

## Intervention



# Charlebec Comité des citoyens de la rue St-Gabriel

Volume 1, numéro 2, automne 1978

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/59265ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

---

Éditeur(s)

Intervention

ISSN

0705-1972 (imprimé)

1923-256X (numérique)

[Découvrir la revue](#)

---

Citer cet article

(1978). Charlebec : Comité des citoyens de la rue St-Gabriel. *Intervention*, 1(2), 2-8.

---

Tous droits réservés © Les Éditions Intervention,

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

---

**é**rudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

# Charlebec

## I. INTRODUCTION

Depuis plus de deux ans que le Comité de Citoyens de St-Gabriel existe, il a eu à faire face à plusieurs luttes. D'abord au niveau municipal avec les maisons de la rue St-Gabriel (au nombre de 27) qui devaient être démolies pour faire place à un boulevard; puis diverses contestations et revendications pour du logement bon marché pour la population du quartier. Ensuite, face au développement de la Colline parlementaire, le Comité a revendiqué devant le gouvernement provincial ce que nous croyons être un droit fondamental pour tous, le droit à un logement en accord avec la capacité de payer des gens.

Depuis le début, comme maintenant, nous sentons que les causes de nos problèmes sont dues aux multinationales, aux grosses compagnies qui, avec la participation et l'aide de divers paliers de gouvernement, poursuivent des intérêts contraires aux nôtres et créent ainsi des conditions de vie difficile pour les gens de la classe populaire.

Les pages qui suivent tentent de situer la lutte contre le projet Charlebec dans le contexte plus global du développement du Centre-Ville de Québec, en effectuant une sorte de bilan.

## II. L'IMPLANTATION DES MULTINATIONALES À QUÉBEC

### 1. Une ville à développer, une ville à vendre

Depuis 1965, avec l'élection du Progrès Civique, la Ville de Québec s'est donné le rôle de participer pleinement au processus de développement économique et, pour ce faire, la Ville a joué le rôle de support technique et légal aux promoteurs-constructeurs. D'emblée, on peut dire que ce support a été efficace puisque depuis ce temps, les hôtels, édifices administratifs, appartements de luxe ne cessent de se multiplier dans le Centre-Ville.

Sous le principe de la libre entreprise, sans aucune directive et politiques provinciales ou nationales concernant les investissements étrangers, ces derniers accaparent les principaux secteurs de l'industrie touristique; par exemple, l'industrie hôtelière de Québec: le Holiday Inn, le Hilton, Place Québec (Trizec), le Concorde (Loews) découpent maintenant le ciel de Québec (et surtout le sol) de la même manière que les grandes compagnies forestières et minières se sont approprié des ressources naturelles du reste de la région. Le secteur de l'habitation de luxe est aussi en voie de développement par des capitaux importés, bien que des investisseurs locaux font leur apparition sur cette scène. Enfin, on assiste au développement général du capital immobilier à Québec.

On tente de nous faire croire que c'est profitable pour l'ensemble de la population (c'est dans l'intérêt de tous). Il est de plus en plus clair que ce développement est d'abord profitable pour les propriétaires et les concessionnaires de ces édifices (les multinationales et les compagnies nationales) et par effet d'entraînement, leurs alliés de classe et amis, la bourgeoisie locale.

### 2. La valeur artificielle du sol: la valeur marchande

Dans nos conversations, une question revient souvent: pourquoi continuer de construire des édifices en hauteur les uns après les autres quand on connaît tous les maux que ça amène et qu'on est à l'ère des communications électroniques où les distances "n'ont plus d'importance"?

Ce qui incite les compagnies à se concentrer en un lieu restreint, c'est la plus-value que la concentration crée. Le sol (terrain ur-

bain) est indispensable pour l'activité humaine (résidence, travail, loisir) et ces activités établissent la valeur d'usage du sol; grâce à un bon plan de zonage qui fixe les fonctions d'usage, cette valeur reste constante. Mais, dans notre système capitaliste, c'est une autre valeur qui est considérée comme plus importante: la valeur marchande du sol qui, elle, se constitue par rapport à sa contribution à augmenter la rentabilité des commerces. La concentration d'activités, comme sur la colline parlementaire est de nature à augmenter la rentabilité des commerces (plus de consommateurs sont réunis); la construction en hauteur est une mesure de concentration (encore plus de consommateurs). Les marges de profit établissent ainsi une meilleure valeur de revente des terrains où se situent la concentration et des terrains avoisinants (potentiels).

### 3. Exemples d'incitation de la Ville pour favoriser la concentration

La Ville de Québec a fait des efforts pour redévelopper un Centre-Ville à haute fréquentation; en agissant comme intermédiaire entre les propriétaires de petits lots et les développeurs pour acheter et regrouper ainsi des petits lots et les revendre à prix réduit à des développeurs. Dans St-Roch, au sud du boulevard Charest, la Ville procède à des achats et des démolitions depuis 1969 pour créer de grands terrains.

