

# Le référendum de l'Îlot Irving

Marc Boutin

Number 756, April–May 2012

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/67185ac>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Centre justice et foi

ISSN

0034-3781 (print)

1929-3097 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

Boutin, M. (2012). Le référendum de l'Îlot Irving. *Relations*, (756), 8–8.



# Le référendum de l'Îlot Irving

Le cas de l'Îlot Irving, à Québec, a fait ressortir des enjeux majeurs de développement urbain, dont la spéculation et le logement social.

**MARC BOUTIN**

L'auteur est géographe

Le référendum du 5 février dernier concernant l'Îlot Irving, à Québec, portait sur un changement ponctuel au règlement de zonage d'un îlot urbain, situé au cœur de l'historique faubourg Saint-Jean et occupé par un stationnement. Cette modification devait permettre la construction d'un édifice pour condominiums de neuf étages dans une zone auparavant limitée à trois, cinq et six étages. Ce quartier est très densément peuplé – 17 000 personnes au km<sup>2</sup> –, mais 95 % des constructions dépassent rarement trois étages.



Esquisse du projet citoyen

En termes d'appuis, les forces en présence étaient inégales. Le camp du «oui», piloté par un promoteur aux reins solides, GM Développement, comptait dans ses rangs le maire Labeaume, la conseillère du district, Chantal Gilbert, les gens d'affaires du faubourg et – surprise! – le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste. Ce dernier, porte-parole habituel des citoyens dans ce genre de débat, avait accepté un compromis en vertu duquel le promoteur promettait de construire vingt unités de logements coopératifs de trois étages du côté nord de son édifice de neuf étages. Sur la base de cette promesse, à laquelle

s'ajoutaient certains bonis «écologiques» (toits verts et murs végétalisés), le camp du «oui» a obtenu l'appui d'une quinzaine de groupes communautaires: Centre de la petite enfance, Amis de la Terre, Centre Famille Hauteville, Vivre en ville, les comités des citoyens des quartiers voisins, etc.

Dans le camp du «non», des résidents, au départ isolés, avaient tout de même réussi à réunir plus de 600 signatures pour tenir un référendum. Cette démarche a valu à deux d'entre eux des poursuites-bâillons de 150 000 \$ de la part du promoteur, soi-disant pour avoir amplifié la hauteur du projet sur une affiche. Les couteaux volaient bas, laissant présager l'importance des enjeux.

Celui le plus évident touche le rôle essentiel des règles de zonage pour contrer les effets délétères de la spéculation sur la trame urbaine d'un quartier populaire. Cette trame est basée sur un lotissement égalitaire où les constructions sont protégées par des règles qui imposent des limites de hauteur (quatre étages dans ce cas-ci) pour respecter l'ensoleillement et les droits de vue entre voisins.

Dans le cas de l'Îlot Irving, on avait affaire à un zonage «à la pièce», offert par la Ville à un promoteur qui voulait ajouter des étages à son projet pour amortir plus rapidement le prix d'achat (2,5 millions de dollars) de son terrain. Or, la spéculation excessive dans le faubourg fait florès dans l'ombre des édifices en hauteur et près des terrains vagues où le prix des terrains tend à dépasser celui des maisons. S'ensuivent des augmentations de taxes qui poussent les propriétaires à né-

gliger leur bien pour vendre rapidement ou à subdiviser leurs logements pour rentabiliser l'espace, chassant ainsi les familles.

Un autre enjeu important que ce débat a permis de soulever est celui du logement social dont le nombre atteint aujourd'hui 20 % des habitations du faubourg Saint-Jean.

Le camp du «oui», incluant le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, membre du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), a fait la promotion du projet en soutenant qu'il respectait le principe de la mixité sociale avec la construction de vingt logements coopératifs adossés à neuf étages de condos sur un même terrain. Selon le camp du «non», le projet de l'Îlot Irving allait plutôt instaurer une forme nouvelle d'habitation «à deux vitesses»: les condos allaient accaparer la vue et le soleil, tandis que les logements coopératifs – sans cour arrière puisque adossés à un stationnement – resteraient dans l'ombre des condos, du matin jusqu'au milieu de l'après-midi.

Le camp du «non» l'a emporté avec 54 % des votes. Compte tenu de la disparité des forces économiques et symboliques en présence, il s'agit d'une victoire convaincante qui a porté un premier coup à la politique municipale de densification du centre-ville. Le maire en a profité pour demander à l'Assemblée nationale d'abolir le droit au référendum dans l'agglomération. Le gouvernement a maintenu ce droit, mais a ouvert la porte à un concept de «zones franches» à l'intérieur de la ville. Il s'agit de lieux déterminés à l'avance, où l'administration municipale pourrait modifier le zonage sans possibilité de référendum. Il semble que le maire de Québec n'a pas l'intention de s'en priver, quitte à diluer la qualité de la vie démocratique en milieu urbain. ●