

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC

MÉMOIRE

PRÉSENTÉ À

L'UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À CHICOUTIMI

COMME EXIGENCE PARTIELLE

DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES RÉGIONALES

par

STEVENS BOUDREAU

B. GÉOGRAPHIE, C. SC. ENVIRONNEMENT

LOGEMENT ET DIFFÉRENCIATION SOCIO-SPATIALE:

ÉTUDE RÉTROSPECTIVE DE LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE À CHICOUTIMI, 1974-1989

MAI 1993



### **Mise en garde/Advice**

Afin de rendre accessible au plus grand nombre le résultat des travaux de recherche menés par ses étudiants gradués et dans l'esprit des règles qui régissent le dépôt et la diffusion des mémoires et thèses produits dans cette Institution, **l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC)** est fière de rendre accessible une version complète et gratuite de cette œuvre.

Motivated by a desire to make the results of its graduate students' research accessible to all, and in accordance with the rules governing the acceptance and diffusion of dissertations and theses in this Institution, the **Université du Québec à Chicoutimi (UQAC)** is proud to make a complete version of this work available at no cost to the reader.

L'auteur conserve néanmoins la propriété du droit d'auteur qui protège ce mémoire ou cette thèse. Ni le mémoire ou la thèse ni des extraits substantiels de ceux-ci ne peuvent être imprimés ou autrement reproduits sans son autorisation.

The author retains ownership of the copyright of this dissertation or thesis. Neither the dissertation or thesis, nor substantial extracts from it, may be printed or otherwise reproduced without the author's permission.

## REMERCIEMENTS

Avec la présentation de ce mémoire, les sceptiques seront définitivement confondus quant à mon désir réel et à ma capacité de finir le programme de Maîtrise en études régionales. Malgré les nombreux écueils (particulièrement sur le plan de la santé) qui ont parsemé la route menant à la conclusion de cette recherche, j'ai pu avec le support incessant de mes proches, parvenir au point final. La chose n'a pas été de tout repos.

Répondant aux exigences du programme de maîtrise (cours, travaux pédagogiques, examens, recherches, etc.), l'étudiant à temps partiel est trop souvent confronté à des exigences extérieures dont il ne peut contrôler les "intrants-extrants". Cette difficulté est doublement présente lorsque le travail lui-même est sporadique (contractuel). Le travail, la famille et les études jumelés à des obligations financières personnelles, sont plus souvent qu'autrement incompatibles et demandent à nos proches des sacrifices parfois tout autant éprouvants que cela peut être exigeant pour nous. C'est à ces personnes et à celles qui ont continué à m'encourager tout au long de cette démarche que ces témoignages de gratitude s'adressent.

Mes premiers remerciements sont dédiés plus particulièrement à ma compagne Francine, qui tout au long de ces années m'a encouragé et soutenu, tant moralement que financièrement. Je tiens à remercier M. Rhéal Racine, inspecteur en bâtiment (Ville de Chicoutimi) pour son implication et comme personne ressources centrale pour cette recherche. Un gros merci tout particulier à mon ami M. Jean Désy (directeur de recherche et de conscience) pour qui la correction et la rigueur intellectuelle est une religion et dont je n'aurais pu me passer, "Alléluia". Finalement, un merci spécial à mon ami depuis près d'une dizaine d'années M. Pierre Laflamme (RRSSS) qui m'incita fortement à entreprendre ce programme de maîtrise, complément à ma formation de base.

## RÉSUMÉ

Respectivement depuis 1946 et 1948, les deux paliers de gouvernements fédéral et provincial ont pris une part importante dans le maintien de la qualité du logement, soit par la création de programmes de rénovation, soit par l'accession à la propriété pour une plus grande partie de Canadiens et Québécois.

Ces programmes furent nombreux (et leurs objectifs tout autant) et visèrent des clientèles et des bénéficiaires tout aussi disparates. Plus le stock de logements tend vers le vieillissement et la décrépitude, plus la situation économique s'avère précaire et plus on assiste à un déferlement de programmes dont les juridictions et l'administration sont partagées entre intervenants, relevant de juridictions tantôt fédérale, tantôt provinciale, tantôt municipale ou parfois même les trois à la fois.

Dans la présente étude, nous tentons de connaître les effets pervers (s'ils existent) de la rénovation domiciliaire. Par effets pervers nous entendons ici:

- appauvrissement des bénéficiaires par suite de la rénovation;
- universalité compromise des programmes (enrichissement pour certains ménages);
- limitations ou contraintes qu'engendrent les types de travaux admissibles
  - d'ordre esthétique (rénovation extérieure, etc.)
  - d'ordre structurel (amélioration de l'isolation, plomberie, chauffage, etc.)

Afin de résoudre la problématique, on dresse un portrait de la situation socio-économique municipale, avant l'intervention de la rénovation domiciliaire. Pour y arriver, on y compare deux bases de données se rapportant au logement sur le territoire municipal. La première est associée à l'inventaire du stock logement, sa qualité relative, son âge, sa valeur, la situation socio-économique de ses habitants, etc.. La seconde dresse un inventaire exhaustif des interventions de rénovation domiciliaire pour la période couverte par notre étude et en analyse la répartition micro-spatiale.

Les données ainsi recueillies tentent donc de mesurer les impacts des rénovations (ou effets pervers) en mettant en corrélation les fluctuations socio-économiques par secteur de recensement par rapport aux interventions de rénovation ayant eu lieu entre 1974 et 1989.

Les résultats obtenus ne permettent pas d'établir des corrélations statistiquement significatives entre les rénovations et leur effets, compte tenu des incidences déterminantes de facteurs socio-économiques conjoncturels à l'échelle nationale et internationale mais aussi locale (échelle d'analyse et hétérogénéité sociale des secteurs de recensement). La conclusion nuance ces résultats en les insérant dans un contexte socio-spatial plus large.

## TABLE DES MATIÈRES

Remerciements.....	i
Résumé.....	ii
Table des matières.....	iv
Liste des tableaux.....	ix
Liste des figures.....	x
Liste des graphiques.....	xi
Liste des cartes.....	xii

## **Chapitre I: Introduction**

### **Enjeux de la rénovation domiciliaire, gentrification et écologie humaine**

1.1	Problématique: l'habitat au coeur des besoins et des enjeux fondamentaux de l'être humain.....	1
1.2	Les programmes gouvernementaux au Canada et au Québec.....	4
1.2.1	La situation à Chicoutimi.....	5
1.3	Un double cadre théorique.....	8
1.3.1	La gentrification: un cadre de référence large.....	8
1.3.2	L'écologie humaine: un cadre plus fonctionnel.....	13

## **Chapitre II: Cadrage méthodologique**

2.1	Hypothèses.....	19
2.2	Des logements, des programmes et des hommes.....	20
2.2.1	Objectif de recherche.....	20
2.2.2	Objectifs spécifiques.....	21
2.3	Cadre spatio-temporel.....	22
2.3.1	Territoire à l'étude.....	22
2.4	Méthodologie.....	25
2.4.1	Cadre d'analyse.....	26
2.4.2	Limites de l'analyse.....	28
2.5	Contenu de l'étude.....	29
	Notes bibliographiques.....	30

### **Chapitre III**

#### **"Hologramme" socio-économique de Chicoutimi, 1981**

3.0	Introduction.....	33
3.1	Les étapes du développement urbain à Chicoutimi .....	33
3.2	Les instruments d'analyse des caractéristiques socio-économiques de Chicoutimi .....	37
3.3	Les variables sociales et économiques: définitions opérationnelles.....	39
3.3.1	Scolarité .....	40
3.3.2	Logement.....	40
3.3.3	Économie.....	43
3.4	Scolarité: le centre et l'ouest défavorisés.....	44
3.5	Logements construits avant 1960: les noyaux historiques pénalisés .....	47
3.6	Valeur moyenne du logement: l'est et le centre se démarquent.....	49
3.7	Dépenses relatives au logement: le secteur nord moins touché par l'endettement immobilier .....	51
3.8	Situation économique .....	52
3.9	Logement selon le mode d'occupation .....	56
3.10	Conclusion.....	59
	Notes bibliographiques.....	60

### **Chapitre IV**

#### **Programmes, programmeurs et programmés de la rénovation domiciliaire au Québec**

4.0	Qui fait quoi en matière de rénovation?.....	62
4.1	De la rénovation à l'accession à la propriété: des objectifs au mille et une facettes.....	62
4.1.1	Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) .....	63
4.1.2	Corvée-Habitation.....	65
4.1.3	Loginove .....	68
4.1.4	Le programme Équerre .....	70
4.2	Programmeurs .....	70
4.2.1	Le logement et l'ancrage l'étatique .....	70
4.2.2	Objectifs visés par l'État.....	72
4.2.3	La gestion municipale dans l'application des prog. de rénovation.....	74

4.2.4 Rôle des entrepreneurs.....	75
4.2.5 Rôle des institutions financières .....	76
4.3 Les programmés .....	77
4.3.1 Impacts des programmes sur les bénéficiaires .....	79
4.4 Conclusion .....	81
Notes bibliographiques.....	83

## Chapitre V

### Les modalités d'application des programmes à Chicoutimi, 1974-1989

5.0 Introduction.....	86
5.1 L'inventaire des dossiers .....	87
5.1.1 Bâtiments et logements touchés de 1974 à 1989.....	88
5.1.2 Modes d'occupation des logements touchés de 1974 à 1989 .....	92
5.2 Coût total des travaux de rénovation de 1974 à 1989 .....	92
5.3 Subventions reçues et programmes impliqués 1974 à 1989.....	93
5.4 Période témoin de 1981-1986.....	95
5.4.1 Une période rénovatrice 1981 et 1986 .....	96
5.5 Conclusion .....	99
Notes bibliographiques .....	100

## Chapitre VI

### Libéralisme économique et programmes de rénovation: un combat inégal

6.0 Les incidences des programmes de rénovation.....	102
6.1 Les données socio-économiques.....	102
6.1.1 La population active.....	104
6.1.2 Valeur moyenne du logement: stagnation malgré les programmes ..	109
6.1.3 Dynamisme et renouvellement du stock logement.....	113
6.1.4 Rénovation domiciliaire et coût mensuel du loyer: des liens incertains .....	115
6.1.5 Rénovation domiciliaire et effort budgétaire: de faibles liens.....	119
6.1.6 Des effets de gentrification possibles .....	122
6.1.7 Propriétaires et locataires: des rénovations équitables.....	124



6.1.8 Programmes d'aide à l'accession à la propriété et propriété résidentielle: une évolution incohérente.....	125
6.1.9 Variation du mode d'occupation du logement.....	127
6.2 Conclusion .....	128
Notes bibliographiques .....	130

## **Conclusion générale**

Constat global des programmes de rénovation domiciliaire .....	132
De l'effet tampon des programmes sur le vieillissement des quartiers .....	133
Effets contradictoires des rénovations sur l'environnement urbain et le tissu social ....	134
Des responsabilités municipales tronquées .....	137
Le drame de la rénovation .....	139
Recommandations .....	140
Notes bibliographiques .....	142

## **Annexe**

CORVÉE-HABITATION (1981-1985).....	144
ÉQUERRE: Programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (1983-1988).....	145
LOGINOVE: Programme québécois d'aide à la restauration résidentielle (1981-199 ).....	146
LOGIPOP: Programme québécois d'aide au logement populaire (1978-1985).....	148
LOGIRENTE: Programme québécois d'allocation-logement en faveur des pers. âgées (1979-199...).....	149
PAAPR: Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (1981-199 ).....	150
PAREL: Programme fédéral d'aide à la remise en état des logements (1973-1986) .....	152
Bibliographie.....	154

## Liste des tableaux

Tableau 1:	Matrice de corrélation des variables X1 à X11 .....	27
Tableau 2:	Caractéristiques socio-économiques brutes, recensement 1981 .....	38
Tableau 3:	Caractéristiques socio-économiques normalisées, recensement 1981 .....	39
Tableau 4:	Profil socio-économique des bénéficiaires et mode d'occupation des logements (PAAPR), Québec 1981-1989.....	64
Tableau 5:	Profil socio-économique des bénéficiaires de Corvée-Habitation et modes d'occupation des logements , Québec 1982-1985 .....	67
Tableau 6	Bilan des interventions de rénovation domiciliaire à Chicoutimi entre 1974 et 1989.....	89
Tableau 7:	Programmes impliqués et subventions reçues entre 1974 et 1989 .....	95
Tableau 8:	Interventions de la rénovation domiciliaire pendant la période témoin (1981-1986) par rapport à l'ensemble de l'étude (1974-1989) .....	97
Tableau 9:	Bilan des interventions de rénovation domiciliaire à Chicoutimi entre 1981 et 1986.....	98
Tableau 10:	Statistiques socio-économiques par secteur de recensement, 1986 .....	106
Tableau 11:	Synthèse des variations des statistiques économiques se rapportant au logement par rapport aux interventions de rénovation domiciliaire .....	107

## Liste des figures

Figure 1:	Répercussions directes de la restauration.....	136
-----------	--	-----

## Liste des graphiques

Graphique 1: Mises en chantier comparées toutes catégories de logements, Québec et Chicoutimi .....	66
Graphique 2: Évolution des divers programmes d'aide à l'habitation et à l'amélioration de l'habitation au Québec .....	80
Graphique 3: Variation de la population active entre 1981 et 1986 .....	105
Graphique 4: Évolution de la valeur marchande du logement entre 1981 et 1986 .....	109
Graphique 5: Dynamisme et renouvellement de la valeur du stock logement, 1981 et 1986 .....	114
Graphique 6: Évolution du coût du loyer par secteur de recensement et pourcentage d'interventions des programmes de rénovation domiciliaire, Chicoutimi 1981-86 .....	116
Graphique 7: Comparaison entre l'effort budgétaire et le pourcentage d'interventions en regard de l'ensemble des programmes de rénovation domiciliaire ....	120
Graphique 8: Répartition de la structure professionnelle par secteur de recensement entre 1981 et 1986 .....	123
Graphique 9: Évolution du taux de propriété résidentielle entre 1976 et 1991 .....	126
Graphique 10: Évolution entre la proportion de logements occupés par un propriétaire et le pourcentage d'interventions en regard de l'ensemble des programmes de rénovation domiciliaire, Chicoutimi 1981-1986 .....	128

## Liste des cartes

Carte 1:	Territoire à l'étude .....	23
Carte 2:	Croissance du périmètre d'agglomération à Chicoutimi.....	36
Carte 3:	Population ayant moins d'une 9 <sup>e</sup> année de scolarité.....	46
Carte 4:	Population ayant un grade universitaire .....	46
Carte 5:	Logement ayant plus de 30 ans, par secteur de recensement .....	48
Carte 6:	Valeur moyenne du logement .....	50
Carte 7:	Valeur moyenne (réajustée) du logement .....	50
Carte 8:	Mensualité brute du logement .....	53
Carte 9:	Population dont le coût du logement correspond à $\geq 25\%$ du revenu de la famille .....	53
Carte 10:	Répartition du taux de chômage.....	55
Carte 11:	Revenu moyen des familles .....	55
Carte 12:	Logement loué .....	58
Carte 13:	Possession du logement .....	58
Carte 14:	Répartition des programmes de rénovation domiciliaire de 1974 à 1989 .....	91
Carte 15:	Répartition des programmes de rénovation domiciliaire de 1981 à 1986 .....	91
Carte 16:	Valeur moyenne du logement en 1981 (en \$ de 1986) .....	112
Carte 17:	Valeur moyenne du logement en 1986 .....	112
Carte 18:	Loyer brut mensuel (propriété) en 1981, (en \$ de 1986) .....	118
Carte 19:	Loyer brut mensuel (propriété) en 1986 .....	118
Carte 20:	Logement dont le coût correspond à $\geq 25\%$ du revenu des ménages (1981).....	121
Carte 21:	Logement dont le coût correspond à $\geq 25\%$ du revenu des ménages (1986).....	121

ENJEUX DE LA RENOVATION DOMICILIAIRE,  
GENTRIFICATION ET ÉCOLOGIE HUMAINE

CHAPITRE I: INTRODUCTION

## 1.0 INTRODUCTION

### 1.1 Problématique: L'habitat au coeur des besoins et des enjeux fondamentaux de l'être humain

Le logement a toujours occupé une part importante (sinon la principale) dans les besoins de l'homme. Cette préoccupation s'est avérée encore plus importante sous les latitudes septentrionales. Avec le temps, son rôle initial s'est successivement transformé, passant du simple abri à un cadre de vie familial, lieu de rencontre où la cellule familiale se développe.

Au fil de l'évolution des civilisations, le logement devait "s'enrichir" d'une nouvelle image, voire d'une nouvelle identité, celle du statut social de ses occupants. Partant, une typologie du logement venait de naître. Propriétaire, locataire, voilà bien deux mots couramment utilisés dans notre vocabulaire. De par cette distinction fondamentale, nous ne sommes pas tous égaux et nos logements le sont encore moins.

D'entrée de jeu, nous pouvons donc conclure à l'existence de deux aspects ou deux fonctions du logement. La fonction abri ou lieu de résidence d'une part et la fonction sociale<sup>[1]</sup> d'autre part. Mais en dépit de leur opposition apparente, ces deux fonctions sont indissociables.

Sur le plan physique (abri), le logement se répartit en trois groupes d'occupants, les propriétaires de logements unifamiliaux, les propriétaires de logements multifamiliaux et enfin les locataires. Le second groupe dispose d'un certain pouvoir direct ou indirect sur le troisième, pouvoir susceptible notamment de s'exercer sur le maintien de la qualité même du logement et faut-il le mentionner, sur le prix de ce dernier. En fixant le prix exigé pour son

logement, le propriétaire devient donc en quelque sorte un agent socio-économique en mesure de déterminer la répartition spatiale des différents groupes sociaux en fonction de leur capacité de payer une certaine qualité de logement.

Pour tous les citoyens, quelle que soit la façon dont ils se regroupent pour se loger, l'habitation est une source essentielle de bien-être. La qualité de leur logement contribue à la qualité de leur vie en général. Du point de vue de l'usager, ce que nous sommes tous, l'habitation apparaît à la fois comme un bien durable, une part substantielle du budget, le cadre de la vie personnelle et familiale ainsi que le patrimoine familial qu'on peut ou veut léguer à sa descendance.<sup>[2]</sup>

Sur le plan social, l'environnement du logement est conditionné par des dimensions historiques et démographiques. La trame sociale qui en découle révèle des différenciations économiques et familiales que l'on retrouve dans la plupart des villes nord-américaines et qui se reflètent plus particulièrement dans le logement.<sup>[3]</sup>

Aussi n'est-il pas indifférent d'habiter tel quartier plutôt que tel autre. Les choix résidentiels se font selon le groupe socio-professionnel auquel on appartient ou selon la position que l'on occupe à l'intérieur des étapes du cycle de vie (installation du jeune ménage/ locataire, croissance de la famille / propriétaire, décroissance de la famille (départ des enfants, veuvage, etc. ) / locataire). C'est ce que l'on appelle la logique résidentielle, celle à partir de laquelle se localisent et se distribuent les populations selon leur statut social, professionnel, ethnique etc.



Pour résumer la situation, on peut dire qu'un individu ou un ménage occupe une position dans l'espace social qui est déterminée par son statut socio-économique et son cycle de vie et que la qualité de son logement est directement liée au prix qu'il est en mesure de payer.

La plupart des modèles du comportement spatial incorporent des variables sur le statut socio-économique, ethnique, etc. Le fait de se choisir une résidence en fonction de certains critères et de prendre une décision dans l'espace constitue une preuve empirique de l'existence de la territorialité.<sup>[4]</sup>

L'espace est lié au statut socio-économique non seulement en quantité, mais aussi en qualité. La structure urbaine qui résulte des comportements, donc des perceptions symboliques des citoyens, est en partie l'aboutissement d'une économie de marché qui favorise les relations de classes, les hiérarchies sociales.<sup>[5]</sup>

Pour certains ménages à faible revenu, le fait de combler convenablement leur besoin de logement signifie qu'ils doivent alors modifier la satisfaction des autres besoins essentiels; il faut donc viser à ce que cette situation touche le moins de ménages possibles.<sup>[6]</sup>

"Il reste cependant pour certains groupes, des problèmes particuliers et parfois aigus: le problème numéro un de l'accessibilité financière, mesurée par la part du budget consacrée au logement, particulièrement pour les ménages à faibles revenus, certains problèmes de qualité du logement occupé et, occasionnellement des problèmes d'espace. Il va de soi que le cumul de deux ou de trois types de problèmes exige une attention prioritaire". <sup>[7]</sup>

## **1.2 Les programmes gouvernementaux au Canada et au Québec**

Au cours des années 1970, au Canada comme dans de nombreux autres pays, les préoccupations concernant la conservation du stock de logements se sont accentuées et ont abouti à l'adoption de nombreux programmes gouvernementaux<sup>[8]</sup> visant la restauration, la rénovation et l'entretien des logements existants mais aussi, la construction de logements et d'habitations neuves, tels Corvée-Habitation, au Québec en 1982.

La plupart de ces programmes visaient la qualité et l'accessibilité du logement. Pour les uns, ils consistaient en l'amélioration de la qualité des logements au meilleur coût possible. Pour les autres, ils avaient comme objectif principal d'accroître l'accessibilité à la propriété (neuve) à un large éventail de la population à revenu moyen.

Au Canada, ces programmes connurent un franc succès, à l'exception du Québec qui répondant à des besoins particuliers développa peu à peu ses propres programmes d'aide à l'accession à la propriété et de support à la restauration du logement. À cet égard, dès 1948, le gouvernement du Québec affirmait ses prétentions en matière de politiques du logement et s'engageait résolument dans un nouveau chevauchement de juridictions fédérale/ provinciales.

Avec l'adoption de la Loi sur l'habitation familiale qui engendrera plus tard la création de la Société d'Habitation du Québec (SHQ), les gestionnaires provinciaux pouvaient dorénavant signer des ententes fédérale/provinciale sur le partage et la distribution des subventions. Par la suite, une part importante de la gestion des programmes sera laissée aux gestionnaires municipaux et depuis 1990 les municipalités régionales de comté ont emboîté le pas.

### 1.2.1 La situation à Chicoutimi

Chicoutimi a connu au cours de son histoire une croissance considérable de son parc de logements. La période la plus significative fut observée de 1958 à 1963. Chicoutimi voyait alors son stock de logements s'accroître de 1,020 unités supplémentaires tandis que Chicoutimi-Nord observait une croissance similaire avec 729 logements (des maisons neuves pour la plupart).<sup>[9]</sup> Cette période coïncidait en fait à la fin de la crise du logement qui sévissait alors pour l'ensemble des municipalités du Haut-Saguenay, crise qui dura d'ailleurs pendant une quinzaine d'années.

Cette croissance était associée à différents facteurs. L'avènement de nouveaux matériaux réduisant les coûts de construction, des taux hypothécaires bas (variant entre 4 et 6% avec ristourne de 2 à 4%) garantis par la SCHL, l'ouverture de nouveaux secteurs résidentiels, etc., ont fait en sorte de favoriser l'accession à la propriété et la création de nouvelles unités locatives.

À l'inverse, la crise économique de 1981 eût des effets extrêmement négatifs sur le logement. Le bond des taux d'intérêt à 22% a contribué à faire chuter drastiquement les mises en chantier de nouveaux logements à 151 unités, comparativement à une moyenne annuelle de 487 nouvelles unités sur une période de 15 ans.<sup>[10]</sup>

Le ralentissement de la construction résidentielle, l'augmentation du prix d'accès au logement neuf, la hausse des coûts de transport et la baisse générale du pouvoir d'achat rendront également plus intéressante, pour certains ménages, l'occupation d'un vieux logement en quartier ancien, plutôt que celle d'une nouvelle résidence en périphérie.

À cela vient s'ajouter le phénomène de l'éclatement des familles: augmentation du nombre de divorces, multiplication du nombre de familles monoparentales, départs précoces du foyer parental, en plus de l'arrivée d'un grand nombre de "baby-boomers". Tous ces facteurs ont provoqué un attrait accru pour les vieux quartiers qui généralement, offrent des prix locatifs inférieurs à la moyenne en raison de leur vétusté.

Or, depuis plus d'une quinzaine d'années, le "parc" de logements de Chicoutimi a subi une transformation radicale. Pour l'observateur de la rue, l'amélioration des conditions des logements est évidente. La rénovation des façades, l'aménagement des accès, l'isolation accrue des bâtiments, sont des améliorations positives qui sont fort louables. Ainsi des quartiers entiers ont fait peau neuve profitant d'une cure de rajeunissement et des largesses de différents programmes.

Mais au-delà des apparences purement esthétiques du logement, se profilent les conséquences économiques résultant de l'application desdits programmes et qui, nous semble-t-il, furent largement sous-estimées par les planificateurs.

C'est ainsi qu'un double questionnement surgit, relatif aux incidences socio et spatio-économiques de ces programmes. D'une part, comment expliquer en effet l'augmentation de près de 40% en cinq ans seulement, du coût mensuel moyen d'un logement à Chicoutimi, passé de \$307<sup>[11]</sup> en 1981 à \$427 en 1986<sup>[12]</sup> ? Doit-on imputer ce relèvement généralisé du loyer sur l'ensemble du territoire chicoutimien à des effets secondaires, sinon pervers de la mise en application de ces programmes? Par ailleurs, ce constat d'inflation domiciliaire entre en contradiction avec la stagnation paradoxale de la valeur marchande moyenne du logement à Chicoutimi à 3,5% entre 1981 et 1986<sup>[13]</sup>.

D'autre part, au plan micro-spatial, on constate que ces fluctuations ne sont pas réparties uniformément dans la ville et sont ressenties différemment selon les secteurs de la ville où les programmes ont été appliqués, allant de 14.9%<sup>[14]</sup> à plus de 103%.

Doit-on conclure, comme seconde question de recherche que par l'interaction complexe d'acteurs-clé de la rénovation domiciliaire municipale — hors de notre objet d'analyse — les programmes aient eu un effet d'appauvrissement sur la population des quartiers touchés? En d'autres mots, l'application des programmes a-t-elle augmenté l'effort budgétaire consacré au paiement du loyer?

Enfin, troisième point d'ancrage de la problématique: le mode d'occupation du logement. Est-il possible qu'à la faveur de certains programmes (plus particulièrement les programmes d'aide à l'accession à la propriété), que le nombre de propriétés résidentielles ait augmenté plus rapidement comparativement aux logements locatifs?

Bref, en évitant de porter le moindre jugement sur les objectifs cachés de ces programmes gouvernementaux ou sur les modalités d'application au niveau local, nous questionnerons les faits par variables et indicateurs mis en relations, afin de répondre à cette question générale: les programmes de rénovation urbaine provoquent-ils des effets secondaires imprévus ou indésirables, en termes d'équité socio-spatiale, et plus spécifiquement à moyenne et à grande échelle, c'est-à-dire aux niveaux de la ville, des quartiers et de certains groupes sociaux de Chicoutimi?

### 1.3 Un double cadre théorique

#### 1.3.1 La gentrification: un cadre de référence large

De très nombreux concepts ont émergé depuis un vingtaine d'années, en Amérique du Nord en particulier, dans les transformations subies par les villes et les centre-villes. La recension des écrits majeurs dans le domaine nous renvoie aux phénomènes dits de "réanimation, reconquête, conversion",<sup>[15]</sup> lesquels sous-tendent d'autres mots-clés tels gentrification, rénovation urbaine et rénovation domiciliaire, dévitalisation et revitalisation ou encore renaissance ou réhabilitation, mouvement "retour-à-la-ville", développement urbain inégal, redéveloppement,...

Pour tenter d'intégrer ces différents concepts, nous ferons appel à la notion de *cadre théorique*, ou encore d' "*approche théorique* ", structure conceptuelle et instrument de travail que se donnent les chercheurs pour analyser leurs différents objets d'étude." <sup>[16]</sup>

Il s'agit d'une structure potentielle d'explication comportant des postulats, des propositions qui précisent l'ensemble des relations postulées entre les différents concepts et sous-concepts de l'approche, ainsi que des hypothèses sur les relations entre les concepts.

Soulignons le caractère relativement récent des phénomènes évoqués et des recherches reliées, soit une vingtaine d'années tout au plus. Au plan de la recherche, on peut déjà distinguer deux phases distinctes. La première, de nature empirique, posait les questions relatives aux lieux et aux processus de diffusion de la gentrification, ainsi qu'aux types d'acteurs impliqués. Cette phase domine encore les écrits nord-américains ( James 1977, Laska et Spain 1980, Schill et Nathan 1983, Gale 1984).

La seconde phase de recherche émerge en Angleterre à la fin des années '70. On insiste sur les causes plutôt que les effets, sur l'analyse théorique plutôt que l'analyse statistique. C'est qu'on tente maintenant de situer le phénomène de gentrification au sein d'un système de relations beaucoup plus large touchant les marchés fonciers et résidentiels urbains. On tente notamment d'expliquer le phénomène par les politiques de logement privées et publiques (Hammett 1973, Williams 1976, Kending 1979). Les explications théoriques de la gentrification ne tardent alors plus (Smith 1979, Berry 1980, Ley 1980), insérées dans un contexte de développement inégal et de restructuration massive de l'espace urbain et de l'utilisation du sol urbain (Holcomb et Beauregard 1981, Smith 1982, Anderson et al 1983.)<sup>[17]</sup>

Mais que faut-il entendre précisément par le phénomène de gentrification, qui semble finalement unifier les différents concepts évoqués plus haut, y compris celui de la réhabilitation résidentielle, sujet de notre travail? Selon Neil Smith<sup>[18]</sup>, il s'agit du "processus par lequel les quartiers résidentiels des classes laborieuses sont réhabilités — ou restaurés — par des acheteurs résidentiels de la classe moyenne, des gros propriétaires fonciers ("landlords") et des développeurs professionnels". L'auteur précise bien la différence fondamentale de ce processus avec celui du "re-développement", qui implique la construction de nouveaux bâtiments sur des terrains arasés, antérieurement construits.

La définition du Oxford American Dictionary (1980), précise un élément central de la problématique de notre sujet, soit les effets secondaires du phénomène: "Movement of middle class family into urban areas, causing property values to increase and having secondary effects of driving out poorer families"<sup>[19]</sup>.