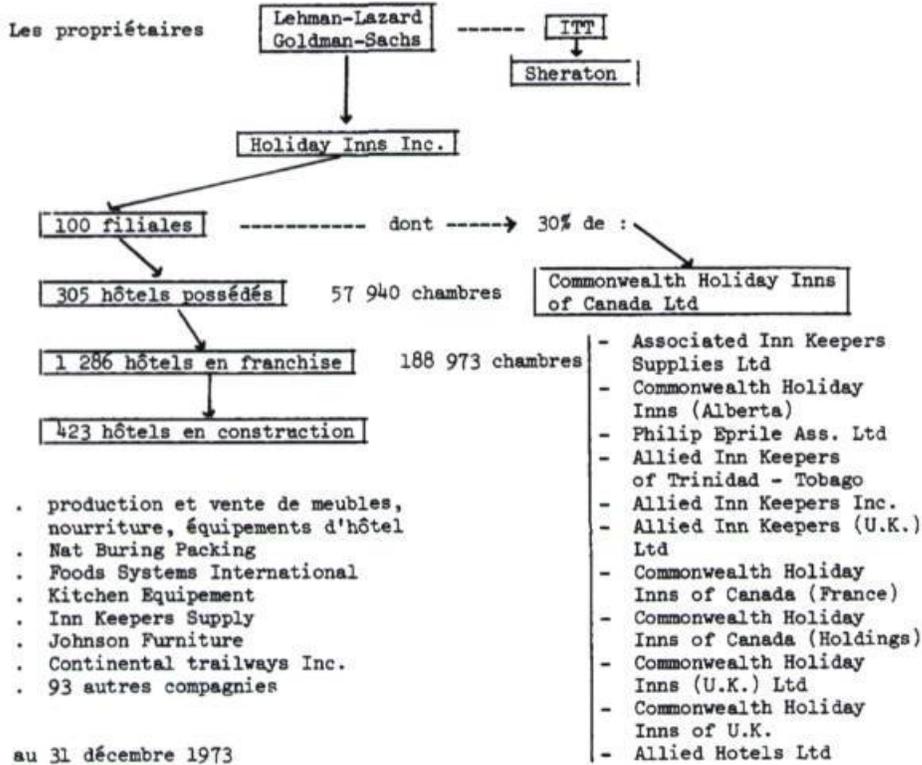
C'est ce qu'elle a fait à la haute-ville aussi. En 1968, la Ville cède à Place St-Cyrille Co. 44 lots, certains qu'elle possédait depuis 1950 (18 lots) et les autres acquis au début des années soixante; le tout était évalué alors à \$21.36 par pied carré de terrain par la C.U.Q. (Communauté Urbaine de Québec). Et bien ces lots furent cédés à la compagnie au prix de \$4.68 le pied carré. Quelques jours après cette transaction, Trizec Corporation acquiert la compagnie Place St-Cyrille. En 1976, la C.U.Q. évaluait le même terrain à \$38.00 pour chaque pied carré de terrain, soit une augmentation nette de \$33.32 par pied carré sur l'investissement initial (plus de 700%/o). Comme ces terrains représentent une superficie de 207,195 pieds carrés, on a une idée de l'ordre de grandeur de l'augmentation de la valeur marchande.

C'est là le résultat de la concentration qui s'est effectuée en moins de dix ans sur la Colline parlementaire et la valeur marchande continue à augmenter avec l'augmentation de la concentration.

En 1972, la Ville répétait le même scénario à la basse-ville (la Ville est intervenue dans l'implantation de tous les gros hôtels à Québec). La Ville a déboursé alors \$1,080,000.00 pour l'obtention des terrains et du couvent St-Roch, situé sur un des terrains; elle a déboursé plus de \$100,000.00 en dédommagement pour cassure de bail aux occupants du couvent et en frais de démolition; donc, autour de \$1,200,000.00 pour favoriser la venue d'un développeur dans ce secteur de la Ville. La compagnie (Home Smith Properties) qui se porte locateur du terrain pour y construire un hôtel (Holiday Inn) ne devra déboursé que \$1,537,236.68 pour la période de durée du bail, soit 70 ans. Voilà un paiement à terme (versement annuel: \$22,500.00) qui ne coûte pas cher puisque si la compagnie payait 10%/o d'intérêt à chaque versement (comme c'est le cas pour le consommateur ordinaire qui achète à tempérament) c'est 142,500.00 par année que constituerait le versement à faire (soit une augmentation de 600%/o). Qu'espère la Ville en offrant sur un plateau d'argent un beau terrain dans des conditions très avantageuses à Home Smith Properties?

La Ville leur a simplement donné l'occasion de venir s'implanter plus vite qu'ils ne l'auraient fait deux ou trois ans plus tard. Qui sont donc Holiday Inn et Home Smith Properties pour avoir besoin de ces petits cadeaux?

