant dans cet objectif concernent surtout la diffusion. Une question qui peut survenir est: mais qu'est-ce qu'on diffuse? La priorité doit être aux forces créatrices locales, celles qui font vivre le quartier, qui y habitent et y cohabitent. Le soutien doit inclure les travailleurs-ses autonomes et les organismes culturels de plus petites tailles.

Au-delà de qui est soutenu, il est aussi question de qu'est-ce qui est soutenu. L'art est un levier de transformation et de cohésion sociale et non pas seulement un levier économique. Par exemple, il est porteur d'offrir des programmes de financement ou du soutien à des projets qui concernent la cohabitation, les citoyen-nés de St-Roch, l'inclusion, les défis sociaux ou environnementaux, etc. Ainsi, le soutien à des projets doit se faire dans une perspective de retombées qualitatives et non seulement quantitatives.

Les espaces de création et certains espaces de diffusion culturelle sont méconnus. Il serait utile de voir comment on peut davantage valoriser la présence de centres d'artistes et d'autres lieux de création et de diffusion. Des parcours de type «Promenade culturelle» pourraient être

envisagés pour outiller les personnes qui souhaitent découvrir ces espaces dans le quartier et pourraient inclure par exemple, l'accès à la collection Méduse.

Finalement, dans le développement du quartier et l'attractivité touristique, il importe d'avoir une vigilance accrue pour éviter de devenir comme le Vieux-Québec qui, s'étant tellement tourné vers le tourisme, a perdu ses services de proximité et dont la communauté résidente s'est effritée. Saint-Roch est à risque de suivre une tendance semblable, avec la croissance de la proportion de logements touristiques et la perte de services de proximité, d'où l'idée de maintenir une qualité de vie agréable pour les résident·es.

Ainsi, l'offre culturelle doit être réfléchie en incluant les résident·es de divers profils, âges, cultures et situations économiques. Les activités gratuites sont évidemment les plus inclusives, mais on peut penser à des tarifs réduits pour certaines populations du quartier ou à des gratuités offertes aux résident·es ou aux occupants d'un espace public qui sont les plus impactés par la tenue d'un grand événement.

Objectif 2. Favoriser la synergie et la collaboration entre les acteurs du milieu culturel, économique et communautaire afin de demeurer proactif dans le renforcement de la vocation culturelle

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
8- Faciliter la collaboration entre le milieu culturel et les acteurs économiques, communautaires et institutionnels du quartier
9- Soutenir les initiatives visant la mise en place de rabais incitatifs favorisant les partenariats entre les secteurs économique et culturel, afin de stimuler la consommation croisée (billets de spectacles, restaurants, bars, hôtellerie, etc.)
10- Contribuer à l'implantation de nouveaux ateliers d'artistes et d'espaces de création en collaboration avec les partenaires privés et publics

Réflexions de l'Engrenage:

Une plus grande synergie est effectivement souhaitable entre les acteur·rices des différents secteurs du quartier. L'Engrenage l'a maintes fois entendu, dans Saint-Roch, les acteur·rices se connaissent par secteur (communautaire, artistique, universitaire, institutionnel et commercial), mais ces derniers se croisent trop peu ou de façon superficielle. Face aux défis qui sont les nôtres, on gagne pourtant à dialoguer et à s'enrichir de la perspective des autres. Qui plus est, la plus grande richesse du quartier réside justement dans la diversité de sa communauté, en incluant les citoyen·nes, et c'est le maillage de ces différentes expertises et perspectives qui rend Saint-Roch unique!

L'Engrenage anime actuellement la démarche *J'aime Saint-Roch*, laquelle sera lancée en février prochain. Des acteur·ices d'une pluralité de milieux y participent: communautaire, artistique, universitaire, institutionnel et commercial. Le soutien de la Ville dans cette démarche est significatif et grandement apprécié. Ainsi, il s'agit là d'une action de la Ville qui pourrait être visibilisée dans le *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029*, elle trouverait tout à fait sa place dans les actions de l'objectif qui concerne la synergie du quartier.

Finalement, l'Engrenage a maintes fois entendu des artistes nommer leurs besoins d'ateliers de travail; les rez-de-chaussée commerciaux pourraient être repensés pour répondre à ce besoin.