Cette définition circonscrit relativement bien une hypothèse centrale de notre mémoire, à savoir le relèvement anticipé de l'effort budgétaire exigé des familles locataires ayant bénéficié des programmes de rénovation domiciliaire, phénomène précédant théoriquement la migration forcée de ces familles vers des secteurs meilleur marché.

Cette migration obéirait au "filtering model" de Berry, selon lequel les nouveaux logements — ou logements rénovés —, sont généralement occupés par des familles plus fortunées qui laissent leur ancien logement à des occupants moins riches, soit en direction de la périphérie, soit en direction des quartiers rénovés des centre-villes. Au bout du filtre, on retrouverait ainsi les résidences et quartiers en décrépitude, abandonnés au pic des démolisseurs.<sup>[20]</sup> Mais Smith déplore la forte inspiration néo-classique de cette théorie d'économie urbaine traditionnelle, qui évite de poser la question de l'incidence ultime de ce filtrage sur les garanties de logement décent pour la classe ouvrière. Il affirme que seul le concept de la gentrification peut répondre correctement à cette question en inversant la direction du soi-disant filtrage, contredisant ainsi l'idée sous-jacente du "filtering model", à savoir que les simples préférences pour tels ou tels quartiers président, *en soi*, au processus de développement résidentiel.<sup>[21]</sup>

Nous sommes bien sûr en accord avec cette dernière approche, ne serait-ce qu'en raison du rôle prépondérant joué par l'État dans tout ce processus, rôle qui occupe une position centrale dans le sujet ici traité, c'est-à-dire les programmes de rénovation domiciliaire.

L'application de ces programmes correspond en fait à la cinquième étape du modèle synthèse mis au point par Sternlieb et Hughes, relativement au déclin des quartiers:



"La première étape est la construction d'un développement unifamilial à une certaine distance du centre-ville; au deuxième stade, on augmente la densité et le centre ayant grossi, se rapproche du quartier; on atteint alors le stade de la dégradation où l'on convertit les vieilles maisons pour augmenter la densité; on en arrive enfin à un point où, à cause des démolitions, des abandons et de l'état délabré des logements, la densité et l'occupation du quartier sont réduites; enfin, sous l'impulsion de l'aide gouvernementale, on assiste à la phase de restauration"[22] .

La ville de Chicoutimi n'a sans doute pas expérimenté toutes ces étapes "standard", en quelque sorte, et en particulier la quatrième étape des démolitions et abandons de logements, du moins à une échelle autre que ponctuelle. Mais les autres étapes coïncident assez bien à l'évolution observée, et en particulier la dernière, sujet de notre recherche.

Mais cette caractéristique essentielle de la recherche vient brouiller quelque peu l'adéquation du terme gentrification au phénomène étudié. En effet, selon Phillip Clay, il faut distinguer:

- La *gentrification*, qui est le fait de gens qui viennent de l'extérieur du quartier; elle se déroule avec très peu d'aide du secteur public et souvent elle entraîne des transformations profondes du quartier;
- Le "*incumbent upgrading* ", où le changement physique est accompli par la classe ouvrière et ne change pas le caractère du quartier. [23] Il s'agit en quelque sorte du recyclage par l'occupant de son logement par ses propres moyens, ou "recyclage endogène".

Le cas que nous soumettons ne cadre parfaitement avec ni l'une ni l'autre de ces modalités: les rénovations domiciliaires de Chicoutimi sont le fait de toutes les classes sociales occupant les différents quartiers, mais avec l'aide déterminante de l'État et sans "ré-invasion urbaine" extérieure, telle que proposée par Bruce London<sup>[24]</sup>. Ce terme, nous rappellera-t-il, est fortement lié au concept d' "invasion-succession" défini par l'École de Chicago; le remplacement d'un groupe de statut social élevé par un groupe de statut inférieur (cas originel), peut aussi être inversé, correspondant alors au phénomène de gentrification.

Bref, on le constate, le cadre théorique de la gentrification qui devrait nous guider dans le processus de recherche s'avère particulièrement problématique, à la fois mal ajusté au plan des concepts et des processus en cause et trop large en termes de perspectives de recherche proposées, notamment par les théoriciens de la seconde phase.

Les positions contradictoires des deux camps de chercheurs sur le caractère passager ou permanent du phénomène de gentrification ne contribue en rien à la résolution du problème. En effet, le leader de l'approche néo-classique, B. Berry, soutient qu'il s'agit là d'un processus localisé, à petite échelle, qui, quoique symboliquement important, est tout-à-fait passager et sans grande portée à long terme.<sup>[25]</sup> Les opposants de ce point de vue soutiennent au contraire que la gentrification ne constitue qu'une dimension de la "revitalisation" plus profonde encore des centre-villes et d'une recentralisation de certaines activités urbaines. En bref, on identifie dans ce processus un mouvement de retour-à-la-ville ("back-to-the-city movement"), sans doute mimine à l'heure actuelle, mais potentiellement croissant et porteur de la renaissance des centre-villes. Malheureusement, soutient Neil Smith, cette vision semble davantage portée par son seul optimisme, — notamment le voeu de l'intervention étatique—, que par un corpus explicatif global et solide.<sup>[26]</sup>

On retiendra malgré tout de ce cadre théorique sur la gentrification, les points suivants:

- Le concept peut s'appliquer d'une manière large au cas étudié, dans la mesure où nos résultats de recherche pourraient éventuellement conduire à la caractérisation des mouvements induits par les changements observés dans les quartiers à l'étude. Autrement dit, que soient confirmés ou non les variations à la hausse du coût des logements, par exemple, ne nous autorise nullement à en déduire un phénomène de gentrification, hypothèse toutefois plausible et souvent confirmée dans les recherches nord-américaines<sup>[27]</sup>.
- Le phénomène étudié relève d'un secteur relativement étroit de la *rénovation urbaine*, soit la *rénovation domiciliaire*. Le premier processus s'inscrit globalement dans les éléments constitutifs de la gentrification, y incluant les impacts structurels et morphologiques sur les quartiers, ce que n'aborde pas notre recherche, beaucoup plus pointue et limitée.
- À la limite, le concept de "recyclage endogène" semble mieux taillé à la réalité étudiée, bien que la contribution majeure de l'État fausse sérieusement les données, d'autant qu'elle se situe au coeur de la problématique soulevée ici.

En somme, tel un habit trop grand, ce cadre théorique parvient tant bien que mal à bien mouler le sujet de recherche, tout en lui fournissant une certaine énergie intellectuelle. On tentera de lui trouver un vêtement de rechange adéquat avec un second cadre théorique, celui de *l'écologie humaine*, ou de *l'approche socio-géographique*.

### 1.3.2 L'écologie humaine: un cadre plus fonctionnel

La notion d'écologie a très tôt intéressé la géographie moderne, science par excellence des relations spatiales. De fait, ce sont les phytogéographes qui ont les premiers développé les concepts d'écologie et d'écosystèmes.<sup>[28]</sup>

Le terme écologie fut introduit en 1867 par Ernst Haeckel. Il entendait par là «l'étude de l'influence de l'environnement physique sur le comportement et le développement des organismes»<sup>[29]</sup>. Dès lors, la perception séparant le milieu "naturel" du milieu "humain" venait d'être grandement diminuée. L'application de cette approche pouvait dorénavant être appliquée à l'étude du comportement humain, particulièrement dans la compréhension de sa composition et de sa répartition dans l'espace.

Dès 1920, E.W. Burgess avait déjà transposé l'idée d'écologie à l'étude des paysages urbains. Depuis, une multitude d'études ont appliqué les concepts et méthodes de cette approche et ont fini par "faire école".<sup>[30]</sup> L'une des plus récentes parmi celles-ci, et qui s'applique assez bien à notre problématique, a été menée il y a une vingtaine d'années par un sociologue européen, bien connu pour ses études socio-spatiales en milieu urbain.

En 1971, connaissant bien les principes de la répartition spatiale des populations qui sous-tendent l'écologie humaine, Manuel Castells étudia de près l'implication, les effets et la répartition de la rénovation urbaine à Paris.

Pour essayer de qualifier l'espace rénové par rapport à l'ensemble de l'espace municipal, il avait établi à travers une analyse statistique très simple:

- "1) Que s'il s'agit d'un espace où il y a plus de logements détériorés et surpeuplés en moyenne, —sa composition sociale est formée d'origines ethniques diverses, de manoeuvres faiblement scolarisés."
- 2) Qu'il y a corrélation de rang direct entre l'importance de l'opération et ces variables de stratification sociale."<sup>[31]</sup>

Pour réaliser sa recherche, Castells a étudié les caractéristiques sociales et fonctionnelles de l'espace rénové avant sa rénovation, en saisissant d'une part leur spécificité par rapport à l'ensemble parisien, et d'autre part les modifications du contenu social, fonctionnel et symbolique de l'espace après rénovation.

Du point de vue opératoire, le sociologue a classé l'espace parisien par rapport aux variables choisies (ethnie, statut socio-professionnel, scolarité, revenu) comme indicateur de statut social, de milieu physique, de fonction économique ou d'orientation politico-institutionnelle. Le nombre d'opérations de rénovation en cours a été mesuré en utilisant comme unité de comptage le nombre d'hectare de la surface en rénovation.

Les résultats obtenus ont été étonnants. Ils ont démontré un recouvrement spatial très partiel des opérations de rénovation tout en prouvant (chiffres à l'appui) que les secteurs où la rénovation s'imposait d'urgence n'ont pas été les plus grands bénéficiaires.

Une divergence demeure entre notre approche et celle de Castells, divergence plus ponctuelle que structurelle. En fait, le sociologue analysa les effets des programmes de rénovation *urbaine* (programmes étatiques faut-il le mentionner) et par conséquent les incidences sur le logement soit par la restauration, la rénovation ou pire encore, la démolition. Notre étude quant à elle, ne scrute directement que les programmes de rénovation *domiciliaire* et en analyse les incidences (objectifs visés, répartition, sommes impliquées, etc.) et comme Castells, utilise les données socio-économiques sur une base micro-spatiale pour en faire la démonstration.

Après plusieurs tentatives de trouver un cas d'analyse similaire utilisé au Québec, nos recherches sont demeurées vaines. C'est donc à l'intérieur du cadre utilisé par Castells que la présente étude tentera d'analyser les effets de la rénovation domiciliaire à Chicoutimi entre 1974 et 1989. Le traitement proprement dit utilisera les mêmes techniques d'analyse statistique tout en réduisant l'échelle d'analyse au secteur de recensement plus approprié pour notre étude.

---

### Notes

- [1] Parenteau, René: Opération 10,000 logements, Montréal p.12
- [2] op.cit p.11
- [3] Cliche, Pierre : Espace social et mobilité résidentielle, p. 12-13
- [4] Bailly, Antoine S. : La perception de l'espace urbain p.92
- [5] idem. p.90
- [6] Cliche, Pierre : Espace social et mobilité résidentielle, p. 12
- [7] Ministère de l'habitat et de la protection du consommateur: Se loger au Québec p.5
- [8] Mathews, Georges: Questions et politiques p.65
- [9] Bouchard, L.M: Les villes du Saguenay pp. 153-155
- [10] Service d'urbanisme de Chicoutimi, statistiques émanant des permis de construction
- [11] Recensement de Statistique Canada, 1981 Catalogue: 95-948
- [12] Recensement de Statistique Canada, 1986 Catalogue: 95-106
- [13] Calcul réalisé entre la valeur marchande en 1981 en \$ de 1986 et la valeur marchande en 1986, catalogues 95-948 et 95-106
- [14] Recensement de Statistique Canada, 1986 Catalogue: 95-106
- [15] Dansereau, Francine et L'Ecuyer, Daniel; Réanimation, reconquête, conversion INRS -Urbanisation, Rapport de recherche no 10, 1987, 274 pages.
- [16] Mace, Gordon, Guide d'élaboration d'un projet de recherche PUL, 1988, p.24,
- [17] Smith, Neil et Williams, Peter édit. Gentrification of the city, Boston, Allen and Unwin, 1986, p.2.
- [18] Smith, Neil, "Gentrification and uneven development", in Economic Geography, no 58, 1982, p. 139.
- [19] Cité dans Smith, Neil et Williams, Peter, op. cit. p. 1
- [20] Berry, B. "Inner City Futures: An American Dilemma Revisited" \_Transactions of the Institute of British Geographers, N.S. 5.1., 1980, p. 16.
- Lowry, I. "Filtering and Housing Costs: A Conceptual Analysis" Land Economics, 36 1960, p.362-370.
- [21] Smith, Neil, 1982, op.cit. p.141.
- [22] Sternlieb, George et Hughes, James W. Analysis of Neighborhood Decline in Urban Areas. Working Paper no. 1, Center for Urban Policy Research, Rutgers University. Cité dans Dansereau et L'Ecuyer, op.cit. p. 252.
- [23] Clay, Phillip L. Neighborhood Renewal Lexington, Mass. Lexington Books/ D.C. Heath and Company, 1979, cité dans Dansereau et L'Ecuyer, op.cit., p. 157.
- [24] London, Bruce, "Gentrification as Urban Reinvaison: some Preliminary Definitional and Theoretical Considerations", dans Shirley B.Laska et Daphne Spain (édit), Back to the City, Elmsford, N.Y., Pergamon, 1980, p. 77-92.

- 
- [25] Berry, B. The Human Consequences of Urbanization. London, Macmillan, 1973, p. 44., et Inner City Futures ...op. cit. p.
- [26] Smith, Neil, 1982, op. cit. p. 140.
- [27] Bourne, Larry S. The Geography of Housing. London, Edward Arnold et Winston & Sons, 1981, p.209-213.
- [28] Rimbart Sylvie: Les paysages urbains p. 136
- [29] idem p.136
- [30] Grafmeyer, Yves et Joseph Isaac: L'école de Chicago p.24
- [31] Castells Manuel: Planification urbaine et mouvements sociaux: Le cas de la rénovation urbaine à Paris p. 340

## CHAPITRE II:

### CADRAGE MÉTHODOLOGIQUE



## **2.0 CADRAGE MÉTHODOLOGIQUE**

Le cadrage méthodologique un peu large suggéré dans ce chapitre, veut d'abord fixer les sources, les outils et les modes d'analyse de la présente recherche, tout autant que ses limites incontournables qui expliqueront partiellement le sont des hypothèses proposées ci-dessous. On retrouvera aussi les objectifs de la recherche, les frontières spatio-temporelles que nous nous sommes fixées, ainsi que le contenu des chapitres du mémoire.

### **2.1 Hypothèses**

En dépit de l'interférence probable de nombreux facteurs externes liés à la conjoncture économique, sociale et démographique régionale, nous sommes enclin à répondre par l'affirmative aux trois questions spécifiques posées plus haut à titre de point d'ancrage de notre problématique:

- 1) Oui, l'application des programmes de rénovation urbaine a eu des effets à la hausse sur le coût mensuel du logement à Chicoutimi, et ce, en dépit de la stabilité étonnante de la valeur moyenne des logements entre 1981 et 1986.
- 2) Oui, l'application des programmes a créé un effet d'appauvrissement sur la population des quartiers touchés, en faisant augmenter l'effort budgétaire consacré au paiement du loyer.
- 3) Oui, les propriétaires occupants ont bénéficié des largesses des programmes et ont investi davantage dans la rénovation de leur bâtiment lorsqu'il occupait ce dernier.

Ces programmes visaient donc la solution d'un problème et en ont créé d'autres, comme il arrive souvent dans notre monde sectorisé, à vision fragmentée et partielle. Une dernière hypothèse nous inciterait à déduire de ces quatre propositions, des migrations de population vers des secteurs moins coûteux. Mission malheureusement impossible dans le cadre de ce mémoire et des variables accessibles et utilisées.

## **2.2 Des logements, des programmes et des hommes ...**

Sur le strict plan de la recherche, nous avons pour ainsi dire, trois éléments qui composent notre analyse à savoir: des logements, des programmes et des hommes. L'ordre de présentation de chacune de ces composantes est bien volontaire.

En effet, dans un souci légitime d'améliorer la qualité du logement, d'étendre l'accessibilité à un plus grand nombre de gens (principalement dans le besoin) et de permettre une plus grande accessibilité à la propriété, l'État toujours soucieux du bien-être de ses concitoyens..., met en branle toute une série de programmes visant l'accessibilité et l'amélioration de la qualité du logement.

Voilà pour les logements et les programmes!

Cependant, dans leur grande préoccupation de gestion, budgétisation, uniformisation, sectorialisation et régionalisation, les gestionnaires en sont venus à oublier les effets pervers de la mise en application des programmes et des incidences sur les bénéficiaires. En bout de ligne, ce sont eux qui tirent ou non profit de ces injections de capitaux par l'État, selon leur appartenance socio-territoriale.

### 2.2.1 Objectif de recherche

L'objectif principal de l'étude vise la réalisation d'un bilan de la rénovation domiciliaire à Chicoutimi sur les quinze années de pratique en ce sens. Ce bilan dressera un portrait du logement à Chicoutimi avant et après la mise en application des différents programmes gouvernementaux et ce, à partir de l'analyse micro-spatiale des caractéristiques socio-économiques inventoriées par Statistique Canada. La présente étude portera donc également d'une certaine façon, sur la différenciation sociale de l'espace urbain afin de comprendre la réalité du logement.

Ce portrait sera appuyé sur une analyse quantitative (approche micro-spatiale) et qualitative (objectifs, critères d'éligibilité, subventions, participation des différents paliers de gouvernements, implications municipales, etc.) des différents programmes alors en vigueur, à savoir: Parel, Parcq, Loginove, Corvée habitation et Equerre.

### 2.2.2 Objectifs spécifiques:

La présente étude comporte quatre objectifs spécifiques.

- 1) Le premier objectif nous permettra de démontrer la relation de cause à effet entre les programmes de rénovation appliqués plus spécifiquement à certains quartiers et l'augmentation des coûts du logement à Chicoutimi.
- 2) Le second objectif vise une meilleure compréhension du mode de différenciation résidentielle chicoutimien. Il s'agira entre autres, de faire ressortir les facteurs de localisation de la population en fonction des principales caractéristiques socio-économiques: revenus, scolarité, coût du logement, etc.)
- 3) Le troisième objectif vise une connaissance accrue de la structure socio-spatiale de la population et sa répartition dans le temps sur le territoire à l'étude. Cet objectif nous

permettra de connaître s'il y a eu migration ou sédentarisation de la population à faible revenu d'un secteur à un autre au cours des quinze dernières années.

- 4) Enfin, le quatrième objectif nous amènera à démontrer la relation directe existant entre propriétaire occupant et la qualité des améliorations apportées.

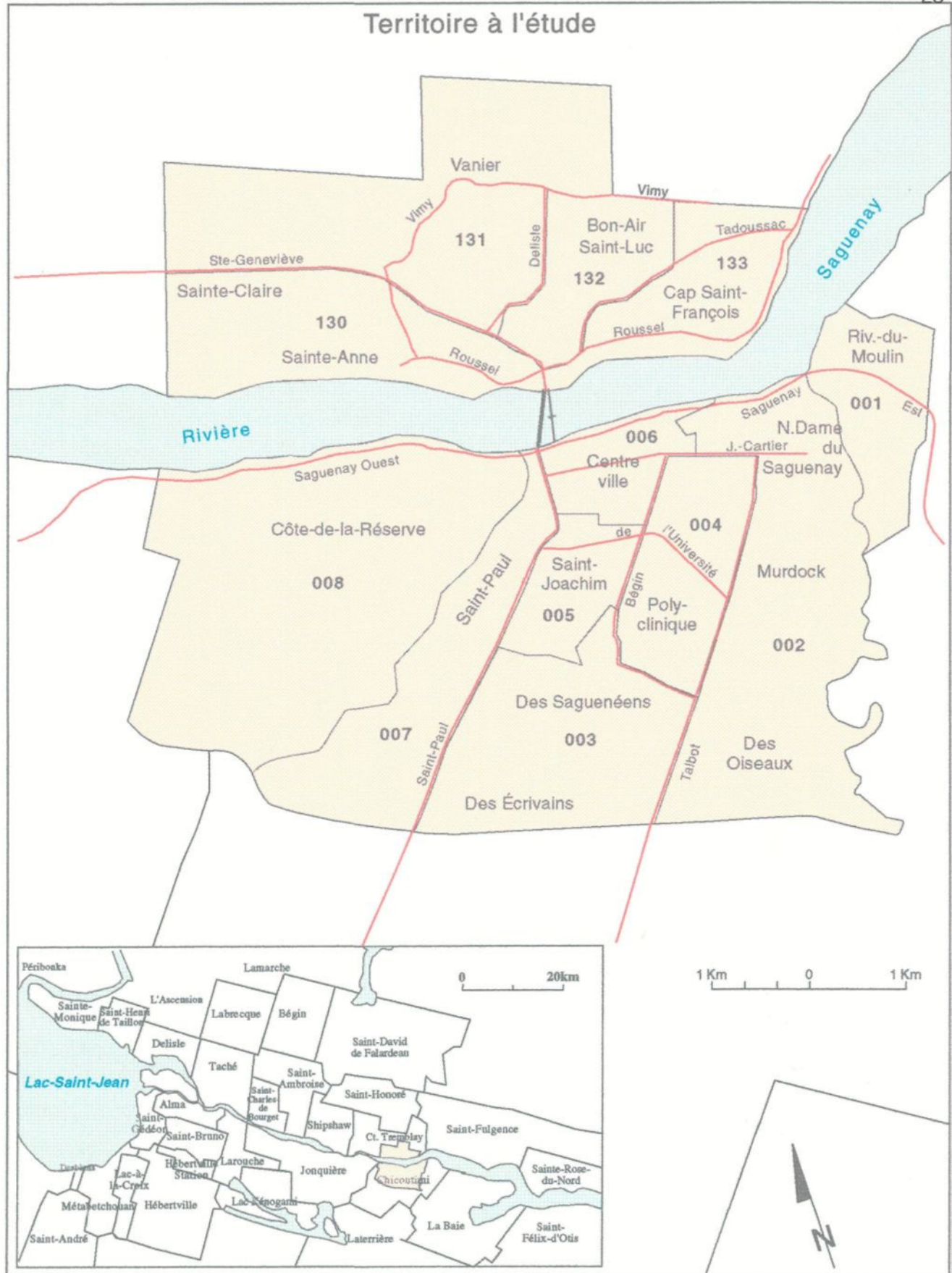
## 2.3 Cadre spatio-temporel

Le cadre spatio-temporel vise à définir le cadre spatial par rapport aux limites temporelles de l'étude. Dans le premier cas, les limites municipales de la ville de Chicoutimi nous serviront de base d'étude. À l'intérieur de celles-ci, les secteurs de recensement tels que défini par Statistique Canada, nous serviront de cadre d'analyse. Dans le deuxième cas, les recensements de Statistique Canada de 1981 et de 1986 nous serviront de base temporelle.

### 2.3.1 Territoire à l'étude

Afin de réaliser cette étude, nous utiliserons comme cadre spatial les limites municipales de Chicoutimi et plus particulièrement la zone urbanisée (carte 1). Ces limites seront à leur tour subdivisées en secteurs, ceux-ci correspondant aux secteurs de recensement de Statistique Canada.

Des données disponibles, deux possibilités nous sont offertes. Pour l'une, il s'agit d'utiliser le "Secteur de dénombrement" (SD), sans doute la subdivision la plus précise en raison de sa dimension micro-spatiale correspondant essentiellement à quelques îlots de maisons. Ces unités d'analyse spatiale nous amènent cependant à un niveau de précision tel qu'il compromet la confidentialité des résultats.



Pour l'autre, il s'agit d'utiliser le "Secteur de recensement" (SR). Ces secteurs s'apparentent beaucoup plus au quartier et ou à la paroisse et par conséquent, bien que moins précis, éliminent le facteur de confidentialité présent dans le secteur de dénombrement.

Pour cette raison, l'analyse proprement dite des données de recensement se fera donc selon les douze secteurs de recensements (SR) en raison du degré de similitude au quartier, celui-ci étant le milieu de vie immédiat des résidants.<sup>[32]</sup> Pour leur part, les sociologues considèrent que le foyer, le voisinage et le quartier composent les principaux éléments de cette structure interne, du moins au niveau urbain.<sup>[33]</sup>

Afin de rencontrer nos objectifs préalablement définis, nous avons sélectionné un nombre limité de variables les plus significatives se rapportant à notre étude, soit onze au total. Aussi, même si ce nombre semble bien faible, compte tenu de l'importance de "l'étiquette" que l'on accordera à un secteur donné, nous tenterons d'en faire ressortir le maximum d'informations compte tenu des limites que nous nous sommes fixées.

S'il est vrai que la quantité de variables analysées n'a que plus ou moins d'importance, la qualité quant à elle occupe une place prépondérante. En effet, s'il en est une, la variable socio-économique du plus haut niveau de scolarité atteint est la plus significative. À elle seule, elle reflète et englobe dans la majorité des cas, le revenu, l'occupation professionnelle, le mode d'occupation du logement (propriétaire-locataire), le lieu de résidence, etc. En somme un niveau de scolarité élevé représente généralement un niveau de vie et une échelle sociale supérieure à la moyenne.

Enfin, bien que nos onze variables aient toutes un lien avec notre problématique du logement, sept d'entre elles sont plus pertinentes au sujet comme nous le verrons plus tard.

## 2.4 Méthodologie

Comme nous l'avons mentionné précédemment, l'analyse proprement dite des données de recensement s'effectuera selon les secteurs de recensements (SR) en raison de leur homogénéité et du degré d'adéquation au quartier.

Afin de réaliser cette étude, nous utiliserons essentiellement deux sources de données de base: les recensements canadiens de 1981 et 1986 et une banque de données du Service d'urbanisme de la ville de Chicoutimi. Cette dernière collige 828 dossiers de rénovation correspondant à 92% de tous les dossiers ouverts par le service d'urbanisme au cours de la période de 1974 à 1989. Pour les dossiers résiduels (8%), nous avons dû nous résigner à les ignorer en raison du manque de cohérence dans la structure de l'information.

L'analyse statistique sera réalisée à partir d'une matrice de corrélation obtenue par croisement de variables en paires X-Y, calculés à l'aide du logiciel de traitement statistique "Statview + Graphics" sur Macintosh et dont les résultats apparaissent au tableau 1. Le mode de représentation cartographique sera particulièrement privilégié et ce, à partir du logiciel de cartographie automatisé "MapMaker", toujours sur appareil Macintosh. L'illustration graphique sera réalisée sur les logiciels Adobe Illustrator et Cricket Graph dans la majorité des cas.

Dans la présente étude, nous utiliserons les variables suivantes, et dont nous préciserons les définitions ultérieurement:

### Caractéristiques du logement

- # de logements construits avant 1960
- Valeur moyenne du logement
- Loyer brut mensuel
- Loyer brut mensuel  $\geq$  à 25% du rev. du ménage

#### Caractéristiques socio-économiques:

- Population active
- N'ayant pas atteint la 9<sup>e</sup> année
- Étude universitaire avec grade
- Taux de chômage
- Revenu moyen des ménages
- Logements possédés
- Logements loués

#### 2.4.1 Cadre d'analyse

Notre cadre d'analyse sera basé sur une matrice de corrélation. Sur cette matrice d'information spatiale, est donc associé à chacun des lieux (secteurs, quartiers) portés sur l'axe des Y, un certain nombre d'attributs caractéristiques (variables) portés sur l'axe des X.

Cette matrice à double entrée est lisible dans les deux dimensions du plan. Elle est donc transformable au besoin en autant de cartes géographiques qu'elle comporte de colonnes: aux valeurs successives que prend chacun des attributs, correspondent des localisations différentes dans l'espace. La matrice est donc bien l'image centrale de l'étude, contenant toute l'information quantifiée.<sup>[34]</sup>

Par ailleurs, chacune des variables se rapportant au logement sera confrontée à l'ensemble des interventions de rénovation domiciliaire ou au nombre d'interventions réalisées à l'intérieur de notre période témoin. Cette confrontation aura pour but de vérifier nos hypothèses de départ. Cette vérification sera faite essentiellement à partir de confrontations graphiques et ensuite validée statistiquement par corrélation matricielle d'une paire X-Y.



Afin de bien s'assurer de la pertinence et du degré de corrélation unissant les variables retenues ci-haut et choisies comme fondement de toute l'analyse, nous avons établi une matrice de corrélation-vérification entre toutes les variables de tous les secteurs de recensement retenus pour l'étude. Chaque secteur comptant un nombre de ménages ou de logements différent, les calculs ont dû être effectués pour être valides sur des valeurs relatives. Enfin apparaissent en caractères vides ombragés, les taux de corrélation les plus significatifs

On constate que cinq variables ne sont fortement corrélées qu'avec une seule autre, trois le sont avec deux, une avec trois, deux avec quatre et une avec cinq, et qu'en définitive, toutes ces variables présentent au moins une forte corrélation avec une autre, confirmant ainsi nos choix. Mais bien sûr, on accordera davantage de poids explicatif aux variables 2, 6, 8 et 11 qu'aux variables 1, 3, 7 et 10.

**Tableau: 1**  
**Matrice de corrélation-vérification des variables X1...X11**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1										
2	-.276	1									
3	.899	-.152	1								
4	-.419	.486	-.305	1							
5	-.419	.486	-.305	1.000	1						
6	.199	.784	.121	.231	.51	1					
7	.269	.441	.214	.396	.472	.638	1				
8	-.355	.900	-.391	.514	.078	.811	.367	1			
9	.206	.474	-.064	.32	.109	.804	.447	.683	1		
10	.335	.419	.446	-.207	.851	.446	.254	.202	-.088	1	
11	-.412	.887	-.29	.281	.279	.585	.169	.795	.166	.586	1

**Liste des variables (exprimées et calculées en valeurs relatives)**

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1: N'ayant pas atteint la 9 <sup>e</sup> année | 7: Taux de chômage             |
| 2: Étude universitaire avec grade              | 8: Revenu moyen des ménages    |
| 3: Période de construction avant 1960          | 9: Logements possédés          |
| 4: Loyer brut mensuel                          | 10: Logements loués            |
| 5: Loyer brut à 25% du revenu                  | 11: Valeur moyenne du logement |
| 6: Population active                           |                                |

"Ainsi la méthode fondamentale attachée à l'étude de l'organisation de l'espace humanisé reste, comme à l'époque classique et malgré l'utilisation des mathématiques, strictement comparative".<sup>[35]</sup>

Nous pouvons maintenant résumer l'essentiel de la démarche: elle s'attachera à faire ressortir l'asymétrie et l'interdépendance de certaines caractéristiques socio-économiques, permettant de vérifier nos hypothèses. Pour cela, nous utiliserons des procédés graphiques et/ou mathématiques, voire cartographiques.