QUI EST HOLIDAY INN ?



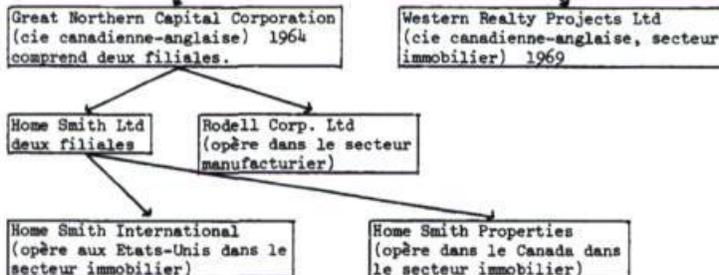
QUI EST HOME SMITH PROPERTIES ?

Compagnie qui a transigé avec la Ville de Québec pour l'acquisition du terrain sur lequel est érigé l'hôtel Holiday Inn Basse-Ville

ABBEY GLEN

62% des actions de Abbey Glen sont détenues par la cie Capital and Counties Properties Co. Ltd de Londres en Angleterre par le biais de la cie Capcount Overseas Limited cie anglaise.

Revenu net : \$4 749,000.  
 Revenu net : \$6 110,000.  
 Actif, mars 1975 : \$388 539,000.



- possède à 100% 4 centres d'achats au Canada et 1 autre à 66 2/3 % - superficie de : 1 470,000 p.c.
- possède 7 centres commerciaux et hôtels : 1 035,000 p.c.
- possède 1591 appartements : 4 720,000 p.c.
- possède à 100% le terrain et l'immeuble où est érigé l'Holiday Inn centre ville de Québec
- possède 13 075,000 de superficie de terrains répartis un peu partout au Canada

Au total cette cie possède 20 536,000 de superficie de terrains au Canada.  
 Revenu d'opération : mars 1975 : \$307 490,000.

#### 4. Qu'apportent ces grosses compagnies pour qu'on leur fasse de telles faveurs?

Les nombreuses démolitions exigées pour ce développement, de même que la spéculation dans les quartiers ont pour effet directs de chasser la population résidente, composée d'ouvriers et d'employés, et souvent de les forcer à surconsommer dans leurs dépenses de logement (à cause de la hausse du prix des loyers que ça entraîne) aux dépens d'autres postes budgétaires, comme la nourriture, l'éducation des enfants...

### III. LE RÈGNE DES COMPAGNIES CONTINUE

#### 1. En quoi Charlebec ressemble-t-il au cas des grands hôtels?

En fait, le projet Charlebec est un des effets d'entraînement créé par les paliers de gouvernement provincial et municipal par leurs incitations à provoquer ce type de développement: par la construction des autoroutes St-Cyrille et Dufferin-Montmorency, par la mise en place d'infrastructure adéquate, par la construction en hauteur d'édifices administratifs provinciaux et par l'achat/démolition de petites propriétés pour faire des grands terrains. Plus besoin d'y aller aussi directement avec des cadeaux, mais du côté de la Ville comme de celui du gouvernement provincial, on veut conserver cet investissement sur la Colline parlementaire.

#### 2. Le rôle de la Ville

La Ville de Québec se dit prête à accorder le permis de construction sans poser de questions sur les effets néfastes du projet. La Ville allègue que rien ne peut l'empêcher d'émettre le permis et qu'elle est ainsi tenue de le faire sous peine de poursuite par Charlebec. Pourtant de tels cas sont prévus dans la Charte de la Ville. L'article 547.2 donne à la Ville le pouvoir discrétionnaire de refuser un permis de construction quand il est contraire aux intérêts de la population et qu'il y a eu des précédents.

En 1975, Edouard B. Beshro présentait un projet de tour de 22 étages (bureaux) sur des terrains situés sur la rue St-Jean et d'Aiguillon près de la côte Ste-Geneviève. Le coût estimé était de \$10,000,000.00, la construction de la tour nécessitait la démolition d'une vingtaine de logements. Le permis fut alors refusé; les raisons du refus tel qu'invoquées dans le dossier de la demande de permis sont: "Le service d'urbanisme n'est pas en mesure de recommander à la commission d'émettre un accord de principe sur le projet précité considérant que nous avons ouvert un dossier sur l'avenir du Centre-Ville et qu'une étude est en cours sur le zonage et la réglementation dans ce secteur.

La S.H.Q. (Société D'Habitation du Québec) de concert avec la municipalité suspendait récemment un projet d'habitation en hauteur pour personnes âgées sur la rue d'Aiguillon afin de ne pas mettre en péril le réaménagement éventuel de tout le quartier.

Dans les circonstances, nous sommes d'avis qu'aucun permis ne devrait être émis pour un projet de telle envergure et ce jusqu'à ce que le plan général de redéveloppement du quartier ait été accepté par les autorités concernées."