Plusieurs de ces espaces vacants, présents en grand nombre dans le quartier, pourraient devenir des espaces de création, de médiation et de diffusion collaborative et communautaire. Évidemment, pour que ce soit réalisable, la question des loyers commerciaux, soulevée dans l'axe *Vitalité économique*, demeure entière.

5- VITALITÉ ÉCONOMIQUE

Objectif 1. Augmenter l'achalandage quotidien et la diversification de la clientèle commerciale

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
1- Évaluer la possibilité de reconduire le fonds pour soutenir les commerçants de Saint-Roch visant à combler les locaux vacants et à maintenir les commerces existants
2- Soutenir la mise en place d'un projet de rabais partenaires entre les commerces du quartier et les travailleuses et travailleurs du quartier
3- Réaménager des bâtiments municipaux pour augmenter de 40 % le nombre de fonctionnaires travaillant dans le quartier au cours des prochaines années

Réflexions de l'Engrenage:

La vocation économique du quartier Saint-Roch s'est transformée, au fil de son histoire, en fonction des modes de production et de consommation : production navale, industrielle, pôle commercial régional, édifices de bureaux. Ces dernières décennies, les modes de consommation ont grandement évolué: implantation des grandes surfaces et, plus récemment, du commerce en ligne. En parallèle, les modes de production se sont à nouveau transformés avec l'arrivée d'une nouvelle réalité: le télétravail, qui vient modifier la dynamique des immeubles à bureaux de Saint-Roch. Qui plus est, les loyers résidentiels et la valeur des propriétés ont connu une hausse fulgurante, ce qui vient créer une pression sur les budgets de bien des ménages, réduisant la marge réservée à l'achat de biens et services.

Face à toutes ces transformations, il serait utile de se questionner: les loyers commerciaux et la valeur immobilière des bâtiments qui les abritent sont-ils encore en adéquation avec les réalités commerciales actuelles? N'est-ce pas déraisonnable, le cas échéant, que des fonds publics servent à financer des loyers trop élevés?

La communauté de Saint-Roch aimerait retrouver plus de commerces de proximité, mais il semble que la marge de budget destinée aux loyers commerciaux dans le quartier rend difficile l'implantation de certains types de commerces. Il y a là un enjeu auquel s'attarder pour que le quartier retrouve, par exemple, une quincaillerie et une diversité de types de commerces en alimentation.

Objectif 2. Soutenir la vitalité commerciale en réduisant le taux de vacance et en assurant une combinaison optimale de commerces

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
4- Soutenir la réalisation d'une signature visuelle sur la rue Saint-Joseph
5- Faire un diagnostic des espaces vacants ou à requalifier (terrains et immeubles), évaluer les

incitatifs pour favoriser l'attraction d'entreprises de différents secteurs d'activité, mener les démarches en conséquence et demeurer proactif pour maximiser leur potentiel économique
6- Améliorer la signalisation et la communication de l'offre de stationnement dans le quartier
7- Parfaire les connaissances quant à la provenance de la clientèle des commerces du quartier à l'aide d'outils pertinents. Évaluer la mise en place de certaines initiatives selon les connaissances acquises
8- Faire la promotion des programmes municipaux existants qui pourraient contribuer positivement aux activités commerciales du quartier
9- Soutenir le déploiement de Rendez-vous Saint-Roch, un programme d'influenceurs ou d'influenceuses, de personnalités ou d'artistes locaux pour stimuler l'intérêt comme destination commerciale
10- Mener des représentations auprès des autorités compétentes pour réinstaurer un crédit d'impôt favorisant le développement économique du centre-ville
11- Soutenir un incubateur commercial prenant la forme d'une boutique éphémère ayant pignon sur rue afin d'appuyer les entrepreneuses et entrepreneurs désireux de se lancer en affaires dans le quartier

Réflexions de l'Engrenage:

Aux réflexions précédentes s'ajoute que, pour les années à venir, la crise climatique imposera une nouvelle transformation, soit la décroissance de la consommation de biens et la diminution des déplacements touristiques internationaux.