#### 2.4.2 Limites de l'analyse

La précision de l'analyse est grandement influencée par le degré d'homogénéité des secteurs de recensement. Mentionnons qu'il existe quatre secteurs problématiques à l'intérieur de notre cadre spatial. Il s'agit des secteurs 001, 002, 130 et 133.

Parmi ceux-ci, les secteurs 001 (Rivière-du-Moulin) et 133 (Saint-Luc et Cap Saint-François) présentent un degré d'homogénéité relativement important. Mais cette cohérence est partiellement compromise par la présence de quelques îlots de nouveaux développements domiciliaires périurbains qui vient fausser légèrement les résultats et la perception de ces secteurs de recensement. Dans les faits, les résultats du secteur 001 sont atténués par le nouveau développement résidentiel (face au Club de golf le Ricochet) en cours depuis moins d'une dizaine d'années. Le secteur 133 est quant à lui, influencé par une extension résidentielle à la limite est de la municipalité près du boulevard Tadoussac, amorcée vers la fin des années 1970.

Cette hétérogénéité est également observée dans les secteurs 002 et 130. En ce qui concerne le secteur 002 (quartier des Oiseaux), il inclut à lui seul quatre quartiers d'époques fort différentes. En effet, il comprend une partie des anciennes limites de la municipalité de Rivière-du-Moulin dans sa partie nord dont les premiers bâtiments datent de la fin du siècle dernier, le quartier Notre-Dame-de-Grâce (début du siècle), le quartier Murdock (milieu du siècle) et le quartier des Oiseaux (début des années 70 jusqu'à aujourd'hui). On constate donc une grande diversité dans ce secteur, d'où une homogénéité relativement faible. Si l'on veut tenter une différenciation spatiale qui serait significative sur le plan des données socio-économiques, le Boulevard de l'Université pourrait servir de limite territoriale entre partie âgée et partie récente.

Le secteur 130 (Sainte-Claire/Sainte-Anne) présente une homogénéité beaucoup plus grande que le précédent. Toutefois, ce secteur est composé de deux quartiers (ou paroisses) qui sont identifiés à deux époques relativement différentes. Or, le territoire correspondant à la paroisse Sainte-Claire est relativement plus récent que celui de Sainte-Anne. Cette hétérogénéité se reflète dans le bâti et dans sa structure sociale (groupes d'âge, revenus, etc).

Enfin, connaissant les limites physiques et socio-économiques de chacun des secteurs étudiés, nous pouvons envisager l'analyse et l'interprétation des résultats obtenus et en valider la pertinence tout en conservant à l'esprit leurs différences fondamentales.

## **2.5 Contenu de l'étude**

Dans la présente étude, nous y retrouverons quatre chapitres si l'on exclut les chapitres I et II qui sont d'ordre théorique et méthodologique.

Dans le troisième chapitre intitulé **"Hologramme" socio-économique de Chicoutimi, 1981**, nous dresserons un portrait de la situation socio-économique de la population de Chicoutimi ainsi que de sa répartition spatiale relativement aux différentes variables tirées du recensement de Statistique Canada de 1981. Ces données seront statistiquement analysées et cartographiées en fonction de notre problématique du logement.

Dans le quatrième chapitre sous le titre **"Programmes, programmeurs et programmés: de la rénovation domiciliaire au Québec"** nous retrouverons les critères et objectifs d'admissibilité aux programmes, les intervenants impliqués dans la gestion des programmes gouvernementaux, ainsi que certaines observations relatives à mise en application des programmes auprès des populations-cibles.

Le cinquième chapitre **"Les modalités d'application des programmes à Chicoutimi, 1974-1986"** se concentrera plus particulièrement sur l'analyse quantitative et la répartition des bénéficiaires des programmes de rénovation sur le territoire à l'étude.

Enfin, le sixième chapitre intitulé **"Libéralisme économique et programmes de rénovation: un combat inégal"** jettera un regard sur les incidences des programmes relativement à la situation socio-économique des secteurs étudiés et tentera de vérifier notre questionnement initial à savoir: Est-ce que les programmes ont bien servi les quartiers ? Est-ce que l'application des programmes a été faite équitablement ? Est-ce que les programmes ont eu des incidences néfastes ? etc. .

Nous tenterons donc dans les prochaines pages d'apporter un regard nouveau sur la gestion et l'application des programmes gouvernementaux de rénovation domiciliaire dans la capital Sagamienne, Chicoutimi.

---

Notes

- [32] Védrine, Hubert: Mieux aménager sa ville p.11
- [33] Cliche, 1980: 11
- [34] Racine, J.B. et H. Reymond: L'analyse quantitative en géographie, 1973
- [35] Idem p.110

CHAPITRE III:

«HOLOGRAMME» SOCIO-ÉCONOMIQUE  
DE CHICOUTIMI, 1981

## **CHAPITRE 3**

### **HOLOGRAMME SOCIO-ÉCONOMIQUE DE CHICOUTIMI, 1981**

#### **3.0 Introduction**

Ce chapitre vise à dresser un portrait de la situation socio-économique à Chicoutimi en 1981<sup>[41]</sup>, année charnière en ce qui concerne les programmes de rénovation urbaine. En effet, même si notre étude couvre la période comprise entre 1974 et 1989, la période entre 1974 et 1981 quant à elle a connu des ratés importantes, moins de 10% de l'ensemble des programmes ayant été appliqués avant 1981.

De plus, ce chapitre vise à camper et cerner par certaines techniques de l'écologie humaine, les différenciations socio-spatiales à partir des données socio-économiques fournies par Statistique Canada.

#### **3.1 Les étapes du développement urbain à Chicoutimi**

Comme nous l'avons vu précédemment, le volet historique constitue l'un des facteurs déterminants quant à la compréhension du phénomène urbain et de la différenciation spatiale. À cet égard, l'analyse des périodes prédominantes de construction résidentielle confirme le développement différentiel (ou épars) de la trame urbaine chicoutimienne, en repère les étapes successives de croissance, nous aidant ainsi à mieux comprendre la diversité de son paysage urbain.

Les variations observées pour l'ensemble de la ville ne se retrouvent pas de façon identique au niveau des quartiers. Depuis une vingtaine d'années, les quartiers se sont métamorphosés au gré des décisions concernant leur aménagement, réaménagement, expansion, etc. L'étude de l'évolution des quartiers nous semble donc essentielle à la compréhension de la politique locale relative au logement.<sup>[42]</sup>

Chicoutimi, en tant qu'agglomération urbaine, est née à l'embouchure de la Rivière Chicoutimi où s'érigait une scierie, la "Chicoutimi Pulp & Co".<sup>[43]</sup> C'est en l'occurrence pour cette raison historique que le logement a déperissé plus rapidement dans les secteurs ouest et centre que partout ailleurs dans la municipalité<sup>[44]</sup> : étant les premiers secteurs construits, il apparaît donc normal qu'ils déperissent en premier. Mentionnons également que les quartiers anciens de Chicoutimi que constituent "le Bassin" et "Saint-Paul" n'ont jamais vraiment connu d'époque bourgeoise; au contraire, ils ont toujours été occupés par les ouvriers de la pulperie d'abord et de l'Alcan ensuite.<sup>[45]</sup>

L'étalement et le développement de la trame urbaine ont suivi la plupart des modèles couramment observés.<sup>[46]</sup> La première zone construite est issue d'un sol soustrait à son usage agricole; la ville se développe ensuite d'après le système quadrillé (rue et avenue), épousant la topographie locale et s'adaptant aux voies de communication.

L'analyse de l'évolution de la municipalité permet de constater que l'étalement urbain sur la rive nord comme sur la rive sud s'est réalisé selon la théorie de Burgess, de façon concentrique à partir d'un centre géographique situé à l'embouchure de la rivière Chicoutimi que l'on désigne comme étant le quartier du Bassin.



Par ailleurs, Louis-Marie Bouchard fera largement état de l'influence du site urbain sur son étalement: "le développement de la morphologie urbaine fut conditionné par le cadre physique particulier de la ville, lequel a guidé l'orientation des axes de circulation et influencé grandement le plan de la ville"<sup>[47]</sup>. Le rang Saint-Paul en est un exemple éloquent (voir carte 2).

Il est important de mentionner que la ville de Chicoutimi telle qu'on la connaît aujourd'hui, fut l'objet en 1976, d'une fusion de trois municipalités distinctes; Chicoutimi, Chicoutimi-Nord et Rivière-du-Moulin.

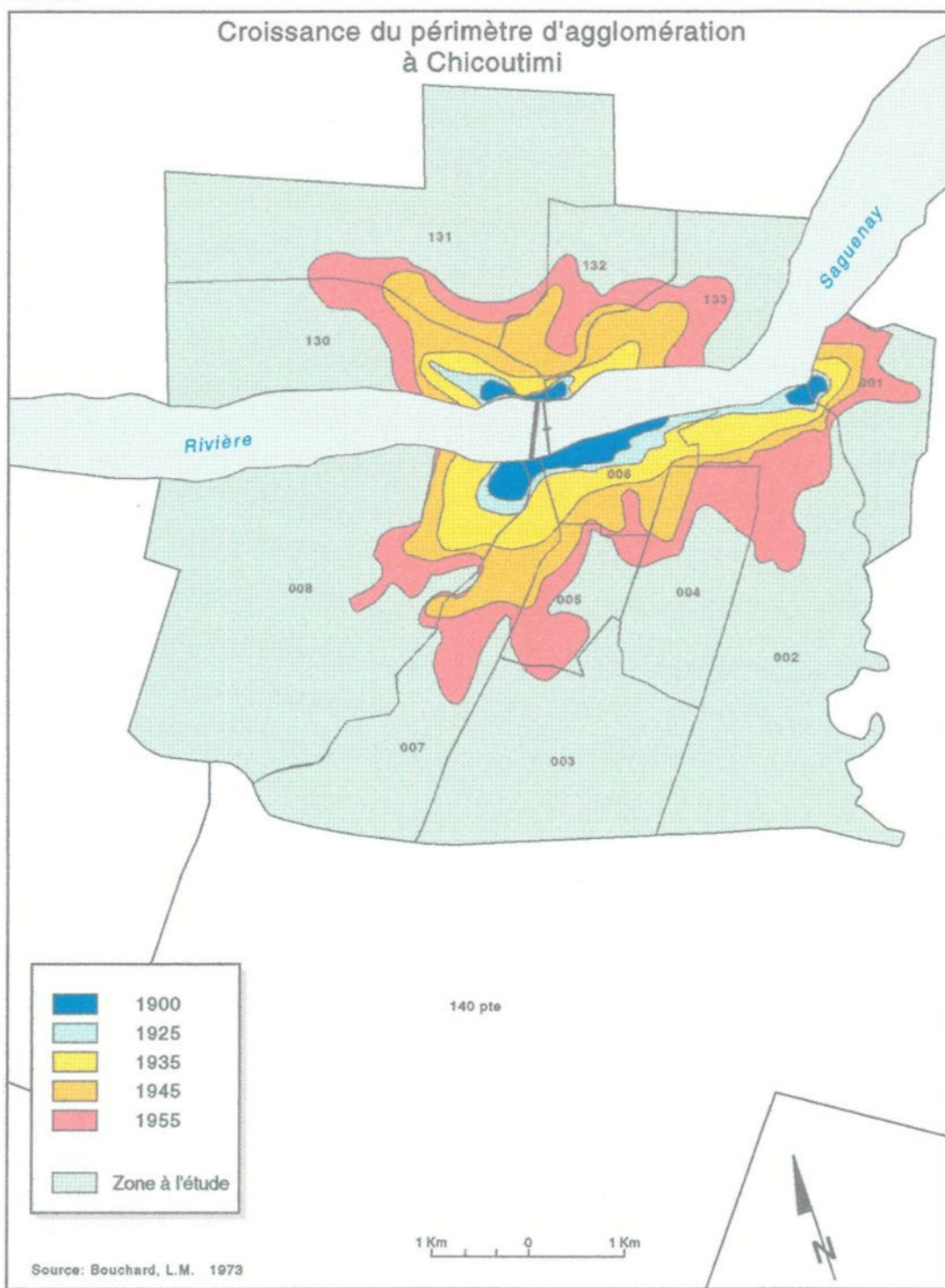
L'histoire nous révèle donc que Chicoutimi s'est d'abord développée en deux pôles situés pour l'un à l'embouchure de la Rivière Chicoutimi et l'autre à l'embouchure de la Rivière-du-Moulin. Profitant ainsi de la plaine alluviale, un premier axe de développement de la trame urbaine prit naissance de la jonction des deux pôles originaux.

Ces développements qui deviendront plus tard des quartiers ouvriers, étaient beaucoup plus marqués par le caractère d'habitat rural que le Chicoutimi commercial du centre-ville.<sup>[48]</sup>

Ste-Anne de Chicoutimi-Nord connut sensiblement le même essor. Les premiers habitants occupèrent d'abord la basse terrasse de l'amphithéâtre, pour ensuite prendre l'assaut des pentes abruptes de la rue Roussel est et ouest.

Le "Baby-Boom" des années 50 verra naître la création de nouveaux quartiers, voire de nouvelles paroisses. Les quartiers Sainte-Claire, Saint-Luc pour le secteur nord verront leur périmètre s'étaler progressivement vers les limites municipales. Il en sera de même pour les quartiers Murdock et des Saguenéens pour le secteur sud, qui verront se multiplier les rues et gonfler leur population.

Carte 2



cartographie: Stevens Boudreault

### **3.2 Les instruments d'analyse des caractéristiques socio-économiques de Chicoutimi**

Nous analyserons les caractéristiques socio-économiques selon les principes de l'écologie humaine qui, en tant qu'outil d'analyse urbaine, consiste à isoler et décrire les regroupements de personnes à l'intérieur des limites d'une communauté urbaine<sup>[49]</sup>, et en fait, de n'importe quelle aire d'habitat humain.

Nous analyserons donc un certain nombre de caractéristiques qui régissent la dimension spatiale de l'activité sociale, matérialisant la division sociale et spatialisant cette dernière.<sup>[50]</sup>

Cette spécialisation sociale de l'espace a permis à certains auteurs d'affirmer que la logique résidentielle de spécialisation a présidé à la répartition des populations dans la ville.<sup>[51]</sup> C'est ainsi que nous retrouvons des quartiers ouvriers, de cols blancs etc.

D'entrée de jeu, nous pouvons identifier nos variables selon deux catégories, à savoir: sociales et économiques. Chacune de ces variables comme l'ensemble, apportera un ou des éléments de réponse à la différenciation spatiale, (c'est-à-dire) soumis comme autant de facteurs expliquant ou influençant en quelque sorte le choix des individus d'habiter tel quartier plutôt qu'un autre.

Les données colligées par Statistique Canada et que nous utilisons, sont des données brutes difficilement comparables d'un secteur de recensement à un autre (tableau 2). Ces difficultés de comparaison proviennent du fait que les valeurs qu'on y retrouve sont issues d'unités spatiales de densité, de dimension et de population (totale) fort différentes les unes des autres.

**Tableau: 2 Caractéristiques socio-économiques brutes, recensement 1981**

	N'ayant pas atteint la 9 <sup>e</sup> année	Études universitaires avec grade	Résidences construites avant 1960	Valeur moyenne du logement	Loyer brut mensuel	Loyer brut à 25% du revenu du ménage	Population active	Nbre. de chômeurs(euses)	Revenu moyen des ménages privés	Logements possédés	Logements loués
Chicoutimi	8 431	3 335	7 145	47 240	320	1 565	42 325	3 380	22 960	9 565	7 305
Secteur 001	575	215	565	46 729	326	65	3 090	115	24 009	790	475
002	610	835	640	56 521	436	150	4 830	385	30 982	1 110	660
003	500	355	115	49 651	340	100	3 810	310	29 030	1 020	485
004	425	530	315	58 667	343	165	3 650	290	25 905	645	995
005	1070	130	1140	42 400	306	210	3 950	355	19 727	720	820
006	1315	285	1240	51 466	249	245	3 975	290	13 814	455	1420
007	540	45	525	44 067	215	100	1 850	190	17 552	285	485
008	995	175	890	44 262	247	185	4 400	285	23 277	1 010	675
130	780	235	705	43 632	233	130	4 105	300	25 047	1 000	525
131	581	195	240	45 269	285	85	3 030	240	26 289	895	265
132	500	215	345	43 821	463	75	2 935	280	25 876	865	245
133	540	120	425	40 399	406	55	2 700	340	22 431	770	255

Source: Statistique Canada , catalogue 94-110 et 95-948, 1981

Rappelons que l'un des objectifs de l'étude consiste à comparer les secteurs par rapport à leurs voisins et par rapport à l'ensemble de la ville. Pour pallier ces difficultés de traitement, nous ramènerons ces valeurs à une unité comparable en calculant la valeur proportionnelle en % d'une valeur sur une valeur maîtresse correspondante.

$$\text{ex: } \frac{\text{nombre de chômeurs } i}{\text{population active } i} \times 100$$

Si l'on applique cette technique aux indicateurs qui offrent ce niveau de difficulté particulier, tels les variables de scolarisation, le taux de chômage etc, on obtient des proportions en pourcentage (tableau 3) qui pourront maintenant être comparées et ultérieurement faire l'objet d'une cartographie.

**Tableau: 3 Caractéristiques socio-économiques normalisées, recensement 1981**

	N'ayant pas atteint la 9 <sup>e</sup> année	Études universitaires avec grade	Résidences construites avant 1960	Valeur moyenne du logement	Loyer brut mensuel	Loyer brut à 25% du revenu du ménage	Population active	Taux de chômage	Revenu moyen des ménages privés	Logements possédés	Logements loués
	%	%	%	\$	\$	%	%	%	\$	%	%
Chicoutimi	37,36	12,69	44,49	47 077	307	9,08	42 325	14,47	22 960	58,00	42,00
001	35,71	13,35	44,66	46 729	326	5,14	3 090	7,14	24 009	62,45	37,55
002	19,74	27,02	36,16	56 521	436	8,47	4 830	12,46	30 982	62,71	37,29
003	20,58	14,61	7,64	49 651	340	6,64	3 810	12,76	29 030	67,77	32,23
004	17,97	22,41	19,21	58 667	343	10,06	3 650	12,26	25 905	39,33	60,67
005	53,50	6,50	74,03	42 400	306	13,64	3 950	17,75	19 727	46,75	53,25
006	76,45	16,57	66,13	51 466	249	13,07	3 975	16,86	13 814	24,27	75,73
007	58,38	4,86	68,18	44 067	215	12,99	1 850	20,54	17 552	37,01	62,99
008	41,89	7,37	52,82	44 262	247	10,98	4 400	12,00	23 277	59,94	40,06
130	31,01	9,34	46,23	43 632	233	8,52	4 105	11,93	25 047	65,57	34,43
131	30,90	10,37	20,69	45 269	285	7,33	3 030	12,77	26 289	77,16	22,84
132	28,90	12,43	31,08	43 821	463	6,76	2 935	16,18	25 876	77,93	22,07
133	33,33	7,41	41,46	40 399	406	5,37	2 700	20,99	22 431	75,12	24,88

Source: Statistique Canada et compilation spéciale de l'auteur.

Pour atteindre nos objectifs, nous analyserons certaines variables selon le degré d'homogénéité rencontré dans la composition sociale et leur répartition dans la municipalité. Tel que précisé plus haut, ces variables se résument à onze, analysées dans les pages suivantes.

### 3.3 Les variables socio-économiques: définitions opérationnelles

Afin de bien identifier chacune des variables socio-économiques utilisées pour l'analyse de nos résultats, nous emploierons la définition utilisée par les recenseurs de Statistique Canada, conservant ainsi une cohérence entre les données recueillies et nos analyses.

### 3.3.1 Scolarité

Les indicateurs concernant le niveau de scolarité atteint, constituent un élément d'analyse de premier ordre. Aussi, sont-ils généralement associés à des statuts économiques qui correspondent dans la plupart des cas, à une précarité des revenus, un chômage plus élevé que la moyenne, etc.

#### *Population n'ayant pas atteint la 9 ième année*

Il s'agit de la population dont le plus haut niveau de scolarité atteint se situe entre la 5<sup>e</sup> et la 8<sup>e</sup> année. Cette variable nous permettra d'identifier le ou les secteurs déficients sur le plan scolaire. À priori, nous savons qu'une population faiblement scolarisée présente des déficiences profondes sur le plan socio-économique à savoir: revenu, emploi, santé, etc.

#### *Population ayant un grade universitaire*

Dans la hiérarchie de la scolarité, les études universitaires sont classées au-dessus de toutes les autres catégories d'enseignement. En outre, la personne qui a obtenu un grade, certificat ou diplôme, se retrouve classée à un échelon au-dessus de celle qui a un nombre d'années de scolarité plus élevé, terminées ou non, mais qui n'a pas de titre universitaire.

Or la localisation de ces populations pourra être mise en parallèle avec les autres variables analysées et viendra appuyer nos soupçons sur l'écologie humaine chicoutimienne.

### 3.3.2 Logement

Le logement évoque à la fois la famille (la cellule sociale), la construction élémentaire (cellule architecturale) et l'équipement de base (cellule urbanistique).<sup>[52]</sup>

Cet indicateur que constitue le logement se situe au coeur même de notre problématique, servant ainsi de base structurante à notre analyse. Il nous permettra d'identifier et de mesurer les secteurs pouvant présenter un facteur de caducité du logement. Cette mesure nous permettra ultérieurement de savoir si la ou les rénovations entreprises dans les secteurs ont été équivalentes ou proportionnelles au taux de caducité préalablement identifié.

#### *Logements construits avant 1960*

Cette variable se définit comme étant la période au cours de laquelle l'immeuble ou le logement a été construit. Il s'agit de la période où la construction initiale a été achevée et non celle où des travaux ultérieurs de rénovation, de rajout ou de transformation ont été faits.

#### *Valeur moyenne du logement*

Valeur à laquelle l'on pourrait raisonnablement s'attendre lors d'une éventuelle vente. Précisons que cette variable se réfère essentiellement à la propriété résidentielle et fait abstraction du logement locatif. Toutefois, puisque les programmes de rénovation furent appliqués en ignorant cet "aspect" du logement, nous en ferons de même tout en gardant en mémoire les incidences d'une interprétation abusive de cette variable dans certains quartiers. Enfin, cette variable nous donnera un indicateur concernant la qualité résiduelle du logement nonobstant son âge, son quartier, etc.

#### *Loyer brut mensuel (\$)*

Montant que le résident doit déboursier mensuellement pour l'occupation de son logement. Ce montant exclut les coûts de chauffage, d'électricité, téléphone etc. Cette variable nous permettra de connaître les secteurs où les coûts mensuels du logement sont le

moins dispendieux et de vérifier par la même occasion s'il y a cohérence entre les différentes variables socio-économiques ainsi analysées.

Enfin, cette variable s'avère significative puisqu'elle nous permettra de confirmer ou d'infirmier notre hypothèse selon laquelle les programmes de rénovation ont accentué davantage l'augmentation des coûts mensuels du logement comparativement aux quartiers qui ont été peu touchés par lesdits programmes.

*Dépense  $\geq$  25% du revenu du ménage*

Il s'agit de la proportion du revenu total du ménage (1980) que représentent les sommes mensuelles moyennes déboursées à titre de principale dépense de propriété ou de loyer brut. Les données relatives à cette variable concernent les ménages qui vivent dans des logements non-agricoles dits "occupés par leur propriétaire ou par leur locataire"

Cette variable nous servira dans un chapitre ultérieur à vérifier si la répartition de la population devant déboursier 25% et plus de son revenu en 1986 est comparable à celle de 1981 et surtout, à vérifier s'il y a eu augmentation de cette proportion. Dans le cas où cette variable se vérifiait majoritairement dans les quartiers touchés, elle signifierait que les programmes ont eu un effet négatif en appauvrissant les populations déjà fortement fragiles sur le plan économique.

Cette variable est donc significative de la capacité de payer des individus. Bassand (1984 p.58) dira "qu'il y a crise, lorsque le rapport «loyer-salaire» est par trop défavorable, impliquant qu'une proportion importante du revenu soit consacrée à l'habitat, réduisant ainsi considérablement les autres possibilités de consommation".



### 3.3.3 Économie:

Les variables reliées à cette catégorie visent à identifier les secteurs pouvant être économiquement plus faibles que d'autres et par conséquent pouvant constituer des zones grises regroupant une couche sociale homogène et défavorisée.

#### *Population active*

Population âgée de quinze ans et plus qui était soit occupée ou en chômage pendant la semaine ayant précédé le recensement. Cette variable ne sera pas analysée en soi. Cependant, elle nous permettra de faire certains calculs statistiques, entre autres du taux de chômage.

#### *Population en chômage*

Proportion de la population active étant sans travail au moment du recensement. Le chômage étant un indicateur économique au même titre que le revenu des particuliers, cette variable nous permettra d'évaluer le degré d'homogénéité de la composition sociale par secteur.

#### *Revenu moyen des ménages privés*

Inclus à titre de variable complémentaire, le revenu moyen des ménages privés nous servira à valider comme les autres variables, les facteurs de localisation des différentes classes sociales et plus particulièrement, les classes sociales économiquement déficientes.

#### *Logements possédés et loués*

Ces variables nous permettront de mieux distinguer les secteurs de logements locatifs par rapport aux secteurs de propriétés individuelles. Dans le premier cas, ces secteurs

viendront renforcer les facteurs de localisation des classes sociales défavorisées incapables d'atteindre le statut de propriétaire.

Ces définitions opérationnelles étant établies, il est maintenant possible de passer à la description et l'analyse des variables socio-économiques appliquées aux secteurs retenus.

### **3.4 Scolarité: le centre et l'ouest défavorisés**

Comme nous l'avons vu précédemment, cet indicateur apporte un élément de compréhension fondamental à notre analyse. D'ailleurs, Bonnafous (1983) disait de cet indicateur que "s'il est un caractère qui statistiquement recoupe les précédents et dont l'effet n'est pas moins net, c'est le niveau d'instruction".

En effet, un niveau de scolarité supérieur sera porteur d'un statut social élevé, c'est-à-dire, d'un emploi rémunérateur au-dessus de la moyenne et conditionnera un regroupement de population de même statut dans un secteur donné.

À l'inverse, une scolarité plus faible ou marginale tend à démontrer une situation économique précaire, des emplois marginaux, un taux de chômage élevé, des revenus plutôt sous la moyenne. Partant, l'on comprendra qu'une population répondant à cette situation recherchera des logements qui correspondent à sa situation économique.

L'analyse des données se rapportant à la population n'ayant pas atteint la 9<sup>e</sup> année, nous amène à constater que quatre secteurs se situent très nettement au-dessus de la moyenne municipale, celle-ci se situant à 37,36%. À cet égard, les populations les moins scolarisées c'est-à-dire n'ayant pas atteint la 9<sup>ième</sup> année, résident principalement dans les quartiers

ouest (Saint-Paul avec 58,38%, Côte-de-la-Réserve avec 41,89%) et centre (Centre ville avec 76,45%, Saint-Joachim avec 53,50%).

Le taux élevé que peut représenter le secteur du Centre-ville peut être expliqué par la présence et la concentration d'immeubles de personnes retraitées (édifices 101) ainsi que les HLM.

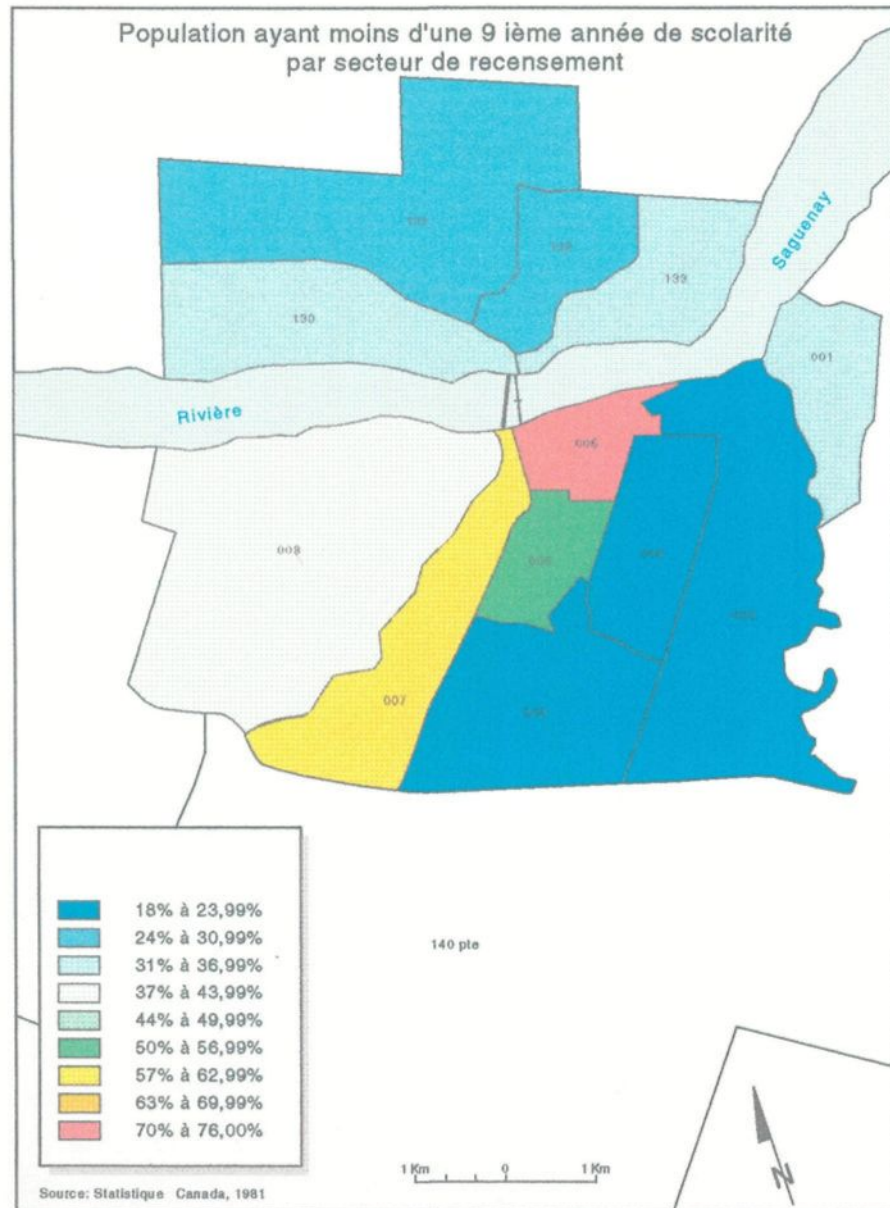
Cette concentration peut-être reliée à la proximité des services gouvernementaux, d'institutions financières, d'aires commerciales, de services de santé, tous accessibles à pied, et qui somme toute, sont des facteurs de localisation importants pour des personnes qui peuvent être en perte d'autonomie sur le plan du transport.