#### 3. Le rôle du gouvernement provincial

Le gouvernement péquiste qui contrôle (!!!) le développement de la Colline parlementaire (où est situé le projet) s'est prononcé sur ce projet avant tous les autres projets. Même si on trouve le projet "de taille et à caractère massif" on n'y voit pas d'inconvénients autres qui empêcheraient la réalisation du projet, sauf bien entendu, qu'il faille protéger les arbres qui poussent sur ce site.

Pour ce faire, le gouvernement va même jusqu'à proposer au promoteur un échange de terrain ce qui permettrait ainsi la création d'un petit parc adjacent aux tours de Charlebec.

Les deux paliers de gouvernement sont donc toujours d'accord pour importer ici le capital étranger (les multinationales) pour nous développer (pauvres petits Québécois).

#### 4. Historique du projet Charlebec

C'est en mars 1974 qu'un certain F. Brown de Calgary acquiert, des soeurs des Franciscaines, les terrains pour la construction d'un édifice à bureaux pour la somme de \$915,012.46, soit \$13.50 du pied carré. Deux mois plus tard, Brown revend ses terrains aux Entreprises de Centres d'Achats inc., une compagnie montréalaise présidée par Harvey Maron, pour la somme de \$1,118,320.50. Cette compagnie soumet un projet de tours à bureaux dont le permis ne sera pas accordé car il ne rencontre pas les exigences concernant les marges de recul par rapport à la rue (en fait le terrain était trop étroit pour la grosseur du projet). En janvier 1975, Maron Properties Ltd. (compagnie présidée par Harvey Maron) acquiert les Entreprises de Centres d'Achat inc. pour la somme de \$1.00, l'ensemble des terrains et présente un nouveau projet. Ce projet fut aussi refusé au niveau du permis de construction, question hauteur des édifices. Enfin, en décembre 1976, Maron Properties Ltd. revend à Charlebec Realities inc. (compagnie présidée par Harvey Maron) pour la somme de \$1.00 et la compagnie présente un troisième projet sur ce site, le projet Charlebec. Nous incluons en page 9 un détail des transactions et des investissements faits à date sur ces terrains (tiré du Bureau d'Enregistrement).

Le projet Charlebec se divise en trois blocs: le premier de 8 étages (127 pieds) est constitué exclusivement de bureaux; le deuxième et le troisième respectivement de 8 étages (100 pieds) et de 11 étages (125 pieds) comportent du commerce au rez-de-chaussée et de l'habitation.

Les fonctions se répartissent ainsi: habitation: 53%, bureaux: 29%, commerce: 18%, le tout pour une valeur de \$8 millions comme indiqué sur la demande de permis. Selon l'architecte du projet M. Beinhaker, lui-même investisseur dans cette affaire, les logements seraient du type condominium qu'on pourrait acheter pour \$55,000.00 l'unité dans le cas d'un 5 pièces, en 1976; c'est pas pour tout le monde.

DETAILES DES TRANSACTIONS SUR LE SITE DU PROJET CHARLEBEC  
(tiré des registres du Bureau d'Enregistrement)

Noms des Parties	Titre de l'acte	Date	No. d'enregistrement	Remarques
Soeurs Franciscaines à F. Brown	VENTE	29.3.74	774 602	\$915,012.46
Soeurs Franciscaines vs F. Brown	Adresse	"	140 353	
F. Brown vs Soeurs Franciscaines	Jugement	22.4.74	776 425	
Les Entr. des Centres d'achat inc.	Bordezeau	17.5.74	779 018	
F. Brown à Ent. Cent. d'achat inc.	VENTE	29.5.74	780 045	\$1,118,320.50
CNA Investors à E.C. D'achat	Obligation	"	142 245	
Ruthbern Hold à "	Obligation	12.6.74	781 644	\$ 350,000.00
CNA Investors à E.C. D'achat	Obligation	29.5.74	780 045	\$ 475,000.00
" vs "	Adresse	"	142 245	
Ruthbern Hold. à "	Obligation	12.6.74	781 644	\$ 350,000.00
" vs "	Adresse	"	142 730	
CNA Inv. à "	Obligation	25.11.74	794 807	\$500,000.00 à 131
" vs "	Adresse	"	146 824	
E.C. D'A. à Maron Prop.	VENTE	9.1.75	797 481	\$ 1.00
CNA Inv. à "	Obligation	18.3.75	801 369	\$1,390,000.00
" vs "	Adresse	"	148 978	
" à Burnac Realty	Prociété	13.5.75	805 640	
Maron Prop. à Charlebec	VENTE	20.12.76	860 447	\$ 1.00
Le Sheriff vs Maron Prop.	P.V. Soisi	23.3.77	6 801	Ville de Québec
F.L. David vs "	Privilège	26.5.77	873 887	\$ 69,227.60
" vs "	Beef	29.6.77	6 920	
Charlebec de Beinhaker	Obligation Garantie	23.11.77	845 489	\$ 116,976.00 à 101
" vs "	Adresse	"	186 063	
Shirif vs Maron Prop.	P. Verbal	2.2.78	241 278 T	
Aaron Blouwer vs "	Privilège	17.2.78	902 685	\$ 10,317.50
A. Dusseault à "	Avie	21.2.78	21.2.78	