Ainsi, le *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029* doit s'assurer d'être durable et ancré dans les réalités du 21^e siècle en évitant de travailler à «sauver» un modèle de centre-ville qui n'est plus viable. Le tourisme international est appelé à décroître radicalement dans les prochaines années, ainsi, il importe d'éviter de trop miser sur le développement d'une économie de destination. Qui plus est, il y aurait lieu de se questionner sur la quantité de pieds carrés commerciaux: actuellement, le zonage commercial touche tout le boulevard Charest, toutes les rues Saint-Joseph, de la Couronne, Dorchester et, plus récemment, les deux côtés de la rue Saint-Vallier. Est-il viable de maintenir autant d'artères commerciales? Est-ce raisonnable de croire que tous les locaux vacants, incluant plusieurs grandes surfaces, pourraient être occupés par des commerces ? Une plus grande mixité d'usage le serait davantage (exemple, logement résidentiel dans certains rez-de-chaussée, institutions, lieux de création et de diffusion, etc.).

Un modèle économique viable pour Saint-Roch s'appuiera principalement sur les ressources et les besoins de la communauté qui y habite, y travaille, y étudie ou qui fréquente le quartier. Il favorisera l'économie sociale, locale et de proximité. Si on ne tient pas compte de la crise climatique dans la planification économique, si on ne développe pas le quartier dans une perspective de transition sociale et écologique, on s'assurera de vivre une nouvelle «crise identitaire» dans la prochaine décennie.

6- HABITATION

Objectif 1. Favoriser l'installation de nombreux nouveaux résidents et résidentes qui contribueront à la vitalité du quartier

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
1- Cibler les immeubles administratifs propices à une conversion en logement
2- Poursuivre la sensibilisation et le contrôle des activités liées à l'hébergement touristique illégal
3- Accélérer la construction de logements en favorisant le maintien d'une mixité sociale

Réflexions de l'Engrenage:

Un élément incontournable à prendre en compte pour cet objectif concerne le prix des loyers dans les logements privés. L'attractivité de Saint-Roch est importante, beaucoup de ménages qui souhaiteraient y habiter ne sont pas en mesure de le faire en raison des loyers élevés ou de la cherté des propriétés sur le marché. L'augmentation fulgurante des prix des logements et des propriétés dans Saint-Roch aurait pu être évitée ou atténuée. Bien que certains justifient celle-ci par l'augmentation des coûts de construction, cette augmentation est d'abord et avant tout liée au manque d'encadrement du marché de l'habitation. L'augmentation des loyers a touché les anciens bâtiments comme les nouveaux. Le marché privé ne s'autorégule pas, surtout pas dans un secteur en demande comme le centre-ville.

Le fait que l'encadrement des hausses de loyer repose en grande partie sur les locataires tend à favoriser l'augmentation des loyers puisque, pour diverses raisons, les locataires craignent d'entamer des procédures de fixation des coûts des loyers lors de la signature du nouveau bail ou de refuser une hausse de loyer lors d'un renouvellement. La Ville devrait explorer la mise en place de nouveaux leviers pour mieux encadrer le marché de l'habitation. Les enjeux d'accès au logement ont des impacts sur l'ensemble de la communauté.

Le manque de grands logements et de logements adaptés est aussi un enjeu.

Par ailleurs, l'Engrenage considère d'un très bon œil la perspective de conversion d'immeubles administratifs en logements. Il s'agit d'une approche permettant de densifier sans dévisager le quartier et son cadre bâti. Par le passé, un grand chantier de conversion de bâtiments industriels a eu cours. Suivant l'évolution du marché du travail et les besoins en logements, une nouvelle période de conversion s'impose. Il serait important que celle-ci soit réfléchie en termes de richesse collective pour éviter certaines erreurs du passé.

Si, au tournant des années 2000, les programmes incitatifs de création et de rénovation de lofts-ateliers ont permis à des artistes à revenu modeste d'avoir accès à des espaces servant à la fois de logement et d'espace de création, aucune mesure ne semble avoir été prise pour s'assurer que ces espaces restent abordables et accessibles aux générations d'artistes suivantes. Au cours des dernières années, lorsque mis en vente, ces lofts-ateliers ne sont souvent pas repris par d'autres artistes, puisque leur valeur sur le marché est au-dessus des moyens de plusieurs. Ainsi, les incitatifs financiers et subventions ont servi la croissance de patrimoines privés plutôt que collectifs. Un modèle de logements sociaux aurait été plus judicieux à l'époque, puisque ces investissements auraient soutenu l'enrichissement public et s'ajouteraient à l'offre de logements abordables dans le quartier. La conversion d'immeubles à bureaux devrait être réfléchie pour créer de la richesse collective et un meilleur accès au logement, dans la durée.