À l'inverse, l'analyse de la localisation selon le plus haut niveau de scolarité atteint, démontre dans l'ensemble la même cohérence que les variables précédentes à l'exception du secteur Centre-ville. Cet écart peut être attribuable à la présence du Cégep et de l'Université qui attirent dans leur périphérie une quantité importante d'étudiants ayant atteint un niveau de scolarité élevé.

L'on peut d'ores et déjà entrevoir un certain nombre de secteurs dégageant un degré d'homogénéité en ce qui concerne leur statut socio-économique.

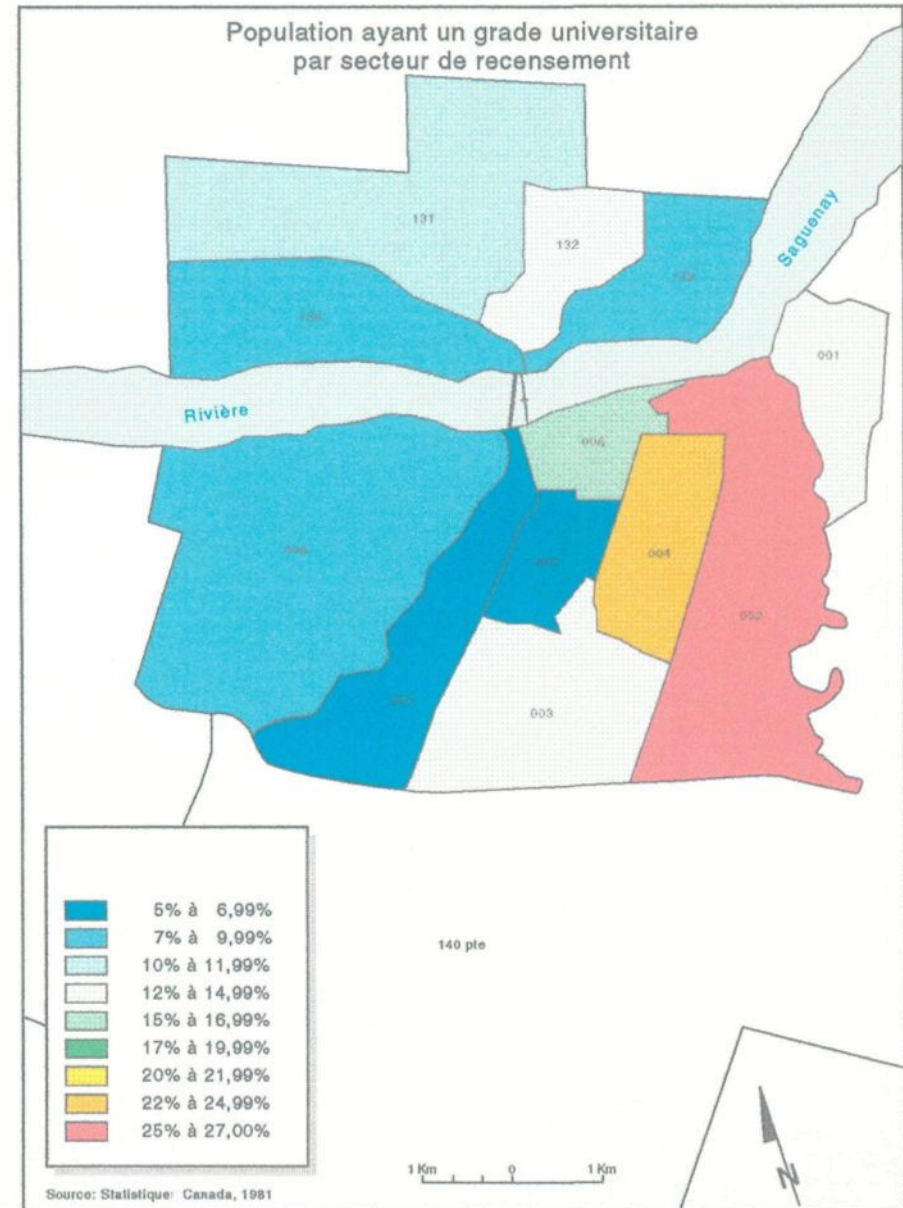
# Répartition du niveau de scolarité par secteur de recensement (1981)

Carte 3



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault

Carte 4



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault

### **3.5 Logements construits avant 1960: les noyaux historiques pénalisés**

Cette variable est sans aucun doute la plus importante de cette étude. En effet, elle contribue à localiser les secteurs problématiques, c'est-à-dire, pouvant présenter un facteur de caducité/vétusté de son stock de logements d'une part, et démontrera ultérieurement les impacts des politiques de rénovation sur ceux-ci, d'autre part.

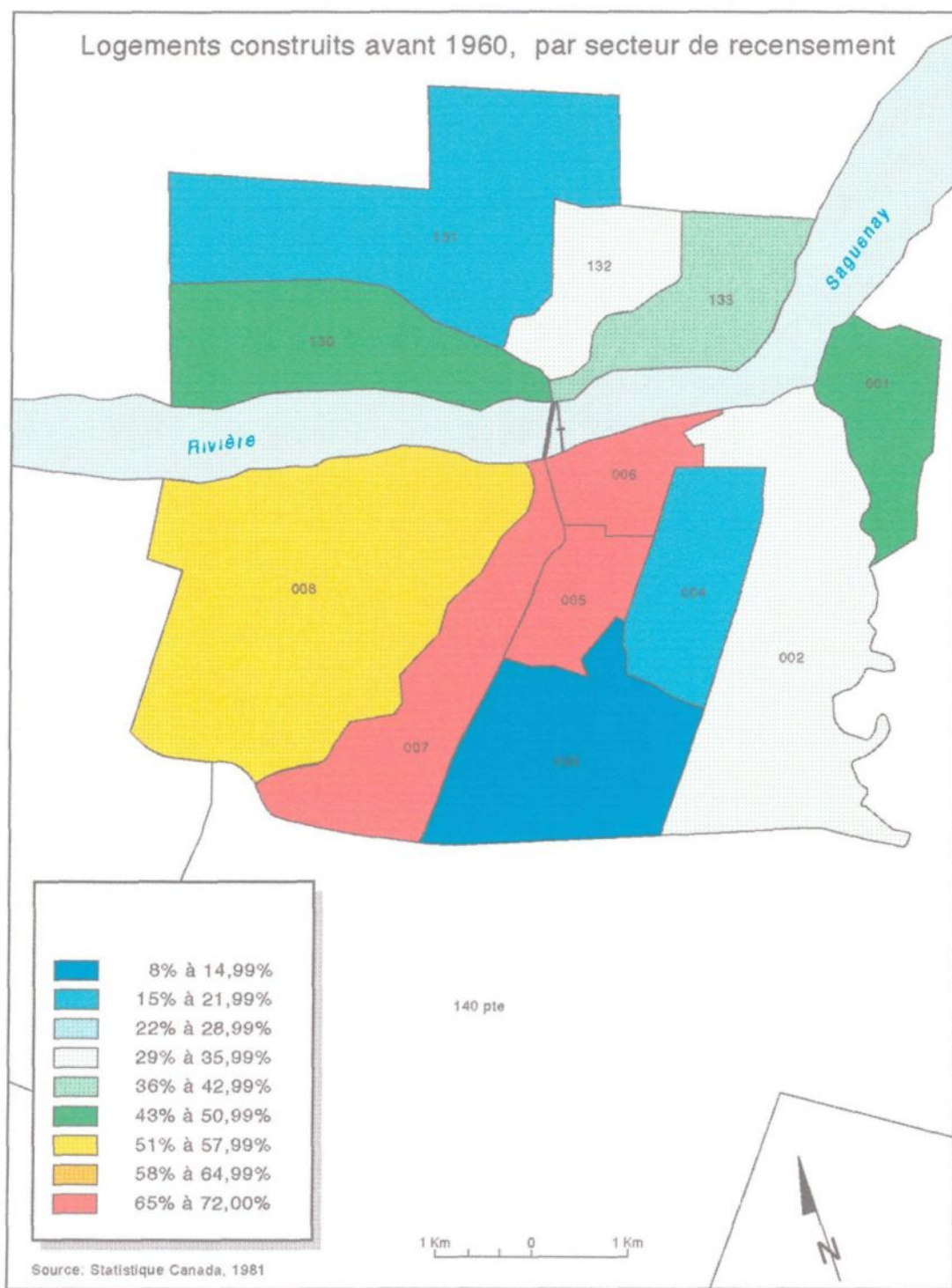
Aussi, si l'on prend la moyenne municipale (44,49%) comme mesure comparative, la moitié des secteurs analysés se retrouve au-dessus de cette moyenne. De ceux-ci, quatre se démarquent nettement. Il s'agit toujours des secteurs cités précédemment à savoir; le secteur Saint-Paul (68,18%), Saint-Joachim (74,03%), Centre-ville (66,13%) et Côte de la Réserve (52,82%).

Par ailleurs, ces secteurs correspondent au développement historique de la ville tel que démontré antérieurement, développement qui prenait naissance à l'embouchure de la rivière Chicoutimi et qui devait se développer selon une direction Est et Sud.

Quant aux deux autres secteurs démontrant une proportion supérieure à la moyenne, il s'agit du secteur Sainte-Anne (46,23%) et de Rivière du Moulin (44,66%). L'on se rappellera que ces deux secteurs agissaient également comme noyaux historiques pour le développement de ce qui devait devenir plus tard les municipalités de Chicoutimi-Nord et de Rivière-du-Moulin.

Il est important de mentionner que l'ouverture de nouvelles rues, voire de nouveaux quartiers, vient atténuer considérablement les données de ces secteurs.

Carte 5



### **3.6 Valeur moyenne du logement: l'est et le centre se démarquent**

La répartition du logement selon leur valeur correspond essentiellement aux critères de l'écologie factorielle. La valeur ici mentionnée correspond à la valeur marchande, c'est-à-dire au prix qu'un propriétaire devrait espérer avoir lors d'une éventuelle vente. Partant, nous pouvons considérer que cette valeur marchande correspond également à une valeur qualitative du logement.

Cependant, il existe une dévaluation informelle de l'immobilier<sup>[53]</sup> dans les secteurs nord dont le taux est approximativement de 15% inférieur à la valeur d'un même logement sur la rive sud. Or, si cet effet de localisation abaisse la valeur marchande d'un logement, la valeur de celui-ci devra par conséquent être réajustée à la hausse si l'on désire en arriver à une répartition pouvant être comparée et qui corresponde plus justement à une qualité égale du logement. Nous avons donc arbitrairement "majoré" la valeur moyenne du logement pour les quatre secteurs de la rive nord de la ville, faisant ainsi une comparaison plus conforme à la réalité d'une évaluation qualitative.

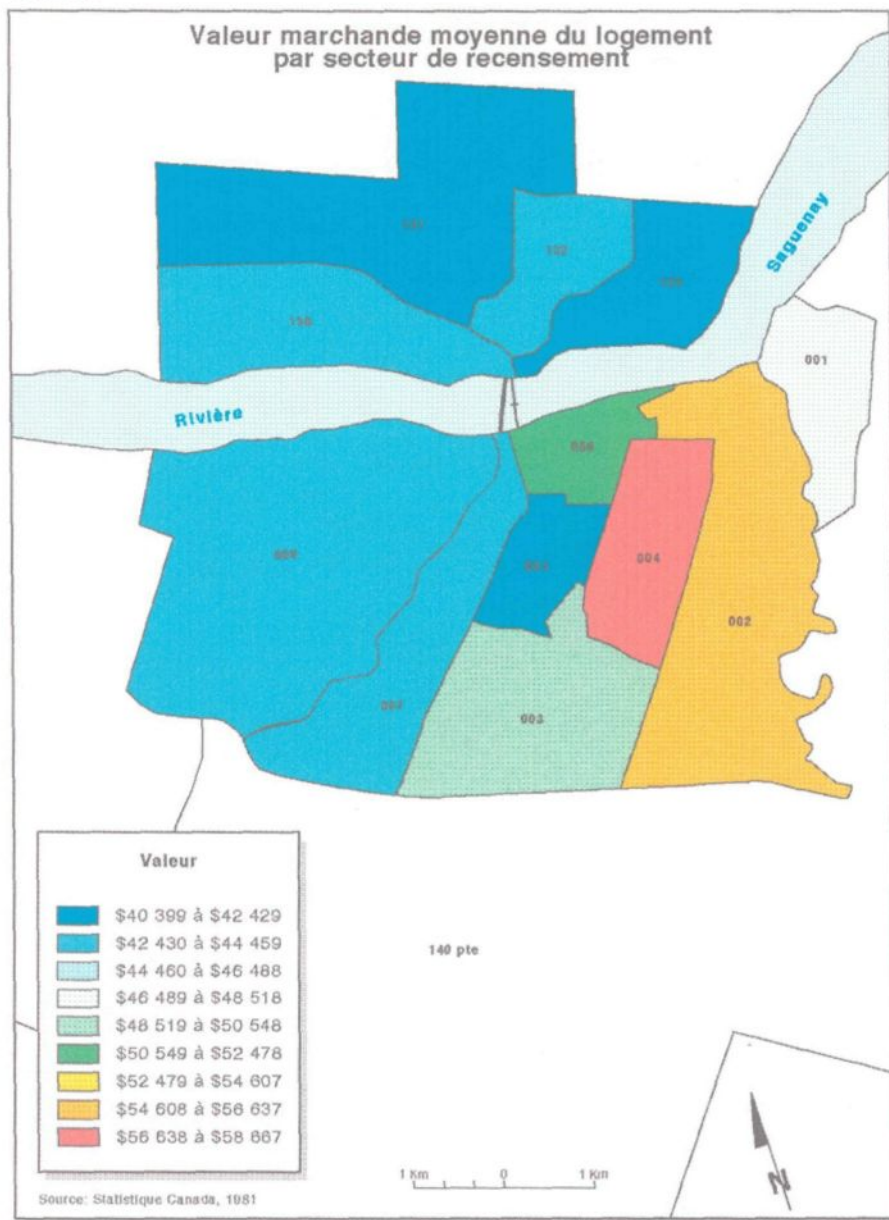
L'analyse des données réajustées et leur cartographie nous révèlent que les plus faibles valeurs immobilières se retrouvent dans les secteurs déjà identifiés à savoir: Côte-de-la-Réserve (\$44 262), Saint-Paul (\$44 067), Saint-Joachim (\$42 262). Le secteur Cap Saint-François se retrouve également dans cette classe, avec une valeur moyenne de \$44 400.

À l'opposé, les plus fortes valeurs immobilières se retrouvent dans les quartiers traditionnellement reconnus comme bourgeois à savoir: des Saguenéens (\$58 667), Murdoch/Notre-Dame du Saguenay (\$56 721).

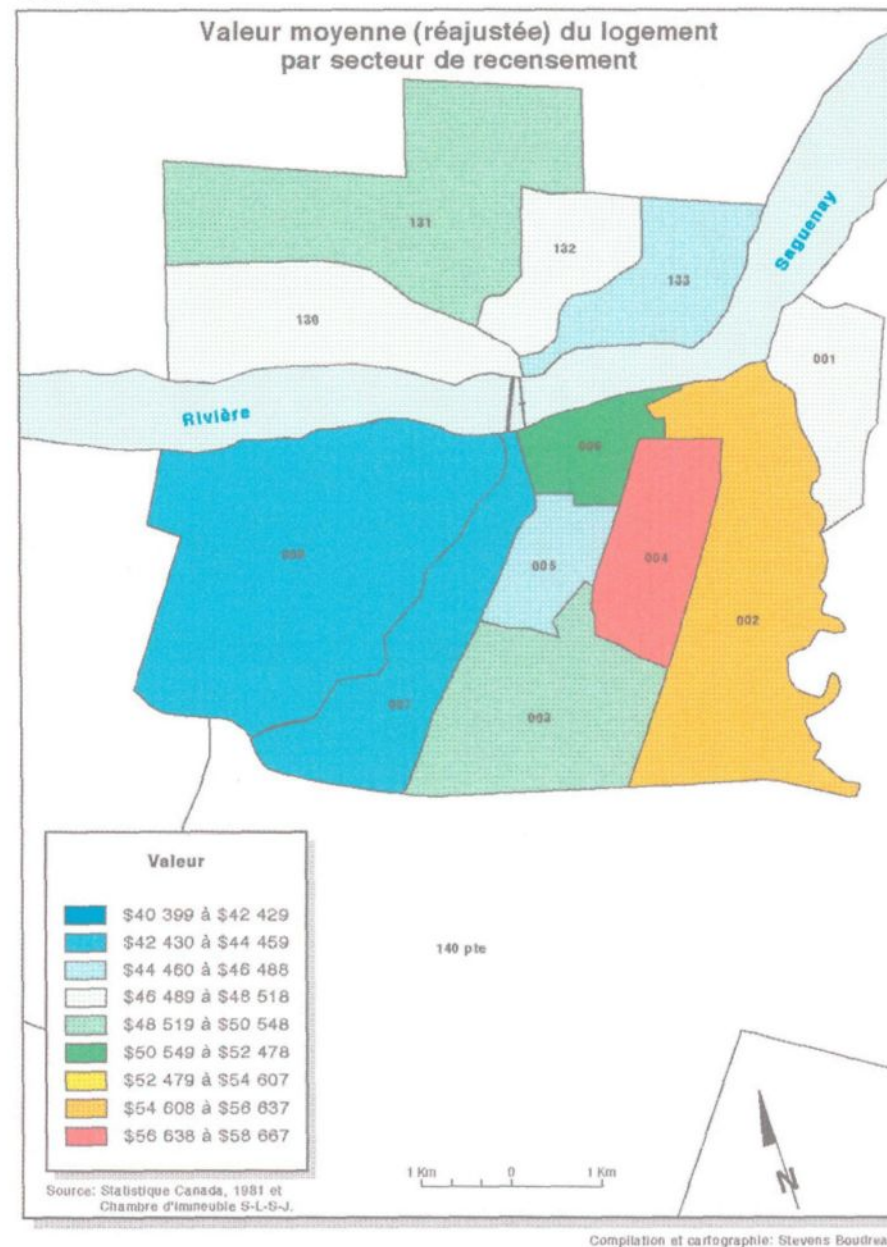


# Répartition des logements occupés par leur propriétaire selon leur valeur

Carte 6



Carte 7





### **3.7 Dépenses relatives au logement**

Généralement, le logement constitue la principale dépense mensuelle des ménages. Aussi toute dépense relative au logement revêt une importance capitale dans l'économie du ménage.

Cet indicateur économique est divisé en deux variables; la première variable correspond au loyer brut mensuel du logement et la seconde correspond à la proportion des ménages (en %) qui doivent consacrer 25% et plus de leur budget au paiement du logement.

Comme on peut le constater, ces deux variables font appel directement à la capacité de payer des individus ou des familles. Leur répartition spatiale est significative du phénomène de différenciation spatiale reposant sur le statut socio-économique, telle qu'identifiée par l'École de Chicago.

En ce qui concerne les coûts mensuels du loyer, cinq secteurs se retrouvent sous la barre des 300\$. Comme dans le cas des autres variables analysées, l'on constate que les secteurs où les coûts du logement sont les moins élevés correspondent à peu de chose près aux mêmes secteurs précédemment identifiés.

Parmi ceux-ci, trois d'entre-eux se retrouvent dans les secteurs Saint-Paul (215\$), Côte-de-la-Réserve (247\$), et Centre-ville (249\$). Les deux autres se retrouvent dans le secteur nord plus précisément dans le quartier Vanier (285\$) et Sainte-Anne (233\$).

La variable (loyer brut mensuel du logement) reflète plus spécialement le poids que le logement peut représenter dans le budget mensuel.

Or, il apparaît clair que les secteurs mentionnés plus tôt sont plus fortement touchés que les autres, puisque tous se retrouvent au dessus de la barre des 10% de la population touchée dans ces secteurs.(Carte 9)

En d'autres termes, chacun de ces secteurs comprend plus de 10% de ménages qui doivent consacrer plus de  $\geq 25\%$  de leur revenu pour le règlement mensuel des dépenses du logement. Cette caractéristique de précarité économique se retrouve généralement dans les quartiers plutôt démunis et la carte 9 nous en fait une démonstration éloquente.

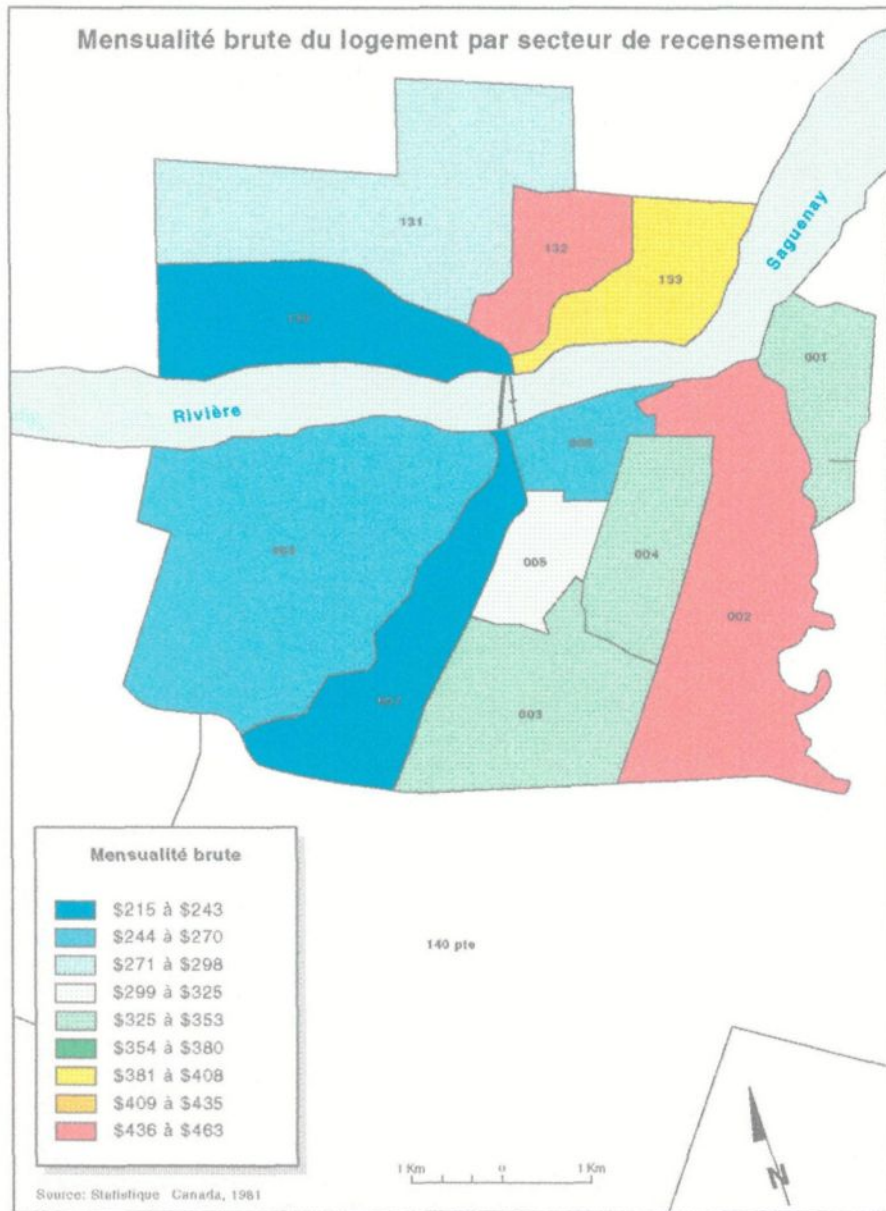
### **3.8 Situation économique**

Cette dimension vient en quelque sorte appuyer les précédentes et réaffirmer la capacité de payer des familles. Pour ce faire, nous avons mis en comparaison le revenu moyen annuel des ménages et le taux de chômage pour chacun des secteurs analysés.

Ces variables nous permettent de comprendre les contraintes auxquelles certaines couches sociales sont confrontées (distance des services, transport en commun, etc). Les populations économiquement faibles n'ayant pas le moyen d'habiter en banlieue, se trouvent dans l'obligation de rester en ville où les loyers sont moins élevés en raison de la vétusté et de la détérioration de l'habitat. C'est le cas notamment des personnes âgées, assistées sociales, etc.<sup>[54]</sup>

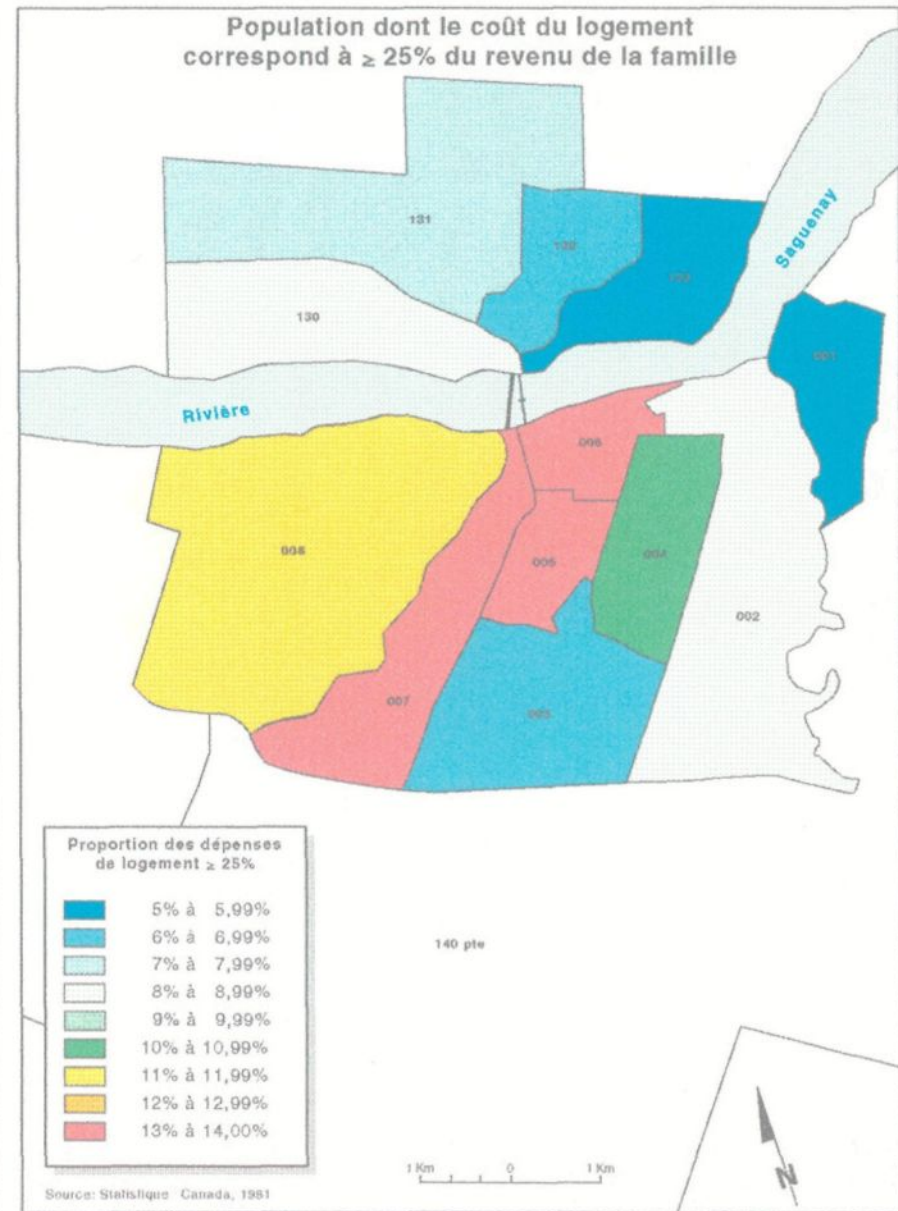
## Coût du logement

Carte 8



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault

Carte 9



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault

Ce degré de pauvreté lié au revenu peut être par ailleurs attribuable au cycle de vie. Le cycle de vie appelé aussi cycle familial se définit comme étant la succession chronologique des différentes étapes du stade social d'un individu, c'est-à-dire:

"la période où il quitte le milieu parental pour vivre seul, la période où il fonde un ménage et la venue d'enfant. Chacune de ces périodes correspond à une demande de logement de plus en plus spacieux, impliquant des sommes de plus en plus importantes".<sup>[55]</sup>

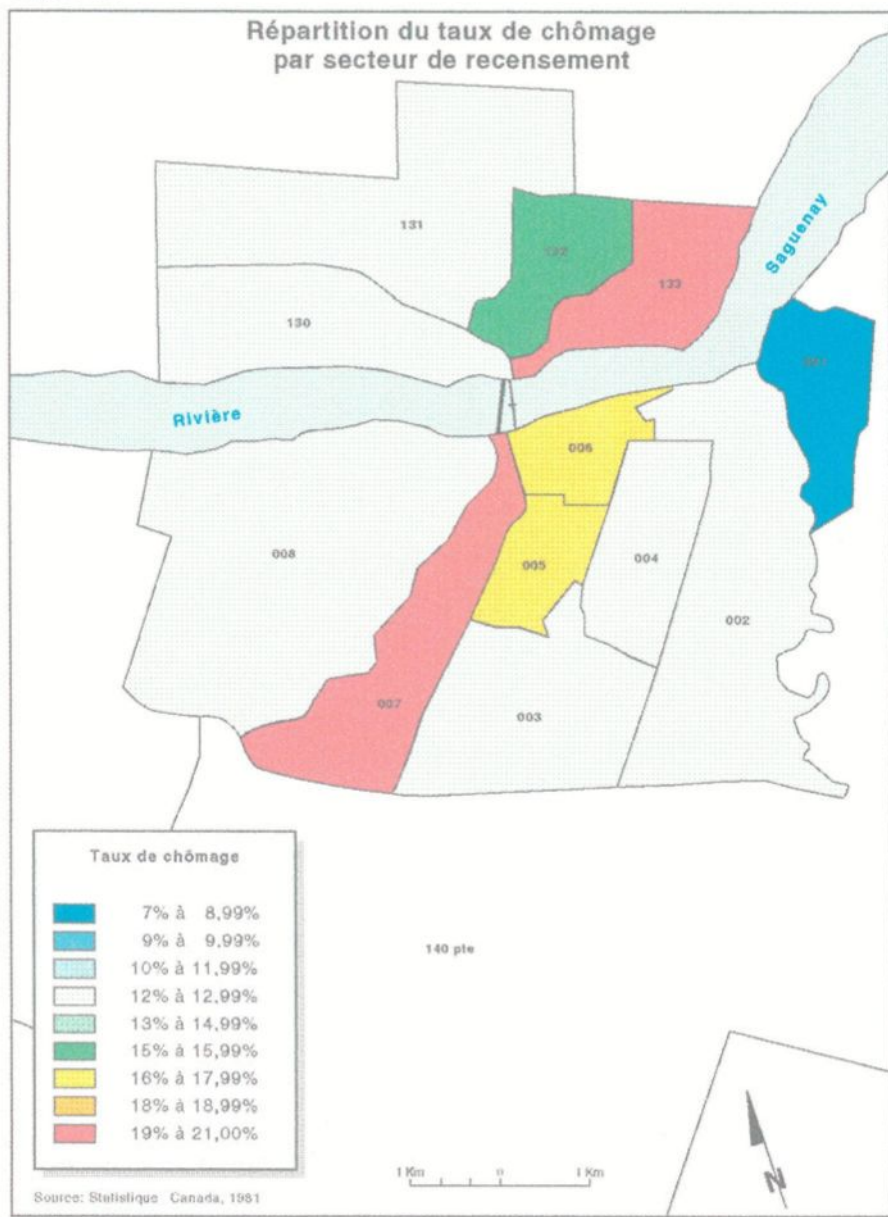
Toutefois, ce qui jadis correspondait à un cycle ponctuel, tend à se s'étendre aujourd'hui de façon permanente.<sup>[56]</sup> En effet, en raison de la précarité de leur revenu et de leur condition socio-économique en général, les populations qui ne résidaient dans ces secteurs que pendant une courte période de leur vie, se voient confrontées à demeurer dans ces quartiers plus longtemps que prévu.