C.U.Q. (C.A.C.U.Q.) le mandat de préparer le schéma d'aménagement et un projet de règlement de zonage pour tout le secteur de la Colline parlementaire. Parmi les objectifs définis au départ par le gouvernement, on retrouve: "Tout en respectant le gabarit du quartier, favoriser la plus grande densité possible de construction de façon, entre autres, à protéger les piétons des intempéries et à permettre de rentabiliser d'une façon maximale les terrains par ailleurs fort coûteux de la Colline parlementaire". Aussitôt, le Comité de citoyens dénonça cette attitude du gouvernement qui n'est qu'un encouragement à la spéculation foncière, un des principaux maux du quartier.

## 6. Maintenant, ça presse. Pourquoi?

Le gouvernement annonça au mois de mars la construction possible du projet Charlebec, sans même attendre le schéma et le plan de zonage commandé par eux-mêmes. Pourtant d'autres projets sont prioritaires et ils sont laissés pour compte; par exemple, la restauration du Couvent des Soeurs du Bon Pasteur où pourraient être aménagés des logements à revenus modestes, ainsi que des services communautaires pour les résidents du quartier, comme de conserver la garderie coopérative St-Jean Baptiste.

Lors de cette commission, la Ville de Québec, dans son mémoire, avait reconnu les effets néfastes dûs aux types de développement qu'a connu la Colline parlementaire. Le gouvernement péquiste avait aussi qualifié ce développement de monstrueux et de bêtise. Mais en voulant continuer de concentrer des investissements de l'ordre de plusieurs dizaines de millions de dollars sur la Colline parlementaire, ils engendrent un mouvement de spéculation encore beaucoup plus fort que ce que nous avons connu dans le quartier.

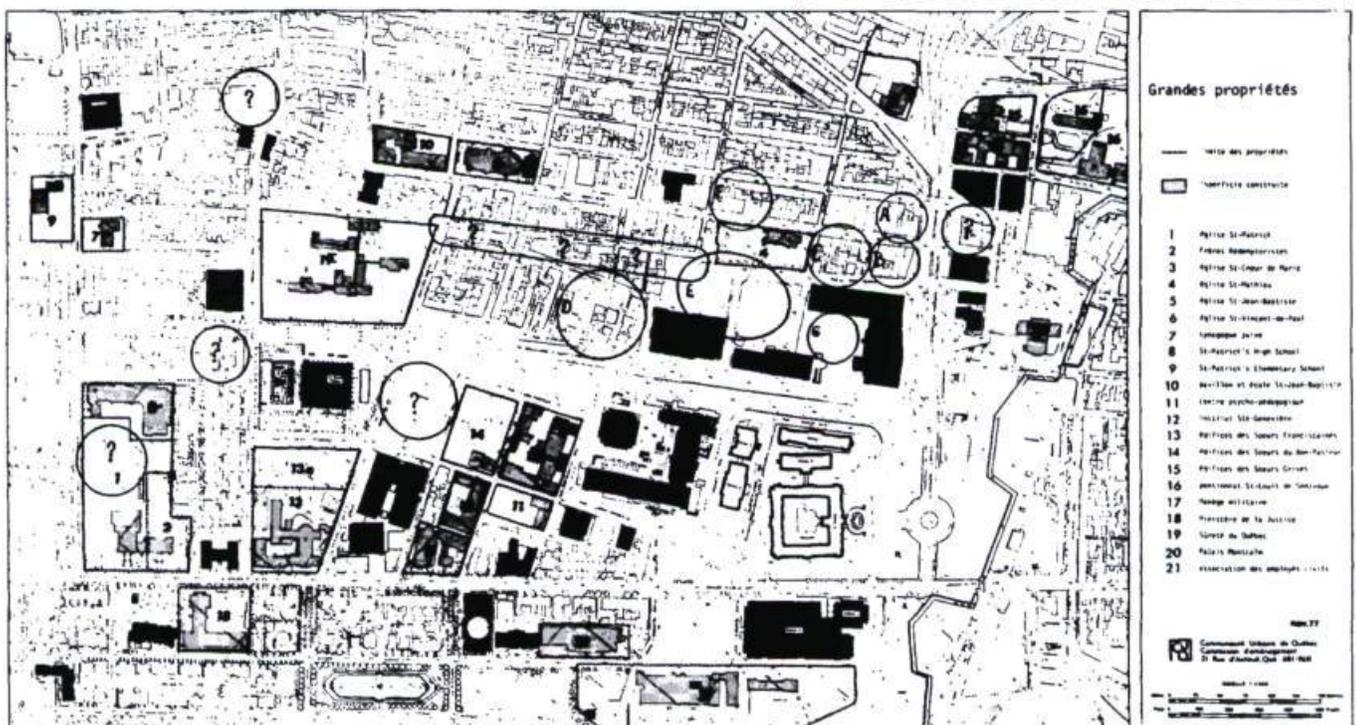
## 7. Les menaces, elles sont pressantes!