Finalement, le travail de sensibilisation et de contrôle des activités liées à l'hébergement touristique illégal est aussi absolument essentiel ; l'approche de la Ville devrait être renforcée et

non seulement poursuivie. Qui plus est, au-delà de viser l'hébergement illégal, la Ville devrait restreindre encore davantage l'hébergement touristique sur le territoire. Depuis le dernier changement de zonage dans Saint-Roch, un grand nombre de condos touristiques ont vu le jour et d'autres sont à construire sous peu. Ce sont des occasions manquées d'accroître le parc locatif résidentiel. La Ville peut-elle envisager la mise en place de leviers pour ramener sur le marché résidentiel des logements qui sont sur le marché touristique? Ces logements qui, ces dernières années, ont été convertis en logements touristiques manquent cruellement au marché résidentiel, tout particulièrement les maisons de chambres.

Objectif 2. Diversifier l'offre résidentielle du quartier en veillant particulièrement à la bonification de l'offre répondant aux besoins des personnes les plus vulnérables ou à faible revenu

Actions proposées dans le Plan Saint-Roch 2026-2029
4- Assujettir des immeubles ou terrains au droit de préemption, dans l'objectif de réaliser des projets de logements sociaux
5- Évaluer les options afin d'inclure davantage de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels privés
6- Soutenir les initiatives visant à bonifier l'offre de logements destinés à une clientèle étudiante, aînée ou familiale

Réflexions de l'Engrenage:

Au sujet des maisons de chambres, dans la version du *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029* présentée aux organismes communautaires en août 2025, il y avait une action supplémentaire stipulant:

- Développer ou soutenir des initiatives qui favorisent la pérennisation d'une offre de maisons de chambres dans le quartier

L'Engrenage est d'avis que cette action devrait être maintenue. Certes, on peut considérer qu'elle est sous-entendue dans certaines des autres actions, mais l'importance des maisons de chambres gagnerait à être visibilisée et à faire l'objet d'efforts particuliers, considérant son rôle dans la prévention de l'itinérance et les parcours de sorties de rue.

Concernant les logements sociaux, il faut éviter d'en faire l'amalgame avec les logements dits abordables. Il ne s'agit pas du tout de la même logique et la Ville doit éviter de nourrir la confusion à ce sujet. Les logements sociaux, étant des logements hors marchés, devraient faire l'objet d'une action spécifique incluant un indicateur précis, soit, au minimum, le maintien du ratio actuel de logements sociaux dans le quartier (33%). D'ailleurs, il serait utile que la Ville inclut, dans chacun de ses Portraits de quartier, un indicateur de suivi de la proportion de logements sociaux à travers le temps.

Une action supplémentaire pourrait être ajoutée pour s'engager à «Envisager la construction de logements sociaux sur des terrains appartenant déjà à la Ville, notamment le terrain de l'ancien poste de police et l'édifice du 399». Concernant le terrain de l'ancien poste de police il s'agirait d'un espace clé pour construire des logements sociaux (aqueduc déjà en place, proximité du parc et des écoles primaires et secondaires), l'aménagement de l'espace pourrait être réfléchi dans la perspective de réduire la fracture causée par l'autoroute Laurentienne.

L'approche d'inclure des PSL dans des logements privés n'est pas viable à long terme. Dans une perspective durable, cet argent public doit servir à accroître le parc locatif hors marché plutôt qu'à financer des actifs privés de plus en plus dispendieux. Le logement social est un investissement dans l'avenir, plutôt qu'une dépense.

7- CONCLUSION

Tel que mentionné, L'Engrenage considère que la majorité des actions proposées dans le *Plan d'action Saint-Roch 2026-2029* sont utiles et pertinentes. L'organisation invite toutefois la Ville de Québec à faire preuve de vigilance afin d'éviter des pièges qui en parsèment la mise en œuvre.

Évidemment, il est fort probable que plusieurs élu·es et fonctionnaires de la Ville de Québec sont déjà bien conscient·es de tous ces pièges à éviter. L'Engrenage souhaitait simplement en souligner la présence.

D'ailleurs, l'Engrenage se rend disponible pour approfondir l'une ou l'autre des idées soulevées dans ce mémoire. L'organisation est bien consciente que certaines idées auraient gagné à être approfondies davantage. Le souhait était tout de même de faire cet exercice de survol, sachant que les discussions se poursuivront, et d'en faire un document public afin de contribuer aux réflexions de la communauté et aux échanges à venir.