À l'analyse de la répartition du chômage (carte 10), l'on constate qu'en 1981 le taux de chômage se situait à environ 12% pour l'ensemble du grand Chicoutimi. Cependant les secteurs économiquement plus faibles et précédemment identifiés, démontraient toujours une déficience structurelle de leur économie avec des taux de sans emplois compris entre 15% et 21%.

Parrallèlement, la situation du revenu familial (carte 11) révèle une situation en tout point analogue, c'est-à-dire que l'on retrouve les revenus familiaux les plus bas dans les mêmes quartiers où l'on retrouvait un taux de chômage élevé. Cette démonstration vient donc à toutes fins pratiques conclure sur la situation économique de ces quartiers.

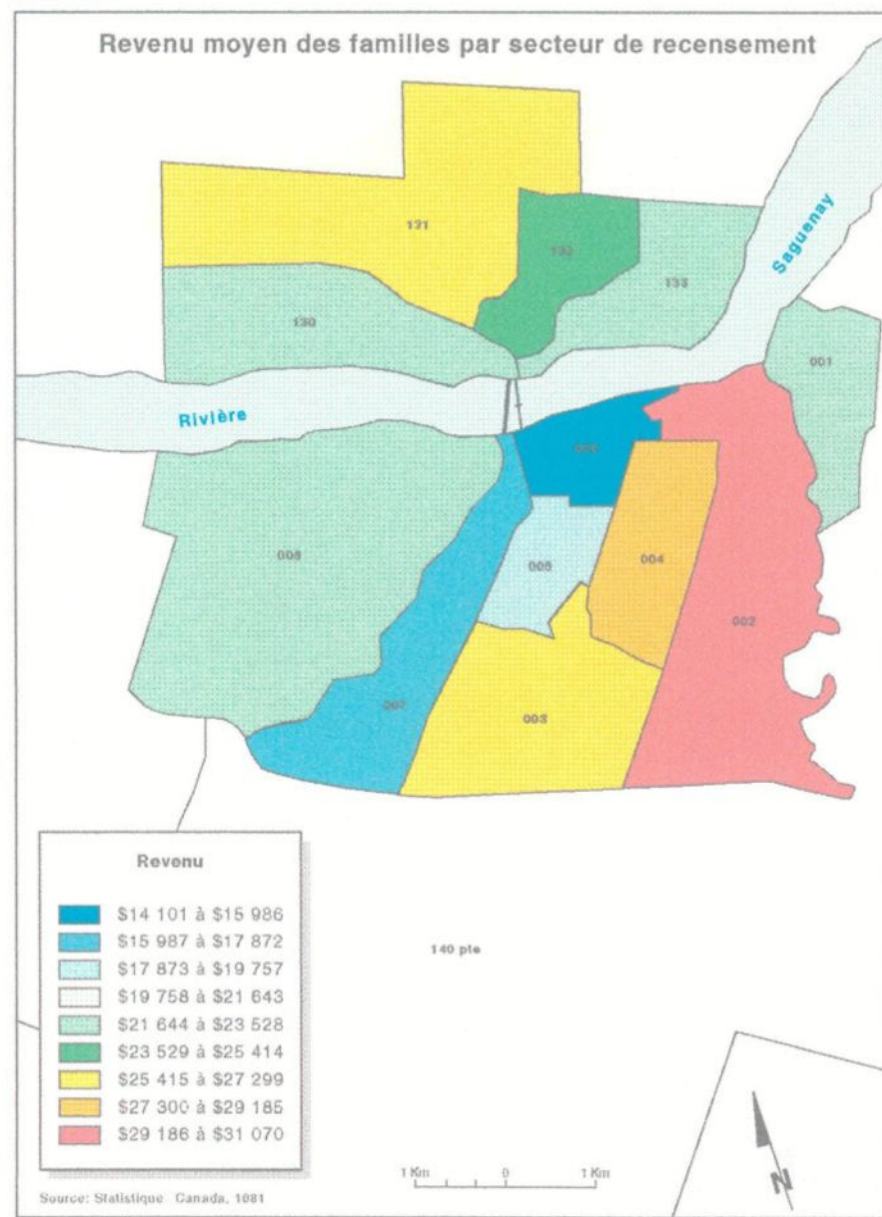
## Situation économique selon les secteurs de recensement

Carte 10



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault

Carte 11



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault

### 3.9 Logement selon le mode d'occupation

Cette variable nous servira à définir plus spécifiquement les secteurs où l'espace est occupé par une population propriétaire par rapport aux secteurs occupés par les locataires.

À priori, ces variables peuvent sembler offrir un intérêt mitigé dans notre étude. Il faut savoir cependant qu'un secteur composé majoritairement de propriétaires, donc de payeurs de taxes foncières et scolaires, détient un certain pouvoir de pression, voire décisionnel, auprès des gestionnaires municipaux, en particulier en ce qui concerne la planification urbaine.

Aussi faut-il s'attendre à ce que les municipalités soient particulièrement sensibles aux demandes des propriétaires fonciers. Il existe donc une dépendance entre responsables locaux, qui orientent la conduite municipale et les propriétaires fonciers, bailleurs de fond.<sup>[57]</sup>

Il n'est donc pas surprenant de retrouver des parcs et jardins d'enfants dans les quartiers récents. Les équipements et infrastructures urbaines sont même de meilleure qualité dans ces quartiers que dans les quartiers plus anciens.

L'éclairage, les chaînes de trottoirs, l'embellissement de l'environnement urbain, l'entretien et le déneigement en sont des exemples patents.<sup>[58]</sup>

À l'inverse, le déclin des quartiers anciens situés autour des vieux centres-ville se manifeste de différentes façons: diminution de la population, transformation dans la composition socio-économique des ménages, détérioration physique marquée des bâtiments

résidentiels, diminution du chiffre d'affaires des commerces locaux, fermeture des écoles, détérioration des vieilles infrastructures: rues, aqueducs, égouts, trottoirs,etc.<sup>[59]</sup>

Certains affirment même que ce délabrement est dans bien des cas, volontaire. En effet, plus ces bâtiments jouxtent le centre, plus la valeur du terrain sur lequel ils reposent est élevée. En fait, la valeur marchande de ces terrains vaut plusieurs fois la valeur du bâtiment.

Or les propriétaires préfèrent laisser le bâtiment au délabrement progressif, attendant ainsi l'opportunité de vendre le tout pour la valeur du terrain.

Quant au mode d'occupation du logement (cartes 12 et 13) seuls les secteurs Centre et Ouest sont majoritairement locatifs. En effet, les secteurs 004, 005, 006 et 007 ont un taux de propriété variant entre 24,27% et 46,75%.

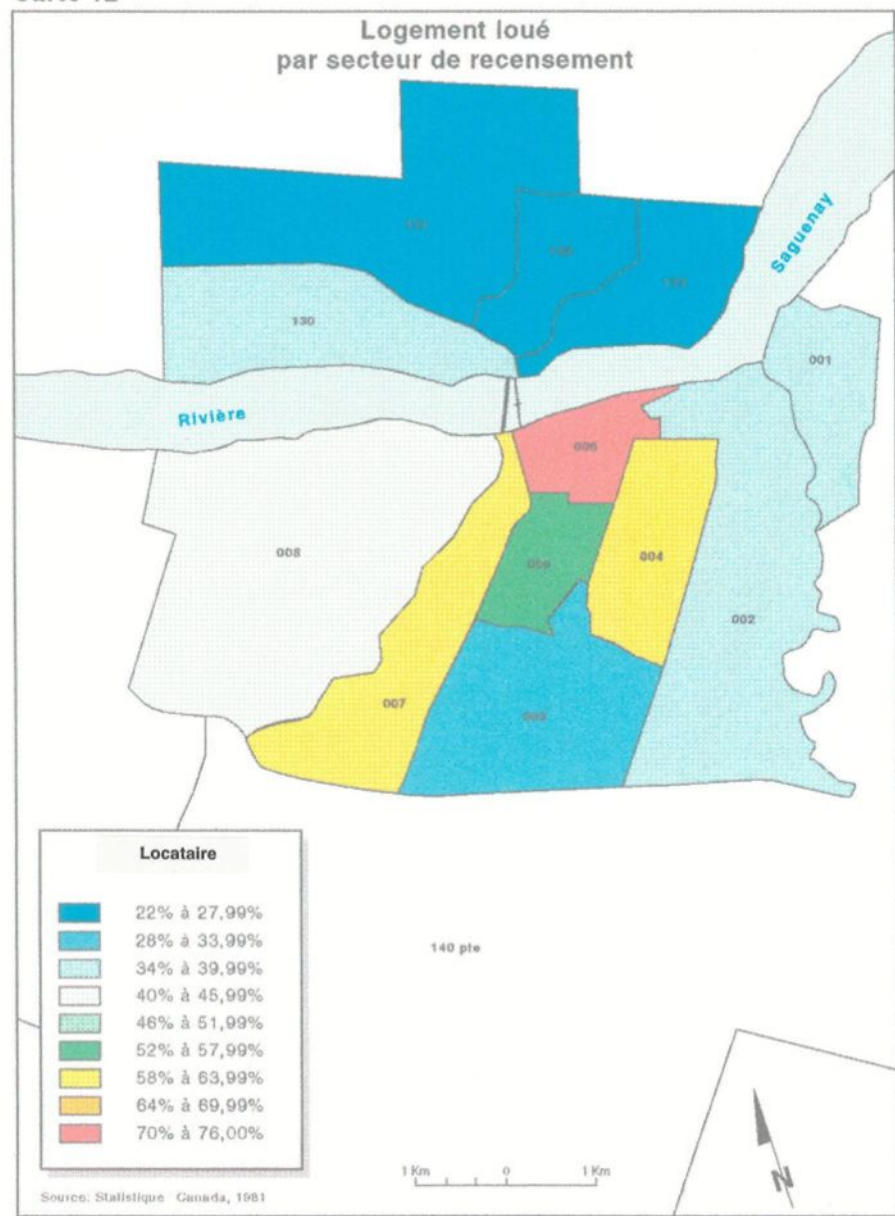
Cette constatation peut s'expliquer de deux façons. La première, par le fait que ces secteurs correspondent globalement aux quartiers anciens où l'on retrouve principalement de vieux bâtiments à logements multiples, notamment au centre-ville, dans le quartier du Bassin/Saint-Paul.

Tout à fait à l'opposé, la seconde explication réside dans le fait que les quartiers plus récents (ou relativement plus récents) sont composés plus spécialement de maisons unifamiliales (bungalows) et par conséquent influencent fortement la proportion du taux de propriété comme le démontre la carte 13.

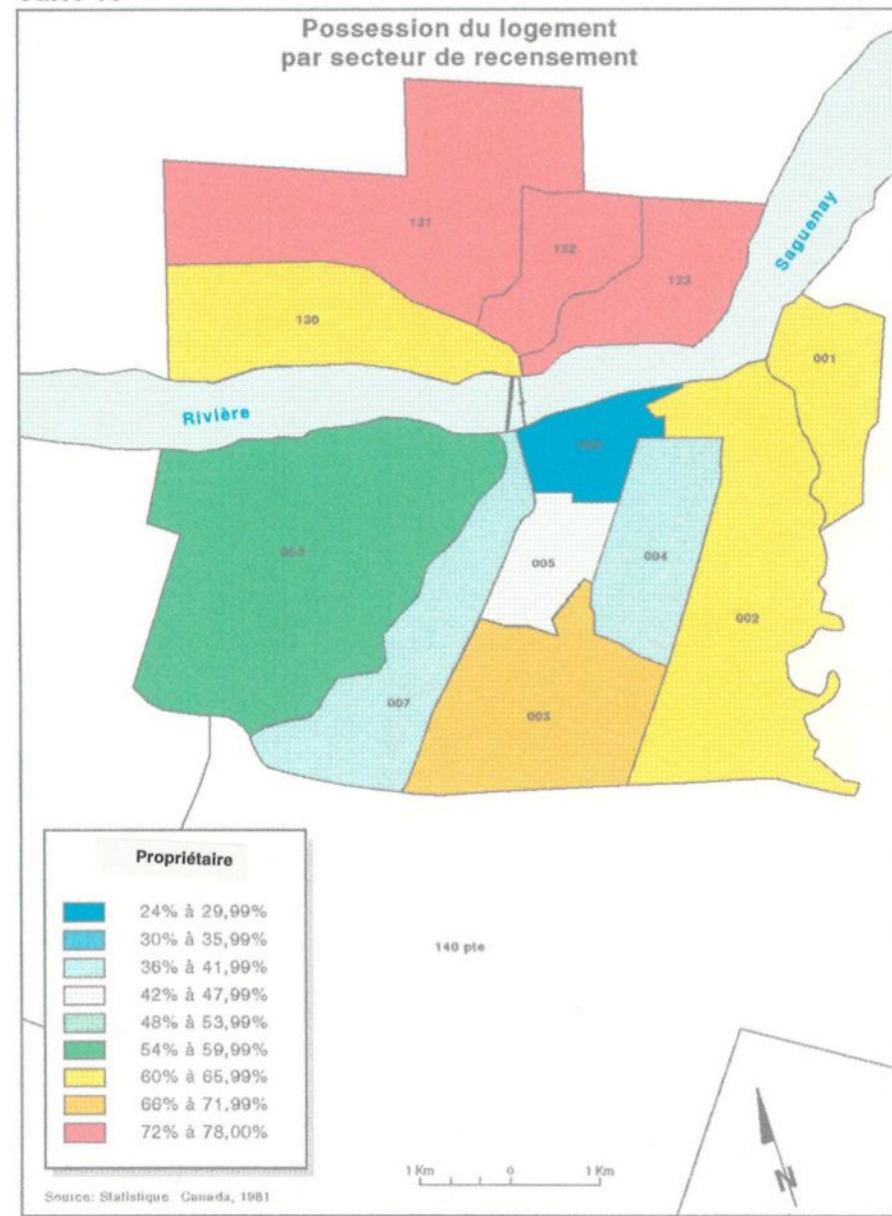


## Répartition du mode d'occupation du logement par secteur de recensement

Carte 12



Carte 13





### 3.10 Conclusion

En conclusion à ce chapitre, il est évident qu'à la lumière des statistiques analysées, il existe une différenciation spatiale importante à Chicoutimi. Cette différence est révélatrice des différentes couches sociales présentes et elle est particulièrement évidente dans les quartiers ouest et centre de la ville à savoir: la Côte-de-la-Réserve, Centre-ville et plus précisément les secteurs Saint-Paul et Saint-Joachim. Tous ces secteurs nous laissent voir un profil de pauvreté évident en regard du logement.

Aussi ces secteurs présentaient en 1981 les caractéristiques suivantes:

- faible scolarisation;
- logement de moindre qualité (plus vieille construction, souvent en décrépitude);
- loyer mensuel peu élevé;
- chômage important;
- revenu en dessous de la moyenne;
- locataires majoritaires.

Les analyses statistiques et cartographiques ont démontré que ces secteurs affichent toutes les composantes d'une population économiquement défavorisée et où le logement et les coûts relatifs à celui-ci revêtent une importance toute particulière pour une clientèle économiquement fragile.

Or, toute action sur le logement ne peut qu'influencer ces populations sur le plan économique et peut à l'occasion engendrer des conséquences néfastes sur le plan social. L'appauvrissement des populations par l'augmentation du coût du loyer conséquemment à une rénovation peut être un exemple probant.

---

## Notes

- [41] 1981 correspond à la mise en application massive des programmes de rénovation urbaine en procédant systématiquement par secteur ou par quartier.
- [42] Quesnel-Ouellet L.: Introduction à l'étude de la politique urbaine à Québec p.40
- [43] Bouchard L.M.: Les villes du Saguenay p.109
- [44] Gagnon Gaston: Pouvoir et société à Chicoutimi p.125
- [45] Op, cit p.140
- [46] Vicari, Jacques 1981
- [47] Bouchard, Louis-Marie: Les villes du Saguenay p.34
- [48] Brown, M.: Rapport de recherche sur le logement dans les zones grises de Chicoutimi, p 9.
- [49] Grafmayer, Yves et ali.: L'école de Chicago p. 84
- [50] Bruneau, Pierre: Les villes moyennes au Québec p.16
- [51] Roy S. 1985
- [52] Meyer, Heine.G.: Au-delà de l'urbanisme p.17
- [53] Chambre d'immeuble Saguenay-Lac-Saint-Jean, rencontre personnelle
- [54] Kehn, W. 1980
- [55] Bonnafous, A.: Physionomie de la ville p.40
- [56] Andrews W.A.: Environnement urbain p.178
- [57] Divay, Gérard: Formation des espaces résidentiels p.149
- [58] Entrevues de l'auteur auprès de 48 commerçants du secteur Roussel
- [59] Divay, Gérard: Formation des espaces résidentiels p.74

## **CHAPITRE: IV**

**PROGRAMMES, PROGRAMMEURS, PROGRAMMÉS  
DE LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE AU QUÉBEC**

## **CHAPITRE IV**

### **PROGRAMMES, PROGRAMMEURS, PROGRAMMÉS DE LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE AU QUÉBEC**

#### **4.0 Qui fait quoi en matière de rénovation?**

Ce chapitre est divisé essentiellement en trois volets. Le premier traite des programmes les plus significatifs utilisés au Québec (et conséquemment à Chicoutimi) dans le cadre de la rénovation domiciliaire au cours des dernières décennies. Les modalités et critères relatifs à l'admissibilité aux programmes sont énumérés et expliqués brièvement en annexe.

En second et troisième lieu, nous porterons une attention toute particulière au rôle des intervenants (ou programmeurs), gouvernements, municipalités et promoteurs, ainsi qu'à celui des bénéficiaires (les programmés), notamment en ce qui concerne les impacts des programmes sur ces derniers. Les données ainsi colligées seront confrontées ponctuellement, selon la disponibilité des données, à celles relevées pour Chicoutimi.

#### **4.1 De la rénovation à l'accession à la propriété: des objectifs aux mille et une facettes**

Les objectifs associés aux programmes furent et sont encore pour certains, aussi diversifiés et nombreux que les programmes eux-mêmes. Un des éléments qui retient le plus l'attention est le caractère malléable des critères d'acceptabilité d'une demande de subvention. Ces critères ont fluctué selon le succès du programme ou la situation économique et la disponibilité des fonds. À cet égard, les critères ont pu être prolongés ou écourtés dans le temps, viser une clientèle plus large (Équerre: du secteur résidentiel au secteur locatif), ou

être modifiés selon la valeur totale du montant admissible (Corvée-Habitation: de 60 000\$ avec terrain, plus tard sans terrain) pour ne citer que ceux-là.

Afin d'avoir une vue d'ensemble de chacun des principaux programmes mis en œuvre pendant la période couverte par notre étude, nous en énumérerons les principales caractéristiques, les conditions d'admissibilité, les bénéficiaires, le mode d'application, les objectifs anticipés, etc..

#### 4.1.1 Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

Créé en décembre 1981, le PAAPR (programme québécois) fut en quelque sorte l'extension du programme fédéral PAAP mis sur pied en 1973<sup>[60]</sup>. Ce programme poursuit officiellement trois objectifs, soit: l'allègement des dépenses des familles, la stimulation de l'industrie de la construction et l'aide à la revitalisation de quartiers.

Avec le recul des années, nous pouvons nous interroger sur l'efficacité réelle de ce programme et l'atteinte de ses objectifs car contrairement au programme de 1948, les taux d'intérêts hypothécaires pratiqués en 1981 se situaient aux environs des 16%. Ces précisions étant apportées, analysons les données recueillies au cours des quatre premières années de son application (tableau 4).

À la lecture du tableau portant sur l'ensemble du Québec, nous pouvons constater que les bénéficiaires ont très nettement augmenté leur taux d'effort relativement à l'accession à la propriété, qu'elle soit neuve ou usagée. À cet égard, les mensualités passèrent de 268.41\$ à 524\$ dans le cas d'un logement neuf et de 274.73\$ à 464\$ pour un logement usagé

représentant respectivement des augmentations de 95% dans le premier cas et de 69% dans le second cas.

Nous pouvons donc conclure que l'objectif premier du programme soit "l'allègement des dépenses des familles" relatives au logement, s'est carrément inversé, alourdissant plutôt ce poste budgétaire. Par ailleurs, ce programme qui à l'origine ne devait s'adresser qu'aux locataires à revenu modeste, n'a nullement empêché les ménages plus riches de profiter des largesses du programme. À cet égard, 94,5% des ménages disposaient d'un revenu supérieur à 25,000\$ et consentaient un taux d'effort inférieur à 30%. De ces ménages, plus de 50% de ceux-ci cumulaient deux revenus. Ils pouvaient donc se passer d'une telle aide si on voulait la réserver au plus démunis et assurer ainsi une équité verticale.<sup>[61]</sup>

**Tableau 4:**  
**Profil socio-économique des bénéficiaires et modes d'occupation des logements (PAAPR), Québec 1981-1989**

	Âge	Composition des ménages		Revenus annuels		Charges mensuelles			
	Chef de famille	Taille	Nb. d'enfants	Logement		Antérieures		Postérieures	
				Neuf	Usagé	Neuf	Usagé	Neuf	Usagé
Moyenne	30,1	4,2	1,75	28 251\$	27 171\$	268,41	274,73	524	464
%						Taux d'effort 12,5	13,9	Taux d'effort 13,9	23,1

Source: Blary, Réjane p.103

#### 4.1.2 Corvée-Habitation

Projet lancé par le président de la FTQ lors du sommet économique de 1982 en pleine crise économique, celui-ci devait relancer l'industrie de la construction devenue moribonde depuis plusieurs mois. Dans ce sens, Corvée-habitation fut sans aucun doute un programme de relance économique.<sup>[62]</sup>

En effet, ce programme eût des résultats inescomptés. À preuve, dans son rapport annuel de septembre 1984, le président C. Legault attribua à Corvée une grande part d'injection de fonds dans l'économie québécoise, soit 1.8 milliards \$ sur les 4.1 milliards \$ enregistrés, pour 35 000 logements sur les 77 500 construits depuis le lancement du programme. En 1985, cette part grimpa à 2.9 milliards \$.<sup>[63]</sup>

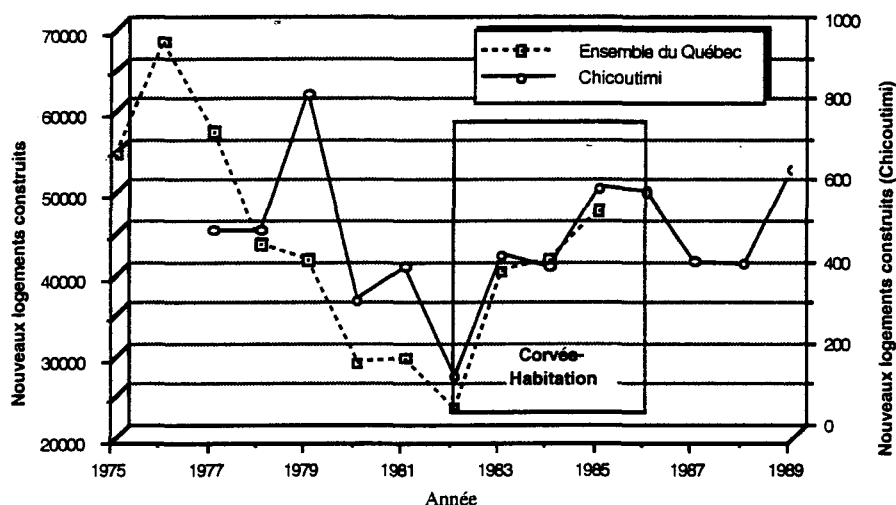
Chicoutimi pour sa part n'est pas demeurée en reste et a pour ainsi dire, suivi la même courbe moyenne que l'ensemble du Québec (graphique 1). Même si nous n'avons pas de données exactes concernant la mise en application du programme Corvée strictement pour Chicoutimi, nous pouvons en faire une évaluation à partir des proportions observées pour l'ensemble du Québec. Projetant sur Chicoutimi la contribution du bâtiment à l'économie nationale, soit 45%, nous pouvons estimer l'effet de Corvée à 189 logements pour 1984 et de 275 pour 1985, pour des investissements évalués respectivement à 8 017 200\$ et 10 590 840\$.<sup>[64]</sup>

Corvée-Habitation fut un programme strictement québécois. Il devait relancer l'économie par une stimulation de l'emploi dans la construction résidentielle.<sup>[65]</sup> En période élevée de taux d'intérêt, il s'agissait d'abaisser le taux et d'assurer une certaine stabilité. Il ne comportait pas de limite au revenu des bénéficiaires, sauf de manière indirecte en

imposant un prix plafond. Ce prix devait par ailleurs se révéler supérieur au prix moyen des maisons existantes transigées sur le marché au cours de la même période.

Dans les faits, Corvée-Habitation a rejoint au Québec environ 70% des acheteurs de logements neufs de l'été 1982 à l'été 1983. De ce nombre, plus de 80% étaient d'anciens locataires.<sup>[66]</sup>

**Graphique 1:**  
**Mises en chantier comparées toutes catégories de logements, Québec et Chicoutimi**



Sources: Statistiques du logement au Canada, 1985 et Service d'urbanisme Ville de Chicoutimi

Le programme a incité certaines catégories de locataires (ménages plus âgés, personnes seules) jusqu'alors peu enclines à acheter un logement, à risquer cette opération. Cette clientèle particulièrement vulnérable a fait connaître au concept de copropriété une popularité jamais égalée encore aujourd'hui (Tableau 5).



Comme les bénéficiaires de Corvée-Habitation ont fourni en moyenne une mise de fonds d'environ 30% (capital relativement important), on imagine facilement que ces acheteurs n'auraient pas eu besoin de cette incitation pour accéder à la propriété dans une conjoncture normale. On peut même dire que pour près du quart d'entre eux, le programme a produit un effet de bonification, ceux-ci auraient acheté de toute façon.<sup>[67]</sup> Chez un autre quart des bénéficiaires, il a simplement précipité la décision de l'achat d'une maison, achat qui se serait normalement réalisé à courte échéance. Pour les autres, le programme a eu un effet rassurant, les amenant à signer une offre d'achat, alors que la fluctuation des taux d'intérêt les faisait hésiter.

**Tableau 5**  
**Profil socio-économique des bénéficiaires de Corvée Habitation**  
**et modes d'occupation des logements, Québec 1982-1985**

	Âge %	Composition des ménages		Revenus annuels %	Charges mensuelles	
		Taille %	Nbre d'enfants %		Antérieures % (loyer)	Postérieures % (propriété)
Moyenne	30,8	2,8 personnes		Corvée 35 422.51\$ Québécois en 1982 30 075\$	332 \$ 12,1 (effort)	406,48 \$ 18,3 (effort)
Répartition en %	<30 ans: 44,8 >30 ans: 55,2	0 à 2 pers.: 56,2 3 pers.: 18,2 4 et + : 25,6	Sans: 58,3 1: 18 2 et + : 23,7	<20 000\$: 3,7 20 à 30 000\$: 27,2 >30 000\$: 69,1		
<b>AIDES DES GOUVERNEMENTS</b>						
	Aides		Modes d'occupation			
	Subv. municipale %	Subv. fédérale %	STATUT		NB. DE PIÈCES	
			Antérieur %	Postérieur %	Avant %	Après %
Moyenne	63,5	95,6				
Répartition en %			Loc.: 79,4 Prop.: 20,6	Prop. unique: 84,8 Coprop.: 14,8 Coop.: 0,4	4 et -: 53,3 5 et +: 46,7	28 72

Sources: Blary Réjane p. 132-133

Comme tout programme d'accès à la propriété, Corvée-Habitation a permis d'améliorer les conditions de logement des bénéficiaires. Par contre, il a demandé un effort supplémentaire dans le paiement des mensualités de l'habitation qu'ils ont acquise. Comme nous pouvons le constater au tableau 5, l'effort mensuel est passé de 332\$ à 406.48\$ par mois, pour une augmentation moyenne de plus de 22%.