Il y a déjà plusieurs projets de construction en hauteur qui se préparent, comme on le voit sur la carte du quartier qui suit. On assistera à des achats de plus en plus nombreux par des compagnies, des trusts, la ville, etc., dans le but de regrouper des propriétés pour constituer un grand terrain, sites potentiels de projets en hauteur. Il y a plus de 4,000 logements dans notre quartier, situés pour la plupart dans des maisons de trois étages; la multiplication des édifices en hauteur et des sites potentiels pour la construction en hauteur entraîne inévitablement une pression foncière sur ces petites propriétés; c'est-à-dire: il devient avantageux économiquement pour un propriétaire de constituer un

grand terrain parce que la valeur du terrain augmente ainsi rapidement. A titre d'exemple: les terrains propriété d'Atific Properties à l'est de la rue Berthelot (D sur la carte) valent 1976, \$24.00 par pied carré; alors que les terrains de l'autre côté de la rue Berthelot (ouest) ne valent que \$2.10 le pied carré environ (ce sont de petits lots).

C'est cet appât d'un gain rapide qui motive les compagnies immobilières à venir s'implanter dans St-Jean Baptiste. C'est cet appât d'un gain rapide qui motive les spéculateurs à regrouper des terrains et à laisser se détériorer les logements déjà construits. Un regard attentif à cette carte du quartier nous montre ce qui nous pend au bout du nez!

LEGENDE	
■	Édifices en hauteur existants - commerces, bureaux, habitations de lux.
?	Sites potentiels de projets en hauteur - grands terrains et petites propriétés regroupées par un ou deux propriétaires.
<u>Projets en hauteur possibles à court terme</u>	
A	Tour de neuf étages : commerces, habitation, stationnements. Propriété de : Morgard Properties Phase de réalisation : se prépare pour demander le permis de construction. Démolitions : 10 logements et 8 commerces
B et C	Aucun projet précis à date - trois propriétaires possèdent des lots et ont barricadé trois maisons et un commerce - nécessiterait la démolition de 60 logements et 20 commerces.
D	Tour de 16 étages : commerces, habitation, stationnements Propriété de : Atlific Properties Phase de réalisation : le projet fut présenté en Commission parlementaire comme Charlebec, en attente de permis. Démolitions : 30 logements et 1 commerce
E	Site possible de la Place de la Justice (tour de x étages) Propriété de : Ville de Québec, J.E. Verreault inc. et Trizec Corp. Phase de réalisation : encore au niveau des études de propositions possibles.
F	Tour de 22 étages : bureaux Propriété de : E.B. Beshro Phase de réalisation : le projet fut refusé par la ville. Démolition : 20 logements environ
G	Tour de 35 étages, Place Québec, phase III : bureaux Propriété de : Trizec Corp. Phase de réalisation : le permis est accordé pour l'ensemble des 4 phases de Place Québec. Construction retardée puisque le gouvernement ne s'engage plus à louer des bureaux dans un tel projet, sauf si le projet est réduit à 16 étages.



#### IV. CE DÉVELOPPEMENT EST-IL PROFITABLE POUR NOUS?

vu que c'était d'abord les propriétaires de ces gros édifices ou terrains et les quelques intermédiaires qui achètent avant eux pour revendre (spéculateurs) qui profitent de ce genre de développement. Est-ce que ça rapporte aussi aux citoyens ordinaires? Les autorités municipales tentent de nous faire croire qu'il y a un gain en taxe municipale (augmentation de l'assiette fiscale); c'est plus que douteux. Depuis que ce genre de développement est débuté dans la Ville de Québec, la Ville a constamment accru son endettement au point où elle consacre près de 25% de son budget (le quart) au poste du remboursement de la dette. En fait, il en coûte si cher aux municipalités pour fournir les services supplémentaires qu'exigent les constructions en hauteur (soit l'élargissement de rues, grossir les aqueducs, les égouts, refaire l'éclairage des rues avoisinantes, les trottoirs, les pavés, les nouvelles installations électriques pour les édifices, les équipements spéciaux pour la protection contre les incendies, la nouvelle protection policière accrue, etc....) que des études économiques sérieuses faites dernièrement à Halifax, à York en banlieu de Toronto et ailleurs, tendent à démontrer que les taxes que rapportent les édifices en hauteur suffisent à peine à couvrir les frais des services municipaux.