#### 4.1.3 Loginove

Loginove qui a succédé au programme de restauration conjoint SHQ-municipalités, a été spécifiquement conçu pour minimiser les déplacements de population, consécutifs aux travaux de rénovation, et pour ainsi faire profiter des clientèles à faible revenu de logements restaurés.

La subvention accordée par LOGINOVE est inversement proportionnelle au revenu des propriétaires-occupants, respectant ainsi le principe d'équité verticale. Dans le cas des logements locatifs, elle est inversement proportionnelle au loyer et non au revenu des locataires.

L'obligation d'une entente signée préalablement entre propriétaire et locataire sur les hausses de loyer subséquentes a pour but de faciliter le maintien ou le retour dans les lieux du locataire. Cet objectif est plus facile à atteindre dans certains quartiers que dans d'autres. En effet, le programme LOGINOVE initialement conçu pour s'appliquer universellement est cependant limité à certaines zones, plus spécialement celles où s'applique le programme fédéral d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

Les résultats découlant du programme LOGINOVE ont été évidents quant à l'amélioration de la qualité du parc de logements. Au coût unitaire de 15 000\$ par logement, ce programme a non seulement permis de réparer de vieux logements, mais aussi dans un certain nombre de cas, permis de les remettre à neuf et de leur donner une qualité qu'ils n'avaient sans doute jamais eue auparavant.

Le programme LOGINOVE n'a pas amené d'augmentation du nombre de logements; cependant il en a amélioré substantiellement la qualité. Dans le cas où il eût déplacement de locataires à faible revenu, soit parce que ces ménages ne pouvaient se permettre un loyer plus élevé, si minime soit-il, ou par choix personnel de ne pas augmenter leur taux d'effort même en ayant les moyens, il peut s'en être suivi un déplacement de la demande vers d'autres logements à bon marché.

Finalement, le ministère de l'habitation gestionnaire du programme en est arrivé à s'interroger sur la pertinence de celui-ci et de son incidence sur l'état du parc de logement existant. Après analyse du programme, le gestionnaire concluait ceci:

"on peut se demander si la présence d'un tel programme, qui intervient massivement lorsque l'état du logement est délabré, incite les propriétaires à voir à l'entretien et à la réparation permanente de leurs immeubles. Il se pourrait que certains préfèrent laisser leur logement se détériorer en misant sur une aide massive de l'État lorsque des réparations majeures deviendront nécessaires."<sup>[68]</sup>

#### 4.1.4 Le programme Équerre

En 1984, le gouvernement du Québec lançait un nouveau programme d'encouragement à la restauration résidentielle, le programme Équerre. Ce programme devait permettre des interventions plus ponctuelles et de moindre envergure que Loginove.

Ce programme consiste en une subvention exonérée d'impôt correspondant après déduction des premiers 1 000\$ de travaux par bâtiment, à 30% du coût des travaux admissibles ne dépassant pas 9 000\$ par logement, la subvention maximum étant de 2,700\$ par logement. Le programme connut un succès inégalé dépassant largement les espérances, allant jusqu'à dépasser (en importance) le programme Corvée-Habitation.

## 4.2 Programmeurs

La rénovation urbaine implique différents intervenants: propriétaires, municipalités, gouvernements, entrepreneurs, institutions financières et en bout de ligne, locataires. Chacun joue à sa façon, un rôle dans l'application ou la gestion des programmes de rénovation urbaine. Dans la majorité des cas, il s'agit même de la combinaison de plusieurs de ces intervenants. Nous essayerons d'éclaircir dans la mesure du possible, le rôle et les responsabilités de chacun.

### 4.2.1 Le logement et l'ancrage étatique

La création par l'État québécois en 1967, de la Société d'habitation du Québec aurait pu laisser croire que le Québec entendait prendre charge des questions d'habitation sur son territoire. Tel ne fut pas le cas, la SHQ ne servant en quelque sorte que de canal pour assurer

la livraison des programmes de la SCHL, voire même pour les bonifier d'une contribution financière du Québec ou de ses municipalités, mais sans toujours pouvoir les infléchir ni les orienter dans le sens des véritables besoins des priorités de la population québécoise.

C'est au début des années soixante-dix que le Québec chercha à se donner une vue d'ensemble des problèmes d'habitation et des moyens les plus appropriés pour les résoudre. C'est ainsi que pas moins de quatre mandats d'étude furent confiés par le gouvernement d'alors.

Le premier comité d'étude analysa l'ensemble des phénomènes urbains (Rapport Castonguay), tandis que la question plus spécifique de l'habitation faisait l'objet d'une analyse plus approfondie dans le cadre des rapports du CPDQ (Conseil de Planification et de Développement du Québec) et Legault. Le quatrième analysa les recommandations du troisième (Rapport Legault).<sup>[69]</sup>

Cette série de rapports devait aboutir à de toute une panoplie de programmes visant le domaine du logement. C'est alors que le gouvernement du Québec adopta une série de mesures et de programmes, tels l'accroissement considérable du parc de logements publics (HLM), la mise en œuvre des programmes d'aide aux coopératives d'habitation (LOGIPOP), d'allocation-logement aux personnes âgées (LOGIRENTE), de restauration résidentielle (LOGINOVE et ÉQUERRE) et d'aide à l'accession à la propriété (PAAPR et CORVÉE-HABITATION).

À la même époque, le gouvernement créa de nouvelles structures se rapportant au logement. C'est ainsi que naquit la Régie du logement qui devait arbitrer les relations entre

propriétaires et locataires. Du même souffle, on introduit un programme de remboursement foncier d'impôts fonciers (RIF), l'adoption d'un code unique du bâtiment pour l'ensemble du territoire québécois, l'octroi aux municipalités de pouvoirs étendus en matière de réserve foncière et d'habitation, mesures qui constituent les grandes réalisations de cette décennie en matière de logement.

#### 4.2.2 Objectifs visés par l'État

L'État par l'entremise de ses différents programmes visait plusieurs objectifs. Ceux-ci ont tous un lien en commun, c'est-à-dire promouvoir l'accès au logement de qualité et de dimension satisfaisante à tous les Québécois (Canadiens) et ce au meilleur coût possible. À cet égard nous en résumons ici les principaux objectifs:<sup>[70]</sup>

- Maintenir l'accessibilité financière à un logement convenable et de taille adéquate.

L'État s'emploie par divers moyens à ramener les taux d'effort aux environs des seuils critiques, c'est-à-dire 25% du revenu pour les familles de deux enfants et plus et de 30% pour les autres ménages.

- Favoriser les modes d'occupation, propriété, copropriété, qui permettent aux ménages de mieux maîtriser leur situation résidentielle.

L'État accorde une attention particulière à ces modes d'occupation, compte tenu de l'importance des frais relativement moindres à long terme par rapport au prix d'un loyer sur le marché privé.

- Viser un volume d'offre nouvelle dans toute la gamme qualitative des logements.

L'État veille à ce que les conditions requises d'adéquation entre l'offre nouvelle et les besoins soient présentes. Pour y arriver, il stimulera l'offre de logements lorsqu'elle paraît insuffisante.

- Promouvoir l'amélioration progressive et continue des logements et de l'environnement résidentiel.

L'État veille à ce que chaque ménage ait la possibilité d'obtenir une habitation dont la qualité est jugée convenable à un moment donné (nombre de pièces suffisantes, sécurité du bâtiment, salubrité du bâtiment, économie d'énergie).

- Concilier les préférences individuelles relatives à l'habitation, les exigences de l'aménagement et la qualité de l'environnement.

Sans imposer ou prohiber certains types de bâtiment, l'État verra à promouvoir les formes d'habitat qui paraissent les plus avantageuses pour la collectivité et la plus intéressante pour notre patrimoine.

- Veiller à ce que l'habitation demeure un secteur économique concurrentiel.

L'État verra à ce qu'une concurrence suffisante s'exerce dans chacun des sous-secteurs de l'habitation et à ce que les règlements, en particulier, lorsqu'ils sont justifiés, n'entraînent pas la formation de monopoles et n'empêchent pas l'obtention d'un profit raisonnable.

- Susciter des solutions résidentielles intégrées pour des clientèles spécifiques.

L'État s'assure que les programmes d'habitation existants contiennent les conditions qui permettent la réalisation de ces solutions, notamment pour certaines clientèles, à savoir les personnes âgées en perte d'autonomie ou non.

- Créer un contexte de confiance et d'information dans l'immobilier.

L'État veille à la publication de renseignements détaillés et adéquats que les ménages et intervenants pourront consulter. L'État veille également à un encadrement législatif protégeant les parties.

#### 4.2.3 La gestion municipale dans l'application des programmes de rénovation

Le rôle des municipalités dans la gestion des différents programmes fut prépondérant et ce, dès la création de ces programmes en 1948. L'un des premiers exemples observables est sans conteste le projet "Wartime housing" mis sur pied en 1949 par la Wartime housing Company, filiale de la SCHL.<sup>[71]</sup> Ce projet visait essentiellement à contrer la crise du logement qui sévissait alors et subventionnait la construction de 400 maisons à Arvida , d'une centaine à Chicoutimi et autant à Jonquière.

Dans ce projet comme dans la plupart des programmes instaurés par la suite, le rôle des gestionnaires fut majeur. Les gouvernements fédéral et provincial, principaux bailleurs de fond, déléguèrent de nombreuses responsabilités aux gestionnaires municipaux. Parmi ces responsabilités, leur incombait le modèle d'intervention des programmes.

Deux modèles étaient alors utilisés. Le premier s'ajustait à la demande des bénéficiaires, l'autre à une application sectorielle. C'est le deuxième modèle qui fut largement privilégié par les autorités municipales chicoutimiennes, comme nous pourrons le voir ultérieurement. Par ailleurs, le modèle utilisé était fortement tributaire de l'enveloppe budgétaire accordée à la municipalité pour tel ou tel programme et dont les gestionnaires municipaux devaient administrés selon les objectifs poursuivis et les secteurs nécessitant une intervention urgente.

Parmi les autres responsabilités accordées aux municipalités, notons l'inspection des logements pour fins d'éligibilité aux programmes, ainsi que la gestion des dossiers. Cette gestion plaçait ainsi la municipalité entre le citoyen bénéficiaire et l'État pourvoyeur financier.<sup>[72]</sup> Ce rôle de médiateur lui était accordé en raison des implications des



programmes sur l'environnement urbain. La municipalité s'assurait ainsi que les rénovations exécutées sur un bâtiment soient conformes aux règlements d'urbanisme, tant au plan de l'architecture que du zonage.

En accordant les responsabilités de juridiction municipale aux municipalités, le législateur s'assurait ainsi de la collaboration et de l'expertise des fonctionnaires municipaux et plus particulièrement des inspecteurs en bâtiment qui devaient valider la pertinence et le bien fondé des demandes. Lorsque cette demande était admissible, le fonctionnaire municipal devait assurer le suivi des dossiers afin de réévaluer le bâtiment après rénovation, modifiant ainsi son évaluation foncière et par conséquent le compte de taxe, principale source de financement des municipalités.

#### 4.2.4 Rôle des entrepreneurs

Le rôle des entrepreneurs fut d'une grande importance dans l'application de certains programmes, Corvée-Habitation et PAAPR notamment. En effet, la plupart des municipalités laissent aux entrepreneurs et promoteurs la responsabilité du développement résidentiel. Cette responsabilité qui fut pendant longtemps sous la juridiction exclusive de la municipalité, a été dévolue aux promoteurs et contracteurs en raison des sommes importantes que représentaient l'installation d'infrastructures municipales telles l'aqueduc et l'égout.

Ces équipements développés par la municipalité dans certains secteurs, se voyaient souvent "boudés" par le l'acheteur potentiel qui préférerait plutôt un autre secteur. La municipalité se voyait donc aux prises avec des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux qui ne trouvaient pas acquéreur et qui au même moment entraient en

compétition avec d'autres terrains dans d'autres secteurs et où la demande était croissante.

C'est ainsi qu'une étude réalisée en 1983 par le Service d'urbanisme de Chicoutimi, révéla la présence de plus de 2000<sup>[73]</sup> terrains vacants dotés des services municipaux et dont plus de 1500<sup>[74]</sup>, sans contraintes physiques majeures pouvaient accueillir de nouvelles constructions. Les résultats de cette étude poussèrent les autorités municipales à développer une politique favorisant la vente de ces terrains (à coût réduit), conditionnellement à la construction d'une habitation résidentielle, optimisant ainsi les infrastructures et la fiscalité municipale.

Cette réalité devait renforcer le désengagement municipal entrepris quelques années auparavant par les villes agissant comme promoteurs domiciliaires, laissant ainsi le champ libre aux contracteurs et promoteurs. En tant qu'intervenants de première ligne, ces agents promotionnels du territoire municipal ont donc la responsabilité, avec l'accord des dirigeants municipaux, du respect du plan d'urbanisme et du développement d'un secteur de préférence à un autre.

C'est d'ailleurs cette latitude qui a permis l'extension de certains quartiers (des Oiseaux, des Écrivains, Sainte-Claire) où les terrains sont la propriété du promoteur ou du contracteur.

#### 4.2.5 Rôle des institutions financières

Si les programmes ont profité à quelque chose, c'est bien aux institutions financières! Si l'on fait abstraction des contracteurs, les institutions financières ont profité largement des

programmes gouvernementaux. Notons que l'acquisition d'une propriété neuve ou usagée nécessite un prêt hypothécaire, transaction financière qui représente le quart<sup>[75]</sup> de l'actif des maisons prêteuses.

Sur le plan de la rénovation ou de la restauration résidentielle, les institutions financières jouent un rôle méconnu, qui peut être déterminant voire discriminant dans la décision de rénover ou non un logement. Elles n'accordent pas de prêt hypothécaire à la rénovation mais plutôt un prêt personnel. Cette façon de procéder fait en sorte que les coûts d'intérêts sont plus élevés pour le prêt personnel que ceux du prêt hypothécaire et elle favorise davantage les maisons prêteuses.

### **4.3 Les programmés...**

Différentes approches ont été développées pour déterminer le nombre de ménages aux prises avec des difficultés de paiement mensuel de leur logement et dont l'effort budgétaire relié au logement dépasse leur capacité de payer.

La plus connue parce que la plus utilisée jusqu'ici est l'approche dite conventionnelle. Celle-ci est essentiellement normative; elle considère que normalement, un ménage ne devrait pas consacrer plus de 25% (1981) ou 30% (1986) de son revenu à se loger, et que tous les ménages qui dépassent ce seuil ont un problème d'accessibilité financière au logement et sont donc dans le besoin.<sup>[76]</sup>

Sur le plan individuel, cette approche soulève plusieurs questions et fait l'objet de nombreuses critiques.<sup>[77]</sup> En effet, elle ne tient pas compte des catégories de revenu des

ménages et conséquemment du revenu résiduel disponible pour la consommation des autres biens nécessaires. Enfin, elle ne considère pas non plus la taille du ménage et ses besoins, pas plus que la qualité et la quantité des logements consommés.

À cet égard, un ménage dont le revenu moyen est de 50 000\$, dispose d'un choix beaucoup plus large de logements, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, qu'un ménage ne disposant que d'un revenu moyen de 20 000\$.

Face à ces lacunes, on développa une deuxième approche qualifiée de "juste loyer du marché". Elle consiste à établir pour chaque agglomération donnée, le loyer moyen observé sur le marché pour des logements de différentes tailles et de qualité convenable. Le loyer moyen d'un secteur étant calculé, on peut ensuite le comparer au revenu des ménages à qui on attribue un logement de taille adéquate en regard de leur composition.

Un ménage qui ne pourra payer le loyer moyen d'un logement convenable et de taille adéquate sera alors considéré comme étant dans le besoin.

Une troisième approche consistant à déterminer les ménages dans le besoin est celle dite du revenu résiduel. Cette approche établit pour chaque type de ménage le budget de base nécessaire pour assurer la satisfaction de l'ensemble des besoins indispensables autres que le logement. Cette approche ne nous permet toutefois pas d'évaluer le revenu résiduel, faute de données satisfaisantes notamment sur le plan de la consommation.

Les deux dernières approches, bien que beaucoup plus significatives et plus précises, nous forceraient à demander une compilation spéciale à Statistique Canada afin de disposer

d'une ventilation détaillée du nombre de ménages, de leurs revenus individuels, et de la taille de ceux-ci pour chaque secteur à l'étude. Bien que critiquée à maints égards, nous privilégierons l'approche normative, compte tenu des limites que nous nous sommes fixées.

#### 4.3.1 Impacts des programmes sur les bénéficiaires

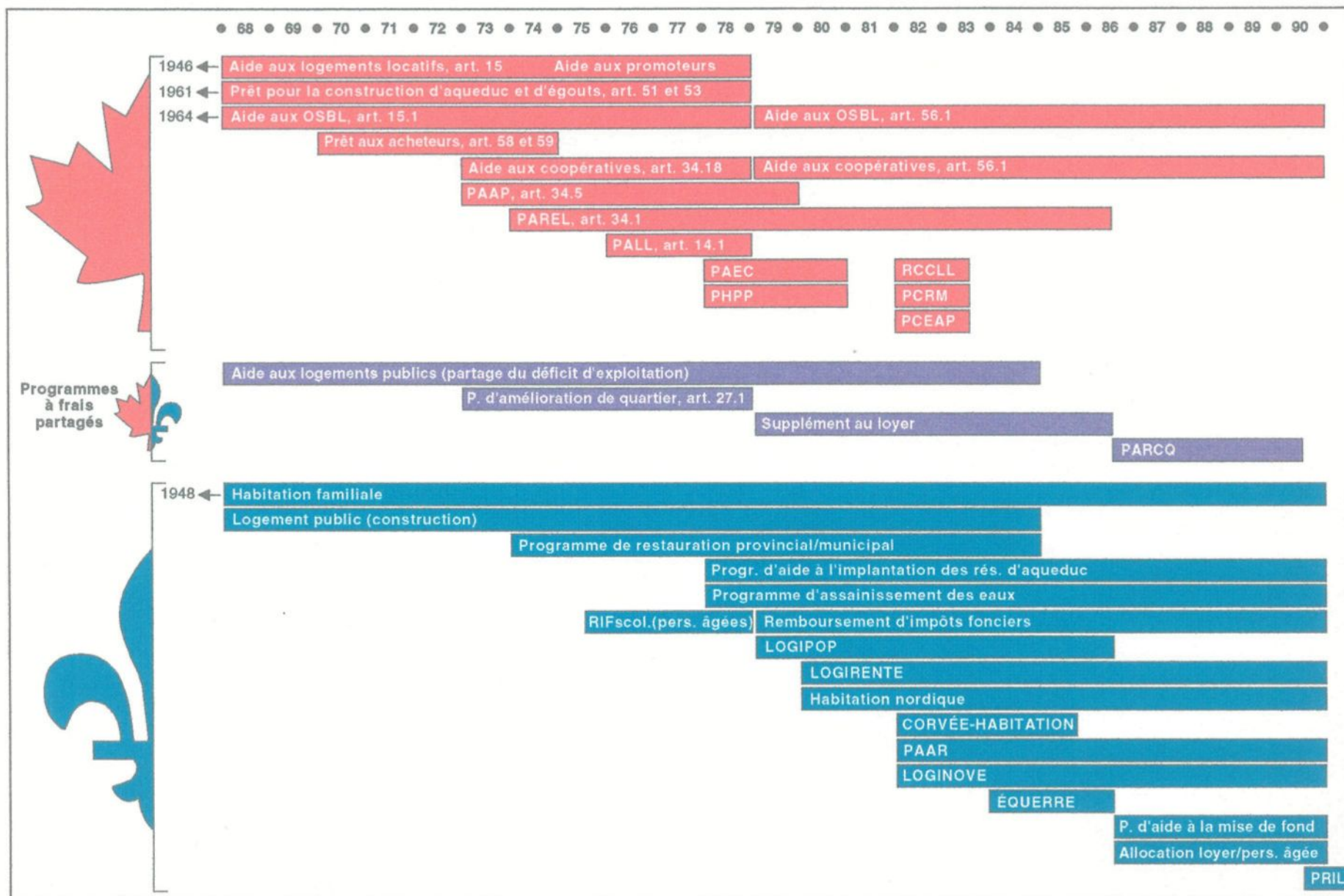
L'ensemble des programmes de logement fut marqué par une certaine forme d'instabilité. Certains programmes furent de courte durée, soit parce que conjoncturels, peu efficaces à l'usage ou moins intéressants que d'autres. Même les programmes plus permanents virent aussi leurs paramètres modifiés pour tenir compte des problèmes de mise en œuvre ou pour mieux orienter leur impact.

Le graphique 2 démontre bien la précarité de certains programmes qui n'ont eu qu'une durée limitée. Par ailleurs, l'évolution des programmes d'aide et de support à l'habitation démontre également le glissement du pouvoir du fédéral vers le provincial. Aussi depuis 1977, le désengagement progressif du gouvernement fédéral du secteur du logement nous apparaît donc évident.

Ce désintéressement du fédéral fut comblé par l'intérêt grandissant du provincial. Ce nouvel engouement pour le secteur de l'habitation coïncide avec l'arrivée au pouvoir du parti québécois en 1976. Les péquistes défendront l'autonomie de la SHQ et le transfert de pouvoirs nécessaires à la mise au point des programmes au fur et à mesure des besoins, de leur évolution et de leur situation économique (Blary, 1988).

Graphique 2

Évolution des divers programmes d'aide à l'habitation et à l'amélioration de l'habitat au Québec, de 1968 à 1990



Force est de constater que sur le plan provincial, toute une gamme de nouveaux programmes a vu le jour entre 1976 et 1984. Pour la majorité d'entre eux, ils ont contribué soit à alléger l'obligation financière mensuelle que constitue le paiement d'un loyer (LOGIRENTE), à accroître l'accessibilité au logement neuf (CORVÉE-HABITATION), ou à l'amélioration du bâti existant (LOGINOVE, ÉQUERRE, PARCQ).

En se limitant aux seuls programmes engagés dans le processus de rénovation domiciliaire chicoutimienne, on peut dégager un bilan des incidences de chacun des programmes visés, sur les bénéficiaires, en particulier par rapport :

- à l'équité vis-à-vis des clientèles;<sup>[78]</sup>
- à l'impact du programme;
- au coût du programme;
- à la participation des bénéficiaires.

#### **4.4 Conclusion**

Bien qu'en apparence plusieurs programmes ont semblé surgir d'une improvisation "étatique", il en est tout autrement. En fait, la plupart des programmes ont connu une souplesse relativement grande, de sorte qu'ils ont pu être actualisés selon les variations économiques de l'offre et de la demande et des nouveaux besoins qui se sont fait sentir en cours d'application.

Les programmeurs ont été les grands gagnants de cette vaste opération charme que fut la rénovation domiciliaire. Les gouvernements d'abord, fédéral et provincial ont agi comme pourvoyeurs de fond, promoteurs et gestionnaires des différents programmes. Par le succès relatif de certains programmes, ils ont pu prétendre à la pertinence et à l'efficacité de leur implication dans le domaine.

Le rôle des municipalités fut sans doute déterminant à plus d'un point de vue. En effet, agissant comme gestionnaires et contrôleurs de l'application des programmes sur le terrain et en se désengageant du développement résidentiel dans la municipalité, au profit des promoteurs et contracteurs, la municipalité a contribué au renforcement de certains secteurs au détriment de plusieurs autres. À titre d'exemple, le secteur 007 n'a pu profiter d'aucune nouvelle construction dans le cadre de Corvée-Habitation, secteur qui pourtant aurait nécessité l'apport de nouvelles familles.

De plus, étant les premiers intervenants entre le demandeur (bénéficiaire) et le gouvernement, les gestionnaires municipaux disposent d'un certain pouvoir discrétionnaire sur l'acceptabilité de la demande. Or, en recevant une enveloppe budgétaire du gouvernement, la municipalité se voit donc contrainte de limiter ou de cibler plus particulièrement certains projets (dans le cas où la demande dépasse l'offre) ou d'élargir les critères d'éligibilité lorsque la demande n'est pas suffisante. Dans les deux cas, la municipalité a tout avantage à épuiser les subsides qui lui sont alloués, contribuant ainsi à soutenir l'économie locale. Dans l'éventualité où le budget n'est pas utilisé dans les limites temporelles du programme, les sommes ainsi non utilisées se voient réaffectées à une autre municipalité dont la demande dépasse l'offre. Dans cette optique, la vigilance des gestionnaires municipaux est primordiale pour l'économie locale.



Par ailleurs, en laissant le développement résidentiel aux promoteurs, on oriente le développement de la ville selon leurs intérêts et non selon des critères urbanistiques, laissant ainsi des vides à combler d'une part et des concentrations élevées de population d'autre part. Tôt ou tard, les effets négatifs de ce développement se font sentir: équipements récréatifs et communautaires sous-utilisés pour un secteur donné, manquants ou inexistants ailleurs.

Les programmés (bénéficiaires) ont profité des largesses de l'État à plus d'un point de vue. Le manque d'équité et d'uniformité des programmes est sans doute le plus grand reproche que l'on puisse faire à cet égard. En effet, comment justifier l'octroi d'une subvention à un couple gagnant plus de \$50 000 annuellement pour l'acquisition d'une première maison (Corvée-Habitation) et d'un autre côté, accorder seulement une subvention de \$6 000 pour des rénovations lorsque le logement en exige \$25 000, sous prétexte que le revenu du bénéficiaire ne peut supporter la différence de l'emprunt ?

Voilà bien une grande question d'équité sociale à laquelle les gouvernements n'ont pu répondre adéquatement.

---

### Notes

[60] Blary, Réjane: Habitat du discours aux pratiques p.98

[61] Blary, Réjane: Habitat du discours aux pratiques p.124

[62] Idem. p.125

[63] Idem. p.127

[64] Ces montants ont été calculés à partir des investissements totaux de 17 816 400\$ pour 1984 et de 23 535 200\$ pour 1985

[65] Ministère de l'habitation: Se loger au Québec p.72

[66] Idem. p.72

- 
- [67] Blary Réjane: Habitat du discours aux pratiques p.128  
[68] Idem, p.74  
[69] Ministère de l'habitation: Se loger au Québec p.6  
[70] Idem. p.90-94  
[71] Bouchard, L.M.: Les villes du Saguenay p.148  
[72] Aujourd'hui la majorité des programmes sont administrés sur le plan municipal par la MRC qui assure la gestion du rôle d'évaluation municipale.  
[73] Boudreault Stevens: Inventaires des terrains vacants p. 12  
[74] Idem. p.12  
[75] Ministère de l'habitation: Se loger au Québec p.132  
[76] Cette proportion du revenu du ménage consacrée au logement est aussi appelée "taux d'effort".  
[77] Ministère de l'habitation: Se loger au Québec p.42  
[78] Idem. p.66

## **CHAPITRE: V**

### **LES MODALITÉS D'APPLICATION DES PROGRAMMES À CHICOUTIMI, 1974-1989**

## **CHAPITRE V**

### **LES MODALITÉS D'APPLICATION DES PROGRAMMES À CHICOUTIMI, 1974-1989**

#### **5.0 Introduction:**

Ce chapitre exposera les modalités d'application des programmes de rénovation domiciliaire à Chicoutimi et plus particulièrement, la répartition par secteur de recensement.

Les données apparaissant dans ce chapitre excluent toutes les rénovations entreprises individuellement sur une base volontaire et ce, sans l'aide de programmes gouvernementaux. Les cas sont nombreux et non quantifiables.

Comme nous l'avons vu précédemment, notre analyse vise deux périodes précises. La première fait une analyse sommaire de l'ensemble des opérations de rénovation domiciliaire couvrant la période comprise entre 1974 et 1989. La seconde quant à elle constitue une période cible comprise entre les deux recensements de Statistique Canada couvrant la période entre 1981 et 1986, afin d'y mettre en parallèle les données socio-économiques.

Afin de réaliser notre étude, nous avons relevé chacun des dossiers de rénovation ouverts par le Service d'urbanisme de la Ville de Chicoutimi. Notons que les programmes d'aide à l'accession à la propriété (Corvée-Habitation, etc) ont été exclus de cet inventaire. Nous avons dû nous résigner à cette contrainte en raison de l'impossibilité d'obtenir une ventilation détaillée pour Chicoutimi. Aussi, avons-nous réalisé des extrapolations pour Chicoutimi sur la base de données nationales.

Lors de l'analyse des données, nous nous sommes buté à un second obstacle. Il s'agissait en l'occurrence de l'absence de renseignements détaillés pour chacun des programmes relativement à chacun des dossiers colligés. Bien qu'une compilation totale des programmes (que nous analyserons ultérieurement) fut réalisée par les gestionnaires municipaux, plus de la moitié des dossiers ouverts ne portaient de mention sur le programme en cause. Cette information aurait pu nous être d'un grand secours puisqu'elle aurait pu nous aider à comprendre et visualiser un programme par rapport à un autre, à analyser sa répartition à travers les différents clivages socio-spatiaux et à étudier les performances de ces programmes en regard des objectifs visés.

### **5.1 L'inventaire des dossiers**

La première opération de l'inventaire a consisté à ramener les dossiers à une échelle micro-spatiale que constituent les secteurs de recensement. Pour ce faire, chacun des dossiers s'est vu assigner un secteur de recensement (ex: dossier 204 Gravel, associé au secteur 131).

Pour chaque dossier inventorié, nous avons ensuite fait ressortir certaines informations disponibles en regard de notre problématique de logement, à savoir:

- le nombre de logements touchés dans le bâtiment;
  - la présence du propriétaire (propriétaire-occupant);
  - le nombre de locataires;

- coûts des travaux effectués;
  - coût total des travaux effectués;
  - contribution des bénéficiaires (emprunt contracté);
  - subvention provinciale et municipale;
  - subvention fédérale;
- coût des rénovations relatif au logement;
  - coût moyen par logement;
  - coût moyen par logement (propriétaire-occupant);
  - coût moyen par logement locataire seulement.

Chacun de ces éléments apportera un complément à la compréhension de la problématique globale, plus particulièrement à l'analyse de notre période cible et nous permettra de vérifier ultérieurement nos hypothèses.

#### 5.1.1 Bâtiments et logements touchés de 1974 à 1989

Il importe ici de faire une distinction entre le nombre de bâtiments impliqués et le nombre de logements touchés. À cet égard, sur l'ensemble des dossiers consultés, nous pouvons établir un ratio de 1.88<sup>[79]</sup> logements par bâtiment et bien que pour certains secteurs ce ratio pourrait être multiplié par deux, il constitue néanmoins une moyenne significative.

À l'analyse du tableau 6, l'on peut constater que des secteurs ont été très peu touchés, voire ignorés (003, 004, 131). Une première explication peut être avancée, soit l'âge relativement jeune des bâtiments dans ces secteurs et qui par conséquent ne nécessitaient pas vraiment de rénovation importante ou pour le moins, l'aide de l'État. On constatera également que les rénovations réalisées dans ces secteurs ont visé pour l'essentiel des bâtiments unifamiliaux sauf dans 2 cas sur 20.

**Tableau 6:**  
**Bilan des interventions de rénovation domiciliaire**  
**à Chicoutimi entre 1974 et 1989**

Secteurs de renseignement	Bâtiments touchés	Propriétaire occupant	Locataire seulement	Logements touchés	Coût total des trav. de rénovation (\$)	Contribution des bénéficiaires (\$)	Subventions Provinciales et Mun. (\$)	Subventions Fédérales (\$)	Intervention moyenne tot. par log. (\$)	Moyenne par logement (\$) prop. occup.	Moyenne par logement (\$) locataire seul.
001	28	18	17	35	295 201	13 360	255 041	26 800	8 434	9 520	13 235
002	37	27	46	73	527 909	40 250	304 124	183 535	7 231	11 810	6 667
003	8	7	2	9	67 467	0	43 967	23 500	7 496	7 496	3 496
004	4	5	0	5	17 148	0	17 148	0	3 429	3 429	3 429
005	39	25	42	67	484 427	150 088	212 313	122 026	7 230	7 744	6 813
006	147	71	246	317	2 942 911	1 046 040	1 312 127	584 744	9 283	8 308	9 625
007	140	90	180	270	2 198 032	532 815	1 036 722	628 495	8 140	8 422	7 845
008	203	144	184	338	2 525 213	1 281 121	733 506	510 586	7 471	8 109	6 659
130	111	73	147	220	1 858 656	465 361	683 745	709 550	8 448	7 875	8 802
131	6	6	0	6	27 650	2 910	24 740	0	4 608	4 608	4 608
132	26	15	39	54	359 715	93 831	143 577	122 307	6 661	6 726	6 631
133	76	52	60	112	904 285	345 452	328 271	230 562	8 073	6 845	9 442
S.total:	825	533	963	1 506	12 208 614	3 971 228	5 095 281	3 142 105	7 209	7 574	6 310
Dos. non classifiés	150	—	—	332	6 618 623	5 556 081	270 250	792 292	—	—	—
TOTAL:	975	—	—	1 838	18 827 237	9 527 309	5 365 531	3 934 397	10 243	—	—



Compilation et composition graphique: Stevens Boudreault

Par ailleurs une seconde explication peut être esquissée. Elle consiste en un classement par les gestionnaires municipaux, du degré de vétusté des secteurs. Les résultats de ce classement devaient déterminer l'importance et la chronologie des travaux de rénovation. Les secteurs nécessitant des travaux importants et urgents furent rapidement priorisés.

Les quartiers Saint-Paul et du Bassin (007), Centre-ville (006), Côte de la Réserve (008) et Sainte-Anne (130) sont les secteurs qui ont bénéficié le plus de cette classification municipale. L'analyse des dossiers a démontré que ces quartiers ont profité des mesures des programmes dès les premières années de leur application.

Au-delà des considérations purement esthétiques et fonctionnelles du plan d'aménagement du territoire ou d'urbanisme, une troisième explication plus terre à terre, touche "l'effet d'entraînement".<sup>[80]</sup> L'expérience démontre que l'effet d'entraînement a provoqué la rénovation d'immeubles dans des rues entières, améliorant ainsi l'état du logement, tout en donnant une "plus value" à l'immeuble visé ainsi qu'au quartier tout entier et ce sans le recours de l'État dans la plupart des cas.

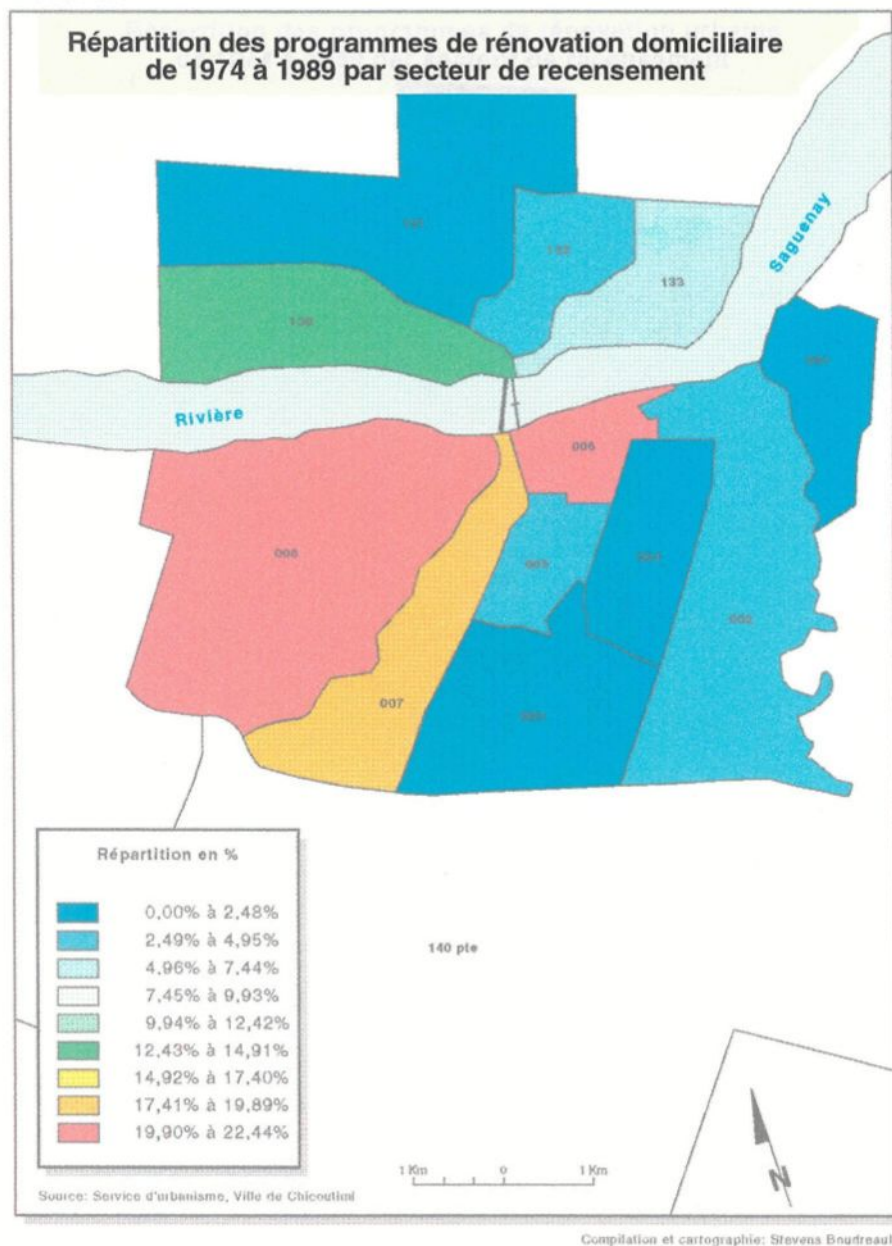
Comme nous le démontre la représentation cartographique (carte 14) les secteurs centre-ville (006), ouest (007 et 008) et (130) pour le secteur nord, ont été les principaux bénéficiaires des programmes de rénovation.

À eux seuls, ces quatre secteurs ont totalisé 1 145 logements modifiés, pour 76% de tous les travaux liés aux programmes de rénovation domiciliaire et ce pour l'ensemble du grand Chicoutimi.

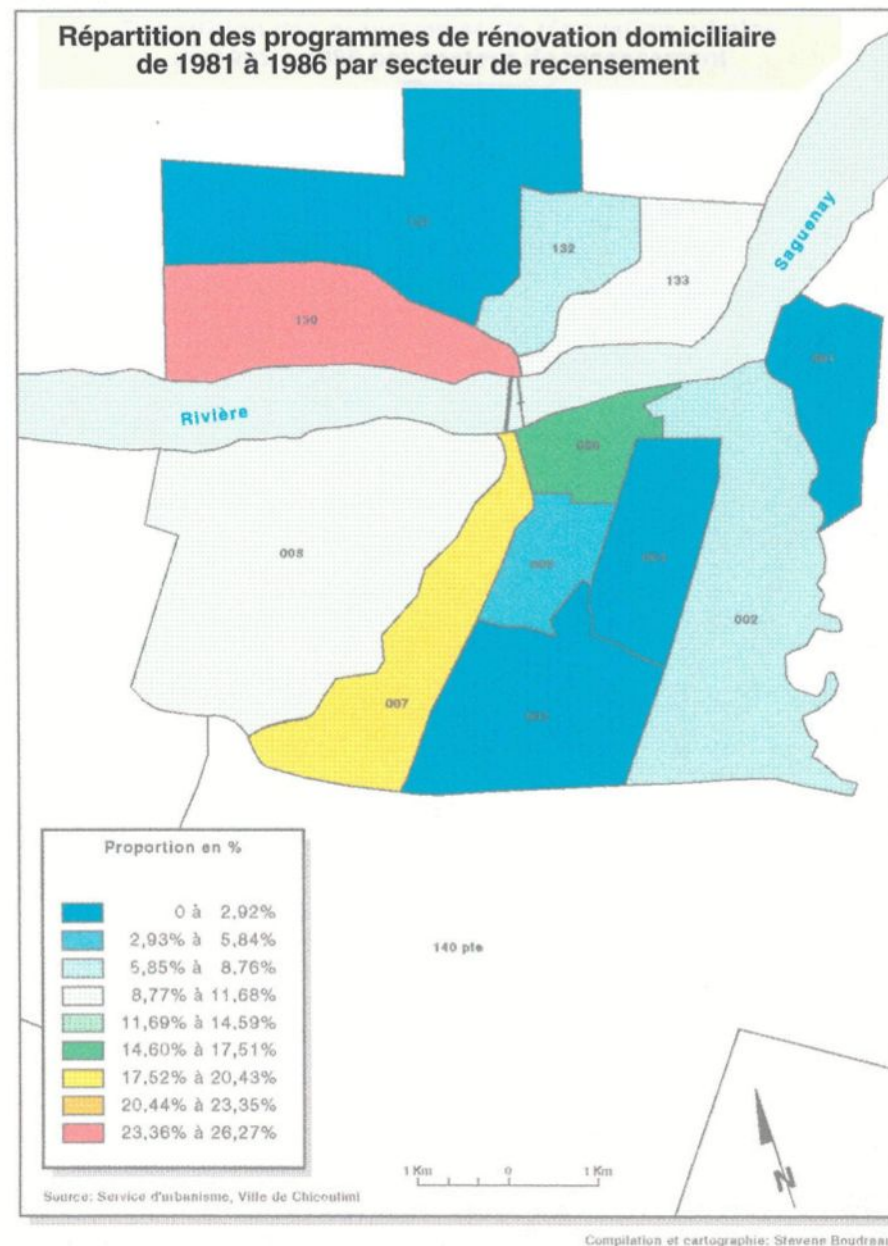


## Incidences des programmes de rénovation domiciliaire

Carte 14



Carte 15



La carte 15 quant à elle, démontre dans quelle proportion l'ensemble des programmes a touché le stock de logements par secteur de recensement. À cet égard, l'on peut constater que deux secteurs ont été particulièrement touchés, à savoir: le secteur Saint-Paul (007), où près de un logement sur cinq fut touché par un programme ou un autre ainsi que le secteur 130, où plus de 26% de l'ensemble des logements furent impliqués dans un programme de rénovation et ce, pour la période entre 1981 et 1986.

#### 5.1.2 Modes d'occupation des logements touchés de 1974 à 1989

Comme nous l'avons précisé plutôt, 825 bâtiments furent rénovés à des degrés divers. Ces rénovations ont modifié dans l'ensemble 533 logements de propriétaires occupants c'est-à-dire une résidence multifamiliale dans 98% des cas, dans laquelle le propriétaire réside. La rénovation de ces bâtiments a également modifié 963 logements de locataires pour un grand total de 1 506 logements touchés pour l'ensemble des programmes.

### 5.2 Coût total des travaux de rénovation de 1974 à 1989

Le coût total des rénovations fut réparti à des degrés divers selon trois paliers gouvernementaux. Le premier de ces paliers se rapporte aux subventions du gouvernement provincial, principal bailleur de fonds avec plus de 46%, et contribuant pour 4 676 771\$. La participation de la municipalité se résume à une part relativement importante compte tenu des sommes impliquées, soit 688 820\$, mais fut limitée dans le temps, puisque cette participation ne dura que le temps du programme Parel (voir tableau 7).

Le deuxième palier, celui du gouvernement fédéral, a contribué dans une proportion d'un peu plus de 25 % pour une somme totale de 3 934 397\$.

Les bénéficiaires, principaux intéressés, ont contribué quant à eux pour une part relativement grande à la rénovation de leur logement. En effet, par le biais d'emprunts contractés au taux courant auprès d'institutions financières, les requérants ont investi pour plus de 50 % du coût total des rénovations, pour une somme de 9 527 309\$ (tableau 6). Si l'on ajoute à ce montant un taux d'intérêt moyen de 13 %, l'on comprend bien les enjeux économiques qu'ont eu les programmes de rénovation sur l'ensemble de l'économie.

### **5.3 Subventions reçues et programmes impliqués, de 1974 à 1989**

Lorsque l'on analyse à posteriori la rénovation des logements et ses implications, une première évidence nous surprend. Cette évidence surgit de l'apparente complicité ou complémentarité des programmes fédéraux avec ceux du Québec et/ou vice versa. Aussi, pouvons-nous constater que dans tous les cas (sauf un), lorsqu'un programme provincial était en application, son pendant fédéral venait l'appuyer dans sa démarche. Seul le programme Équerre fit cavalier seul.

Durant la période couverte par notre étude, la rénovation des logements s'est faite essentiellement à partir de quatre programmes. En 1974, la Société d'Habitation du Québec prenait l'initiative avec son programme de "Restauration" qui partageait les frais entre le gouvernement du Québec et les municipalités participantes. À la même époque, le gouvernement fédéral emboîta le pas avec son programme Parel (programme d'aide à la rénovation de logement). Conjointement, ces deux programmes contribuèrent à l'injection dans l'économie locale de 6 390 307\$, dont plus de 44 % (2 822 589\$) furent couverts par les subventions gouvernementales.

Notons que ces programmes sollicitaient une participation financière de la municipalité adhérente, subvention qui par ailleurs devait être égale à la participation provinciale (tableau 7). La participation municipale devait donc s'élever pour cette période à 688 820\$.

Lors de la création en 1981 et de l'application du programme Loginove, le gouvernement fédéral, fort d'une expérience concluante, associa de nouveau les avantages du programme Parel à ceux du programme québécois.




Cette nouvelle association devait s'avérer aussi profitable que lors de la première expérience. En effet, la mise en application conjointe de différents programmes apportait un effet de complémentarité, réduisait les coûts (par duplication) pour chacun des paliers gouvernementaux, augmentait et diversifiait la valeur des travaux. Les sommes impliquées furent par ailleurs plus importantes qu'antérieurement. Ainsi, des travaux de l'ordre de 7 930 130\$ furent réalisés dans le cadre de ces programmes, impliquant des subventions de l'ordre de 4 660 330\$, soit 59% des sommes totales engagées dans les projets de rénovation.

En 1986, les deux paliers de gouvernement s'entendent sur la création d'un nouveau programme de rénovation à frais partagés, le programme Parcq. Ce programme impliquait à parts égales la participation financière des gouvernements fédéral et provincial. Dans les faits, le programme a contribué à l'injection de 2 267 419\$ (pour la période couverte par notre étude), pour une participation des gouvernements de 1 289 300\$, soit 57% des coûts de rénovation.

Comme nous l'avons précisé précédemment, le programme Équerre est une initiative strictement québécoise et à ce titre, l'aide sous forme de subventions en est considérablement

réduite. À cet égard, la mise en application de ce programme a permis d'injecter une somme totale de 2 239 378\$, entraînant des subventions de l'ordre de 527 798\$, soit 24% de l'ensemble des travaux.

**Tableau 7:**  
**Programmes impliqués et subventions reçues entre 1974 et 1989**

PROGRAMMES	Travaux exécutés			
<b>SHQ + PAREL</b>	6 390 307\$	688 820\$	688 820\$	1 444 949\$
<b>LOGINOVE + PAREL</b>	7 930 130\$	---	2 815 502\$	1 844 798\$
<b>ÉQUERRE</b>	2 239 378\$	---	527 798\$	---
<b>PARCQ</b>	2 267 419\$	---	644 650\$	644 650\$
<b>Total programmes</b>	18 827 235\$	688 820\$	4 676 771\$	3 934 397\$

Source: Service d'urbanisme, Ville de Chicoutimi

#### 5.4 Période témoin de 1981-1986

Cette période témoin nous permet de visualiser et de mettre en parallèle les implications des programmes de rénovation par rapport aux données socio-économiques de Statistique Canada. Aussi, en reprenant le tableau 6, mais y détaillant seulement les dossiers ouverts, complétés et colligés pour notre période témoin, c'est-à-dire la période comprise entre les recensements de 1981 et 1986, nous pouvons faire ressortir certaines variables pouvant être comparées avec les résultats obtenus par Statistique Canada.

Par ailleurs, les variations entre ces deux recensements nous permettront de vérifier ultérieurement nos hypothèses.

#### 5.4.1 Une période rénovatrice: 1981 et 1986

Afin d'atteindre nos objectifs, nous utiliserons seulement la partie des dossiers classifiés, c'est-à-dire les dossiers pour lesquels nous avons obtenu une précision totale (tableau 8). Ces données constituent avec les données socio-économiques, l'essentiel de notre base de données.

À l'analyse des dossiers traités pendant notre période témoin (1981-86), on constate que durant cet intervalle (ne représentant que le tiers de l'ensemble de la période couverte par l'étude), on touche dans les faits, près de 42 % de tous les dossiers traités et plus de 48 % des logements touchés par les programmes de rénovation.

Cette première constatation est révélatrice sur la pertinence du choix de cette période et indique avec quel dynamisme les programmes de rénovation ont influencé cette période.

En effet, si on analyse les sommes injectées par les différents paliers de gouvernement dans le cadre de ces programmes, l'on constate que pour notre période témoin, le coût total des rénovations constitue 51,69 % de l'ensemble des sommes investies par rapport à l'ensemble de la période couverte par l'étude.

Cette constante demeure si l'on analyse les logements touchés pendant cette période, comparativement à l'ensemble des dossiers traités. En prenant le nombre de logements impliqués pendant notre période témoin (81-86) par rapport à l'ensemble de l'étude (74-89) et pour chacun des secteurs de recensement, l'on constate une similitude proportionnelle pour chacun des secteurs par rapport à l'ensemble, comme nous le démontre le tableau 9.

Cette constante se perçoit davantage lorsque l'on reporte ces données sous forme cartographique. En effet, nous observons une grande similitude entre les cartes 14-15 et 16-17, tant sur le plan de la répartition des programmes de rénovation domiciliaire que sur le plan des logements touchés selon leur valeur par rapport au total de logements par secteurs.

**Tableau 8:**  
**Interventions de la rénovation domiciliaire pendant la période témoin (1981-86)**  
**par rapport à l'ensemble de l'étude (1974-89) par secteur de recensement**

Secteurs de recensement	Bâtiments touchés (1)	Logements touchés (2)	Bâtiments touchés (3)	Logements touchés (4)	Proportion en % (5)
001	28	35	6	14	40
002	37	73	23	48	66
003	8	9	5	8	89
004	4	5	0	0	0
005	39	67	10	27	40
006	147	317	46	109	34
007	140	270	61	134	50
008	203	338	42	76	22
130	111	220	85	191	87
131	6	6	1	1	17
132	26	54	19	47	87
133	76	112	48	72	64
<b>S. total:</b>	<b>825</b>	<b>1 506</b>	<b>346</b>	<b>727</b>	<b>48,27</b>

**Légende**

- 1: Comprend l'ensemble des dossiers classifiés et traités entre 1974 et 1989.
- 2: Comprend l'ensemble des logements touchés entre 1974 et 1989.
- 3: Comprend l'ensemble des bâtiments classifiés et traités entre 1981 et 1986.
- 4: Comprend l'ensemble des logements touchés entre 1981 et 1986.
- 5: Obtenus en divisant les logements (4) sur les logements (2).


Source: Données de base provenant du Service d'urbanisme, Ville de Chicoutimi

Notons également que les résultats obtenus peuvent être considérés comme étant significatifs, puisqu'ils correspondent à la somme des dossiers répertoriés à l'exception de 150 dossiers comprenant 332 logements (tableau 6) qui n'ont pu être classifiés.

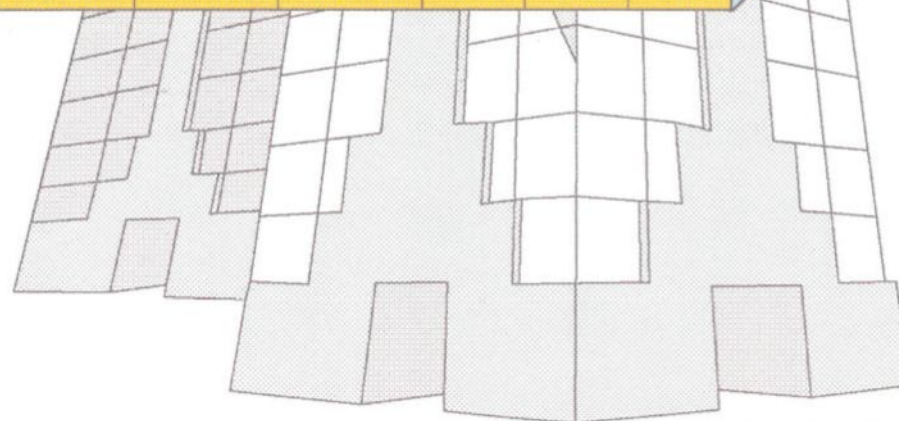
Une extrapolation aurait pu être faite, de sorte que la proportionnelle de 48 % aurait pu être ajoutée à nos données. Cependant ces données auraient faussé en quelque sorte nos résultats et jeté une ombre sinon, une confusion sur l'étude toute entière.



**Tableau: 9**  
**Bilan des interventions de rénovation domiciliaire**  
**à Chicoutimi entre 1981 et 1986**



Secteurs de recensement	Bâtiments touchés	Propriétaires occupants	Locataires seulement	Logements touchés	Coût total des travaux de rénovation (\$)	Contribution des bénéficiaires (\$)	Subventions provinciales et mun. (\$)	Subventions fédérales (\$)	Intervention moyenne tot. par log. (\$)	Moyenne par logement prop. occup.	Moyenne par logement locataire sous.
001	6	4	10	14	150 588	0	123 788	26 800	10 756	9 633	13 562
002	23	18	30	48	440 134	105 432	276 599	163 535	9 169	7 852	9 913
003	5	6	2	8	61 725	0	38 225	23 500	7 715	7 715	7 715
004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
005	10	5	22	27	198 962	37 283	79 365	82 314	7 368	7 906	7 142
006	46	21	88	109	1 105 773	333 710	541 034	231 029	10 144	9 532	10 377
007	61	46	88	134	1 111 163	7 366	731 381	371 966	8 292	8 665	7 622
008	42	26	50	76	644 712	198 033	298 017	148 462	8 483	9 978	7 272
130	85	51	140	191	1 639 461	264 205	688 545	686 711	8 583	8 166	8 779
131	1	1	0	1	3 880	2 910	970	0	3 880	3 880	3 880
132	19	9	38	47	314 908	74 700	124 288	115 920	6 700	6 676	6 676
133	48	30	42	72	639 501	220 507	238 157	180 837	8 881	8 252	9 178
<b>TOTAL:</b>	<b>346</b>	<b>217</b>	<b>510</b>	<b>727</b>	<b>6 310 807</b>	<b>1 244 146</b>	<b>3 140 369</b>	<b>2 031 074</b>	<b>8 178</b>	<b>8 022</b>	<b>8 374</b>



Compilation et composition graphique: Stevens Boudreault



### **5.5 Conclusion:**

La mise en application locale des programmes de rénovation urbaine, ne fit guère de place à l'improvisation. En effet, les fonctionnaires municipaux prirent très tôt en main la mise en œuvre des programmes. À cet égard, l'identification des secteurs nécessitant une intervention des plus rapides et des plus drastiques, fut rapidement complétée (les secteurs Saint-Paul et du Bassin notamment).

Notons que ces efforts furent appuyés efficacement par la complémentarité des programmes fédéraux et provinciaux. Ces programmes ont somme toute voulu toucher toutes les catégories de logements, à savoir: résidentiel unifamilial, multifamilial, coopératif etc..

La période couverte entre 1981 et 1986 fut sans conteste l'époque la plus importante concernant la rénovation urbaine municipale. Représentant plus de 48 % de toutes les interventions réalisées au cours des 15 dernières années, elle donna un nouveau souffle à l'économie locale, en plus de donner une seconde jeunesse à plus d'un bâtiment.

À cet égard, mentionnons que les quartiers les plus touchés n'auraient sans doute pas fait l'objet d'opérations de rénovation, n'eût été de l'implication massive de l'État, en raison de la faiblesse du revenu disponible des bénéficiaires.

Incidence positive s'il en est une, la rénovation aura au moins eu des effets d'amélioration sur la qualité du logement, ne serait-ce que sur le plan de l'apparence extérieure et sur la qualité des matériaux utilisés.

Finalement, notre choix méthodologique d'utiliser les secteurs de recensements plutôt que les secteurs de dénombrement confirme nos appréhensions sur la confidentialité des résultats. En effet, même en utilisant l'unité spatiale du "secteur de recensement" plus grande et plus générale que les "secteurs de dénombrement" plus restreint et plus précis, la pratique de notre inventaire a démontré que certains secteurs (003 et 131 notamment) ont été si faiblement touchés que l'on aurait pu facilement identifier les bénéficiaires, d'où l'importance de conserver un haut degré de confidentialité concernant la manipulation et le traitement des dossiers inventoriés.

---

#### Notes

[79] Ce ratio est obtenu en divisant le nombre de logements total par rapport au nombre de bâtiments touchés.

[80] Expression utilisée par les gestionnaires municipaux lors des entrevues.

## **CHAPITRE: VI**

### **LIBÉRALISME ÉCONOMIQUE ET PROGRAMMES DE RÉNOVATION: UN COMBAT INÉGAL**

## **CHAPITRE VI**

### **LIBÉRALISME ÉCONOMIQUE ET PROGRAMMES DE RÉNOVATION: UN COMBAT INÉGAL**

#### **6.0 Les incidences des programmes de rénovation**

Ce chapitre vise à valider nos hypothèses en regard des programmes de rénovation domiciliaire mis en parallèle avec les données de Statistique Canada. À partir des résultats obtenus pour chacun des secteurs de recensement, nous comparerons les fluctuations des données socio-économiques de 1986 à celles de 1981 à savoir:

- la valeur moyenne du logement ;
- le loyer brut mensuel;
- la proportion des familles devant réserver 25% et plus de leur revenu pour le règlement mensuel de leur logement;
- la population active;
- la proportion de logements loués et possédés, ainsi que les pourcentages d'interventions réalisés en rénovation domiciliaire.

Nous tenterons donc à partir des données recueillies, d'établir une ou des relations entre la rénovation et ses effets socio-économiques à micro-échelle.

#### **6.1 Les données socio-économiques**

La première étape consiste en l'analyse comparée des données socio-économiques des deux derniers recensements. La connaissance des données socio-économiques et leurs

variations est essentielle à la compréhension du problème qui nous préoccupe, c'est-à-dire les incidences de la rénovation domiciliaire sur la condition économique des résidents.

Or, lorsque l'on compare les données de 1981 (tableaux 2 ou 3) avec celles de 1986 (tableau 10), on peut y observer des variations significatives des coûts en regard du logement. Comme on peut le constater, ces variations ne sont pas uniformes pour tous les secteurs de recensement (tableau 11).

Nous tenterons donc dans les prochaines lignes de procéder à certaines constatations à l'aide de graphiques et d'un support cartographique qui permettront d'apporter des éléments d'explication à ces évolutions dans les variables socio-économiques observées sur cinq ans.

Pour certains secteurs, on y constate des fluctuations importantes tantôt positives, tantôt négatives, tandis que certains autres ont connu une quasi stagnation. Cette première constatation démontre la capacité de certains quartiers périphériques de générer une croissance du stock de logements, tant sur le plan locatif que de la propriété individuelle, cette capacité semblant directement reliée aux possibilités d'expansion sur le plan territorial.

Comme nous l'avons expliqué précédemment, cette opportunité n'est pas l'apanage de tous les secteurs de recensement. Elle est plutôt réservée aux secteurs périphériques, c'est-à-dire aux secteurs qui tendent à s'étaler vers l'extérieur de la ville et dont la possibilité d'extension sur le plan spatial est encore présente. À l'inverse, cette possibilité de croissance est absente ou fortement réduite lorsque les secteurs sont enclavés (le secteur

centre-ville) ou bornés par les limites municipales (secteurs nord).<sup>[81]</sup> On peut interpréter cette expansion comme le reflet du dynamisme social, économique et spatial de certains secteurs à l'égard du renouvellement du "stock logement".

Est-ce à dire que cette possibilité de faire peau neuve qu'ont certains secteurs est à la base même du renouvellement social et de la "Plus value" économique? Elle n'en détient pas l'exclusivité mais y contribue certainement. L'expansion de secteurs (voire de quartiers) engendre une augmentation des services (écoles, garderies, centre de loisirs, salon de coiffure, etc) et favorise l'essor et le dynamisme culturel et social de ce secteur par rapport aux secteurs concurrents.