D'ailleurs la célèbre faillite de New York en 1976 est là comme témoin de la non-rentabilité du développement des édifices en hauteur concentrés; cette concentration crée entre autres, de nouveaux problèmes et maux sociaux encore plus difficiles à régler.

Nous croyons au contraire que ce genre de développement se fait sur notre dos et ne nous profite aucunement.

##### 1. Nos revendications face à Charlebec

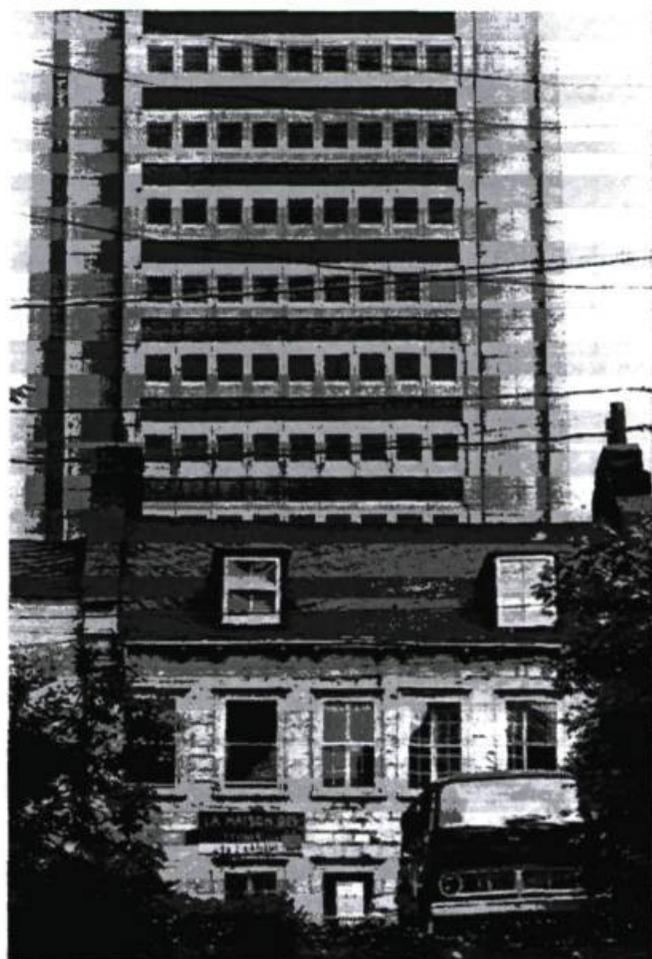
###### 1. Charlebec va à l'encontre de nos besoins:

- on ne veut pas de condominium de luxe: on a besoin de logements à prix modiques.



- on ne veut pas de boutiques de luxe: il faut encourager nos commerces et nos services de quartier.
- on ne veut pas d'augmentation de la circulation qui augmentera la pollution: on veut un environnement sain et viable.
- on ne veut pas de projets à coup de millions qui augmentera la valeur foncière et par conséquent les taxes des propriétés avoisinantes, donc le prix des loyers: on veut que le boisé devienne un parc public pour les gens du quartier et que d'autres espaces verts soient créés.

2. On veut éviter l'exode des classes populaires qu'occasionne les projets du même type. Car si Charlebec passe, ce sera le début d'une ère d'urbanisation qui laissera construire le Hilton-Trizec, Phase III (35 étages), Atlific (16 étages), le Palais de Justice (édifice de prestige) et autres.
3. On veut en remplacement de ces projets de luxe que les investissements se fassent dans la restauration des logements existants grâce à des programmes de restauration adaptés aux besoins des gens du quartier.
4. On ne veut pas de consultation bidon: on veut que les besoins et les revendications des citoyens du quartier soient considérés comme prioritaires.
5. On veut que la spéculation foncière soit enrayerée sur la Colline et dans tout le quartier, car présentement on assiste encore à des regroupements de terrains en vue de spéculation, en créant des sites potentiels de construction de projets.
6. Que le premier projet sur la Colline parlementaire soit un exemple pour les autres et que ce projet soit la restauration du Couvent du Bon Pasteur pour en faire du logement social et des services pour la population du quartier: donc, conserver la garderie coopérative.
7. Que le gel de construction en hauteur soit respecté et que tout nouvel édifice se limite à quatre étages.



— Photo Patrick Altman

8. Que soit stopper la prolifération des édifices à bureaux sur la Colline parlementaire.

9. Que les espaces de stationnement à ciel ouvert soient limités et ne provoquent pas de démolition.

### VOILÀ POURQUOI IL FAUT S'OPPOSER À CHARLEBEC!



2. Dans cette lutte, qui est avec nous?

Dans cette lutte sur qui peut-on compter pour bâtir nos forces et faire reconnaître nos droits?

Pas sur le gouvernement péquiste:

1. Le gouvernement péquiste fait encore le jeu des multinationales.
2. Le gouvernement péquiste offre un terrain d'échange aux promoteurs "multinationaux" que sont Charlebec, donc on n'est pas vraiment contre ce type de développement.
3. Le gouvernement péquiste fait de la consultation bidon par sa commission parlementaire sur l'aménagement de la Colline parlementaire.
4. Le gouvernement péquiste se dit prêt à considérer ce projet car il créera de l'emploi alors que les emplois plus nombreux et à caractère plus permanents pourraient être créés par la restauration des stocks de logements existants grâce à des programmes de restauration adaptés à la capacité de payer des gens du quartier.
5. Jocelyne Ouellet (Min. des Travaux Publics) pseudo-défendresse du logement bon marché et pseudo-ennemie de la spéculation foncière comme elle s'affichait dans sa campagne électorale à Hull, son comté; qui ne tient aucune position cohérente à ses principes d'alors et qui, au contraire veut minimiser le débat et les enjeux en réduisant volontairement les demandes des citoyens à la simple et unique préservation du boisé (les arbres qui sont sur le terrain du site de Charlebec).
6. Depuis 1960, les spéculateurs, main dans la main avec les gouvernements, nous ont démolis plus de 1,200 logements et c'est des logements de luxe qu'ils veulent construire à la place. On se moque de nous.

Pas sur le gouvernement municipal:

1. Les autorités municipales se disent obligées (engagement moral et légal) de délivrer le permis de construction à Charlebec alors que la Charte de la Ville, à l'article 547.2, donne à la Ville le pouvoir discrétionnaire de refuser un permis de construction et qu'il y a des précédents.
2. Cette même attitude, la Ville l'a soutenue quand Trizec-Hilton voulait construire sa tour de 35 étages et elle l'adoptera probablement face à Atlific (16 étages) qui serait construit sur des terrains appartenant à 49% à la Ville de Québec et dont le

promoteur a toujours pris pour acquis l'utilisation de ces terrains. On sait que ces terrains pourraient être utilisés à des fins sociales.

3. La Ville se dit en accord avec ce projet et fait pression sur le gouvernement provincial pour que ce dernier accepte le projet. Quand la Ville dit qu'elle est prête à émettre le permis, plus rien ne peut arrêter le projet et la Ville donne ainsi carte blanche aux multinationales.
4. Le nouveau maire Pelletier continue la grande sculpture entreprise par son maître Gilles Lamontagne, sculpture qui engendre une série de maux sociaux.
5. Le parti-pris des gouvernements pour les multinationales va ainsi à l'encontre des intérêts des classes populaires et de toute la population du quartier.

Pas sur le gouvernement fédéral:

Le développement des centre-villes, comme on le connaît, est principalement dû à des politiques d'incitation à l'investissement mis sur pied par le fédéral par le biais de la SCHL (Société centrale d'hypothèques et de logement). En effet, cet organisme offre des prêts à intérêts réduits et même des prêts sans intérêt pour la construction d'édifices à logements à haute concentration. De plus, elle met en application des programmes de restauration et de rénovation qui servent souvent à démolir des centaines de logements bon marché (parce que ces logements sont considérés comme taudis) créant ainsi des espaces à redévelopper.

**Opposons la force et l'unité:**

C'est unis avec les autres groupes de citoyens et de travailleurs, unis avec les gens qui ont les mêmes intérêts que nous à défendre, que nous constituerons une véritable force d'opposition. Et c'est ce que le Comité de citoyens St-Gabriel a fait quand il a organisé une soirée d'information, au sous-sol de l'Eglise St-Jean Baptiste, pour toute la population du quartier et les autres groupes de citoyens; aussi quand il a organisé deux manifestations (contre le P.Q., puis contre la Ville) avec les mêmes appuis pour protester et revendiquer nos droits face à Charlebec.

Nous disons NON à CHARLEBEC et NON aux TOURS DE LUXE!

C'EST EN GRAND NOMBRE ET TOUS UNIS QUE NOUS LUTTERONS!

COMITE DES CITOYENS DE LA RUE ST-GABRIEL

### RÉFÉRENCES

- Journal des Débats, Commission parlementaire Aménagement de la Colline parlementaire no 13, 30 mars 1977
- La Colline parlementaire, Rapport d'Etape, Juillet 1977, C.A.C.U.Q.
- Développement et Impacts de l'industrie hôtelière dans le centre-ville de Québec, cahier 14, Université Laval 1977
- Lettre de Beinhaker, Architecte du projet Charlebec adressée au secrétariat des Commissions parlementaires, Mars 1977
- Notre Colline parlementaire, Concepts préliminaire, C.A.C.U.Q. Nov. 1977
- Une Ville à vendre, Ezop Québec Tome III 1972
- L'Aménagement de la Colline parlementaire, mémoire présenté par le Comité des citoyens St-Gabriel au secrétariat des Commissions parlementaires, Mars 1977
- Bulletin, Ordre des Architectes, Avril-mai 1978