La preuve nous en est fournie par l'analyse des données provenant du recensement de 1986 (tableau 10), (dont nous reprenons les variables déjà analysées lors du recensement de 1981 (tableau 3)) et leur synthèse élaborée au tableau 11.

#### 6.1.1 La population active

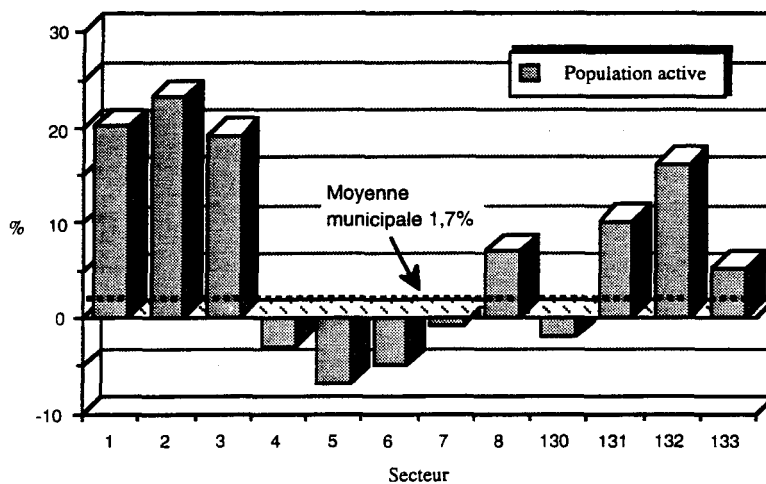
Lorsque l'on compare les données relatives à la population active par secteurs de recensement (colonnes 18 à 20), l'on constate qu'il existe des écarts relativement grands entre les secteurs. Ainsi, cinq secteurs ont connu un déclin de leur population active à savoir: les secteurs 004, 005, 006, 007 et 130, correspondant somme toute aux vieux quartiers, exception faite du secteur 004 (Graphique 3). Ce phénomène est révélateur du faible dynamisme, voire la répulsion que certains secteurs peuvent exercer par rapport à d'autres, beaucoup plus magnétiques (001,002,003 et 132 surtout).

Sur le plan comparatif, ces cinq quartiers en perte de vitesse présentent tous un problème plus ou moins analogue: l'absence de terrains vacants et constructibles pour l'établissement de nouveaux ménages ou le maintien de nouvelles générations dans leur secteur d'origine.

Une désertion ou une diminution significative de la population active peut être la conséquence d'un vieillissement de sa population, mais aussi de l'exode de celle-ci. Cet exode peut être lié au cycle de vie, à la décrépitude générale de l'environnement urbain, au manque de dynamisme local, etc. .

Or, lorsqu'un secteur dispose d'une certaine quantité de terrains pouvant être construits, il possède un avantage significatif sur les secteurs concurrents. Ces avantages peuvent être doublement renforcés dans la mesure où l'on retrouve à proximité un parc urbain, des équipements récréatifs et une concentration de commerces et services dans les limites mêmes du secteur.

**Graphique 3**  
**Variation de la population active entre 1981 et 1986 par secteur de recensement**



Source: Statistique Canada, recensement de 1981 catalogue: 95-948 et de 1986 catalogue:95-106

Les secteurs 002 (quartier des Oiseaux) et 003 (rue des Maristes) en sont des preuves éloquentes.

**Tableau 10:**  
**Statistiques socio-économiques par secteur de recensement, Chicoutimi 1986**

	N'ayant pas atteint la 9 <sup>e</sup> année	Études universitaires avec grade	Période de construction avant 1960	Valeur moyenne du logement en \$	Loyer brut mensuel en \$	Loyer brut à 30% du revenu du ménage	Population active	Taux de chômage	Revenu moyen des ménages privés en \$	Logements possédés	Logements loués
Chicoutimi	37,24%	20,19%		64 537	427	9,07%	22 580		32 027	11530	8655
Secteur											
001	25,58%	13,70%	25,05%	62 753	473	8,57%	1 935	11,89%	31 947	37,50%	62,50%
002	19,61%	29,74%	18,31%	77 139	559	8,09%	3 800	10,79%	39 066	43,79%	56,21%
003	18,48%	20,90%	3,25%	69 679	466	5,85%	2 895	11,05%	39 706	36,71%	63,83%
004	18,48%	24,35%	11,32%	75 102	428	8,85%	2 300	15,22%	34 534	41,00%	59,00%
005	44,20%	7,82%	46,58%	56 654	368	11,54%	1 855	23,18%	26 014	45,05%	54,63%
006	58,90%	19,02%	37,36%	62 269	391	10,86%	1 630	23,01%	20 070	22,50%	77,22%
007	63,39%	9,29%	41,24%	56 511	437	12,12%	915	26,23%	21 341	34,36%	66,87%
008	36,86%	7,84%	28,62%	58 687	365	7,48%	2 550	17,45%	29 209	39,34%	60,66%
130	29,29%	11,52%	23,81%	61 204	324	7,06%	2 475	18,79%	32 946	32,52%	67,48%
131	21,60%	12,38%	16,30%	57 583	393	9,45%	2 060	18,45%	33 220	74,70%	25,69%
132	25,25%	14,50%	21,93%	62 846	394	4,12%	2 000	13,00%	40 499	76,76%	24,07%
133	36,47%	12,06%	25,16%	55 906	421	11,81%	1 700	19,41%	31 015	67,51%	32,49%

Source: Statistique Canada, recensement de 1986 catalogue: 95-106



**Tableau 11:**

Synthèse des variations des statistiques économiques se rapportant au logement  
par rapport aux interventions de rénovation domiciliaire

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
		Interventions totales par secteur de 1981 à 1986	Interventions totales en %	Valeur moyenne du logement en 1981 \$ ①	Valeur moyenne du logement en 1986 \$	Variation entre 1981 et 1986 (\$)	Loyer brut mensuel en 1981 (\$)	Loyer brut mensuel en 1986 (\$)	Variation entre 1981 et 1986 (\$)	Loyer brut à 25% du revenu fam. 1981	Loyer brut à 25% du revenu fam. 1986 ③	Variation entre 1981 et 1986	Revenu moyen des ménages 1981 (\$) ④	Revenu moyen des ménages 1986 (\$)	Variation entre 1981 et 1986	Logements possédés en 1981 (%)	Logements possédés en 1986 (%)	Variation nette ⑤	Population active 1981	Population active 1986 ⑥	Variation nette ⑦
Chicoutimi	727	48,27%	62 354	64 537	2 183	406	427	20	5,01%	8,87%	10,88%	22,66%	22 960	32 027	5,32%	58,22%	57,12%	-1,89%	22 185	22 580	1,7%
Secteur 001	14	1,92%	61 893	62 753	860	431	473	41	9,54%	5,14%	10,28%	100,0%	24 009	31 947	0,46%	62,45%	37,50%	-39,95%	1 610	1 935	20,1%
002	48	6,60%	74 862	77 139	2 277	577	559	-18	-3,20%	8,47%	9,71%	14,64%	30 982	39 066	-4,80%	62,71%	43,79%	-30,17%	3 090	3 800	22,9%
003	8	1,10%	65 763	69 679	3 916	450	466	16	3,48%	6,64%	7,02%	5,72%	29 030	39 706	3,27%	67,77%	36,71%	-45,83%	2 430	2 895	19,1%
004	0	0,0%	77 705	75 102	-2 603	454	428	-26	-5,79%	10,06%	10,62%	5,57%	25 905	34 534	0,65%	39,33%	41,00%	4,25%	2 365	2 300	-2,7%
005	27	3,71%	56 159	56 654	495	405	368	-37	-9,20%	13,64%	13,85%	1,54%	19 727	26 014	0,44%	46,75%	45,05%	-3,64%	2 000	1 855	-7,2%
006	109	15,0%	68 167	62 269	-5 898	329	391	61	18,56%	13,07%	13,03%	-0,31%	13 814	20 070	9,70%	24,27%	22,50%	-7,29%	1 720	1 630	-5,2%
007	134	18,9%	58 367	56 511	-1 856	285	437	152	53,46%	12,99%	14,54%	11,93%	17 552	21 341	-8,20%	37,01%	34,36%	-7,16%	925	915	-1,0%
008	76	10,45%	58 625	58 687	62	327	365	38	11,57%	10,98%	8,98%	-18,21%	23 277	29 209	-5,26%	59,94%	39,34%	-34,37%	2 375	2 550	7,3%
130	191	26,27%	57 791	61 204	3 413	308	324	15	4,99%	8,52%	8,47%	-0,59%	25 047	32 946	-0,69%	65,57%	32,52%	-50,40%	2 515	2 475	-1,5%
131	1	0,0%	59 959	57 583	-2 376	377	393	16	4,11%	7,33%	11,34%	54,71%	26 289	33 220	-4,59%	77,16%	74,70%	-3,19%	1 880	2 060	9,5%
132	47	6,46%	58 041	62 846	4 805	613	394	-219	-35,75%	6,76%	4,94%	-28,92%	25876	40 499	18,17%	77,93%	76,76%	-1,50%	1 730	2 000	15,6%
133	72	9,90%	53 509	55 906	2 397	537	421	-117	-21,71%	5,37%	14,17%	163,87%	22 431	31 015	4,40%	75,12%	67,51%	-10,13%	1 620	1 700	4,9%

\* ①-② et ④ : Valeurs ajustées en dollar de 1986

③ : Valeurs ajustées en fonction du taux de 25% de 1981.

⑤ ⑥ : Variation nette calculée selon la différence entre 1981 et 1986.

### 6.1.2 Valeur moyenne du logement: stagnation malgré les programmes

À priori, lorsque l'on regarde les données brutes se rapportant à la valeur moyenne du logement (tableaux 2 et 10), on peut croire que celle-ci a connu une augmentation significative au cours de notre période témoin. Mais il n'en est rien. En fait, si l'on ramène les données de 1981 en dollars constants de 1986<sup>[82]</sup>, la réalité nous apparaît toute autre.

En effet, les données du tableau 11 (colonnes 3 à 5) nous démontrent que l'augmentation moyenne de la valeur marchande du logement pour le grand Chicoutimi n'a été que de 3,5 % au cours de cette période, soit un rendement annuel d'environ 0,75 %  $[(2\ 183\$ \div 64\ 537\$) \div 5 \text{ ans}]$ .

Non seulement l'augmentation de la valeur fut négligeable, mais le tiers des secteurs ont vu la valeur réelle de leur logement diminuer. Ce fut le cas pour les secteurs 004-006-007 et 131, qui ont connu des baisses respectives variant de -3,34 %, -8,65 %, -3,17 % et -3,96 %.

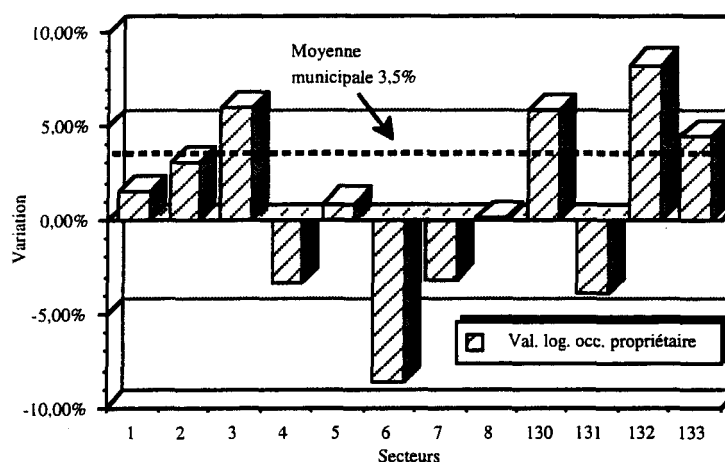
Si l'on reporte ces valeurs sur un graphique et qu'on les compare à la variation moyenne pour l'ensemble du grand Chicoutimi (établie à 3,5 %), l'on constate mieux les écarts considérables qui subsistent entre les différents quartiers (graphique 4).

Une telle constatation donne à réfléchir, si l'on considère que pendant cette période, près de la moitié de toutes les interventions de rénovation urbaine ont été réalisées.

Plusieurs raisons peuvent être avancées.

La première, et sans doute la principale, pourrait être attribuable à une baisse considérable dans la demande de logements en général, cette baisse étant reliée principalement à trois facteurs: démographique, économique, et inflationniste.

**Graphique 4**  
**Évolution de la valeur marchande du logement entre 1981 et 1986**



Sources: Statistique Canada, recensements de 1981 catalogue: 95-948 et 1986 catalogue: 95-106

- Une clientèle potentielle sans moyen ou en exode

Avec l'arrivée des "baby-boomers" sur le marché résidentiel au début des années 1980 (formation de nouveaux ménages consommateurs de logements), l'on aurait pu croire à une demande marquée de logements. Cependant avec un taux de chômage de 12,5 %<sup>[83]</sup>, les nouveaux acquéreurs potentiels se virent contraints de restreindre leur consommation, le logement ne fit pas exception. Le stock de logements pour sa part continua à se développer, gonflant ainsi une offre déjà excédentaire. Par ailleurs, on peut avancer comme explication supplémentaire, le fort exode de la cohorte d'âge des 15-19 ans en 1971 en Sagamie, qui de 35 120 cette année-là, se réduisaient à 28 920 en 1981, soit une saignée de 17,6 % en dix ans.<sup>[84]</sup>

Par extrapolation et déduction, on peut croire à un phénomène semblable à Chicoutimi, bien que moins prononcée sans doute, vers des destinations telles Montréal et Québec.

- La crise économique

Un facteur économique conjoncturel venait renforcer le phénomène de la baisse dans la demande de logement. La crise économique de 1981-82, couplée à des taux d'intérêts atteignant les 20%, a eu pour effet de ralentir considérablement toute l'industrie de la construction, contribuant ainsi à rétablir d'une certaine façon, l'équilibre de l'offre et de la demande.

Afin de redresser ce pilier de l'économie qu'est l'industrie de la construction et dans le but de rétablir la confiance chez les consommateurs, les différents paliers de gouvernement crurent bon d'intervenir en instaurant une panoplie de programmes d'aide à l'accession à la propriété, telle Corvée-Habitation.

- L'inflation

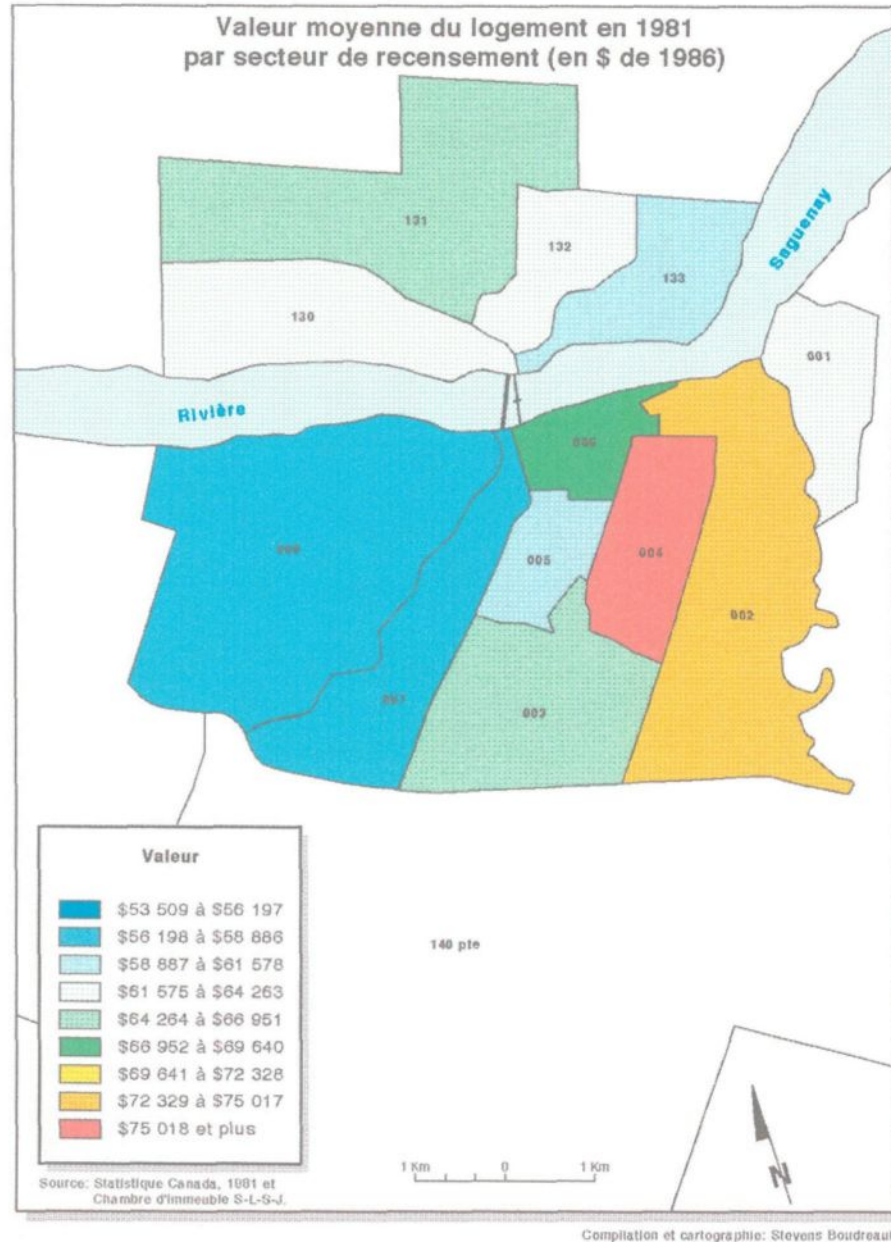
L'inflation quant à elle, est beaucoup plus sournoise. En effet, la majorité des gens ont tendance à comparer des valeurs monétaires de différentes époques sans se soucier de la valeur réelle du dollar. Or, lorsque l'on y ajoute l'inflation annuelle (environ 4,5 annuellement) pour ramener ces valeurs en dollar courant, on constate que notre pouvoir d'achat a généralement diminué et que nos valeurs refuges que constituent les biens immobiliers ont eu un rendement faible, voire négatif dans certains cas.

Tous ces facteurs réunis ont donc pu contribuer d'une façon ou d'une autre à une augmentation relativement faible, voire une diminution de la valeur marchande du logement pour la période couverte par notre étude, comme le démontre le graphique 5.

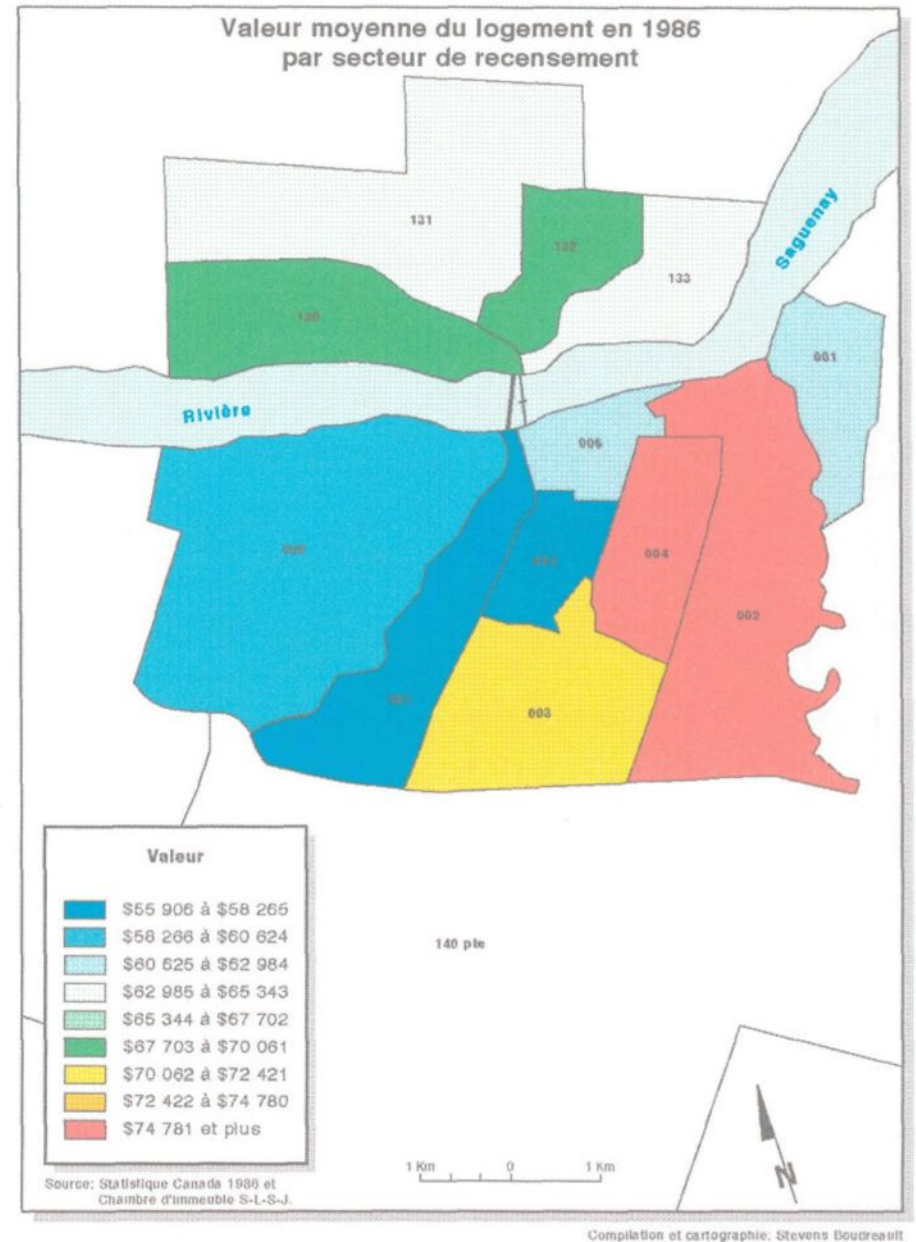
Enfin, lorsque l'on reporte ces données sur une base cartographique, on constate que malgré les programmes de rénovation urbaine, la répartition des logements selon leur valeur a connu une quasi stabilité (cartes 16 et 17)

# Répartition des logements selon leur valeur

Carte 16



Carte 17



### 6.1.3 Dynamisme et renouvellement du stock de logement

La valeur d'un logement est évaluée selon les critères du bâtiment c'est-à-dire, la dimension, la qualité, la grandeur du terrain etc, mais aussi selon le voisinage environnant. Or, un voisinage en décrépitude faisant l'objet d'une rénovation massive et où l'état général de l'environnement "locatif" est standardisé, normalisé voire uniformisé, si rénové soit-il, ne génère pas de "plus value" et par conséquent n'a pas d'effet attractif dans le secteur s'il n'y a pas l'apport de nouvelles unités de logements. À cet égard, les secteurs 006-007 et 008 en sont des exemples éloquents.

Rappelons-nous, que ces secteurs sont majoritairement composés de logements multifamiliaux occupés par 2, 3 ou 4 ménages et dont l'âge des bâtiments dépasse largement les 30 ans.

La preuve nous en est donnée par l'analyse des résultats de l'évolution de la valeur moyenne par secteurs de recensement (graphique 5). Le seuil "0" représente ici la moyenne municipale de la valeur du logement pour 1981 et 1986, et sert de base à l'analyse graphique. Ce qui apparaît le plus étonnant à la lecture de ce graphique, est la quasi régularité linéaire avec laquelle les valeurs moyennes ont évolué pendant cette période et ce, pour l'ensemble de la ville. En effet, la mesure statistique que constitue l'écart-type nous révèle que la variation entre 1981 et 1986 se situe à seulement 0,00429.

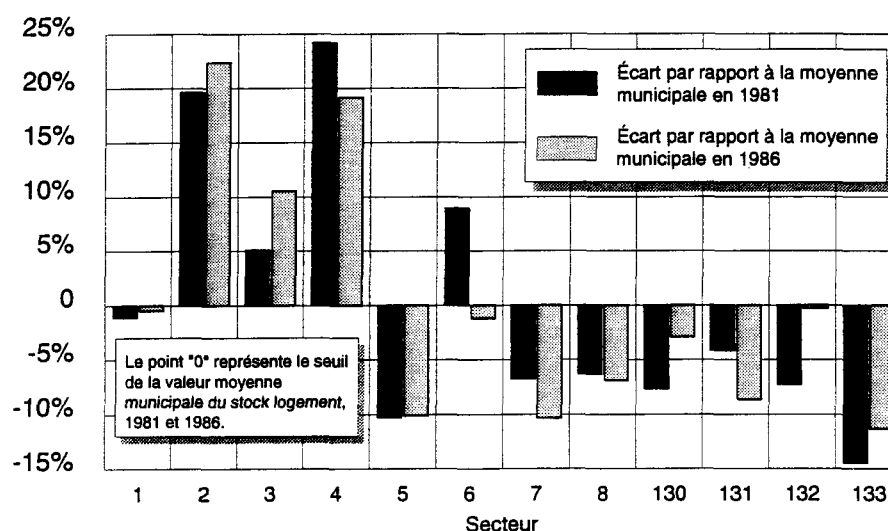
Or on peut remarquer que seulement deux secteurs (secteurs 002 et 003) ont connu une hausse réelle de la valeur moyenne de leur logement pendant la période couvrant 1981 et 1986, augmentant ainsi leur position par rapport à la moyenne municipale. Ceux-ci profitent encore aujourd'hui de nouveaux développements résidentiels et il y a fort à parier

que cette tendance pourra être observée encore lorsque les statistiques du recensement de 1991 seront disponibles. Par ailleurs, les secteurs 001-130-132 et 133, même s'ils sont demeurés sous la moyenne municipale, ont tout de même connu une croissance de leurs valeurs. Le secteur 005 connaissait pour sa part une quasi stagnation.

Une autre constatation souligne la baisse drastique de la valeur du logement observée pour le secteur 006 (centre-ville) passant de \$68 167 en 1981 à \$62 269 en 1986. Alors que la valeur se situait à environ 8% au-dessus de la moyenne municipale en 1981, elle s'est retrouvée à approximativement -2% sous cette dernière en 1986. Nous croyons que ce glissement devrait être ralenti par la transformation récente de plusieurs bâtiments du centre-ville en résidences pour personnes âgées (Hôtel Champlain, édifice Alfred Dubuc) et de nouvelles unités de logement (emplacement de l'ancien Hôtel Laurentien notamment).

**Graphique 5:**

**Dynamisme et renouvellement de la valeur du stock de logement, 1981 et 1986**



Source: Compilation spéciale basée sur les données de Statistique Canada catalogues: 95-948 et 95-106



#### 6.1.4 Rénovation urbaine et coût mensuel du loyer: des liens incertains.

Contrairement à la valeur marchande des logements, le coût mensuel brut a subi des fluctuations qui semblent pour le moins disparates.

En effet, pendant que le coût mensuel moyen augmentait de 5,01% pour le grand Chicoutimi, certains secteurs connaissaient des baisses considérables atteignant jusqu'à -35,75% tandis que d'autres secteurs connaissaient des augmentations atteignant 53,46% (Tableau 11, colonnes 6 à 8).

L'on constate que les variations à la hausse les plus importantes sont observées dans les secteurs 006, 007 et 008, secteurs qui par ailleurs ont profité largement des programmes de restauration des logements. À l'inverse, des baisses du coût mensuel du logement ont été relevées dans les secteurs 132 et 133 (secteur nord).

Le coût mensuel du logement tend généralement à suivre le coût de la vie et par conséquent, est majoré annuellement. Il semble donc paradoxal de constater qu'entre 1981 et 1986, certains secteurs connaissent une baisse significative de leur coût de loyer.

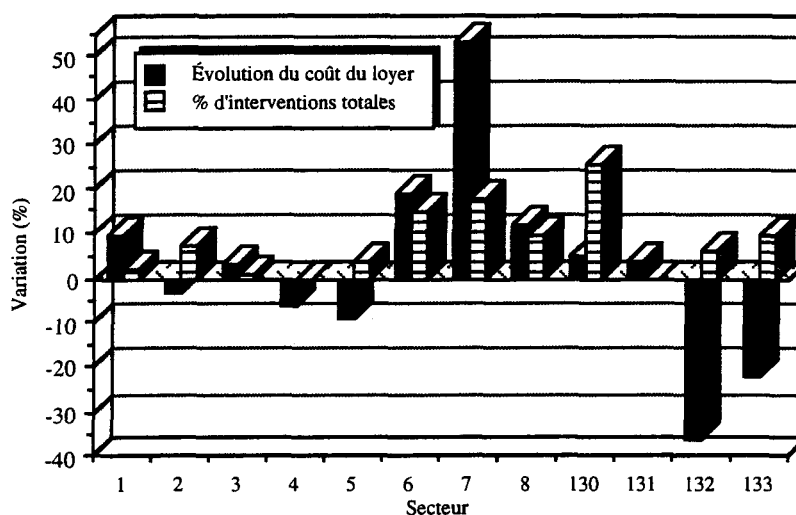
Différentes raisons peuvent être invoquées en regard de ces fluctuations.

Les fluctuations à la baisse peuvent avoir différentes sources. L'une d'elles réside dans la baisse de la demande, certains secteurs étant plus vulnérables que d'autres, le secteur nord notamment.<sup>[85]</sup> Cette baisse de la demande se traduit bien sûr par le taux de vacance des logements dans ces secteurs qui est généralement supérieur à la moyenne municipale.

L'augmentation quant à elle peut être attribuable à deux facteurs. Le premier facteur comme nous l'avons signalé précédemment, peut être relié au taux d'inflation annuel. Le second fait référence à la première de nos hypothèses, à savoir la relation directe entre la rénovation et la variation du coût d'augmentation du loyer.

Cette hypothèse peut être testée à partir d'une représentation visuelle (comme nous le démontre le graphique 6), superposant la variation du coût mensuel des loyers par secteur de recensement entre 1981 et 1986.

**Graphique 6:**  
Évolution du coût du loyer par secteur de recensement et pourcentage d'interventions des programmes de rénovation domiciliaire, Chicoutimi 1981-86



Sources: Données de Statistique Canada et Service d'urbanisme de Chicoutimi

Bien qu'il existe un mouvement similaire apparent des deux variables, voire un lien entre les deux variables, particulièrement dans les secteurs 06-07 et 08, nous ne pouvons affirmer catégoriquement qu'il existe une corrélation relativement forte entre celles-ci.

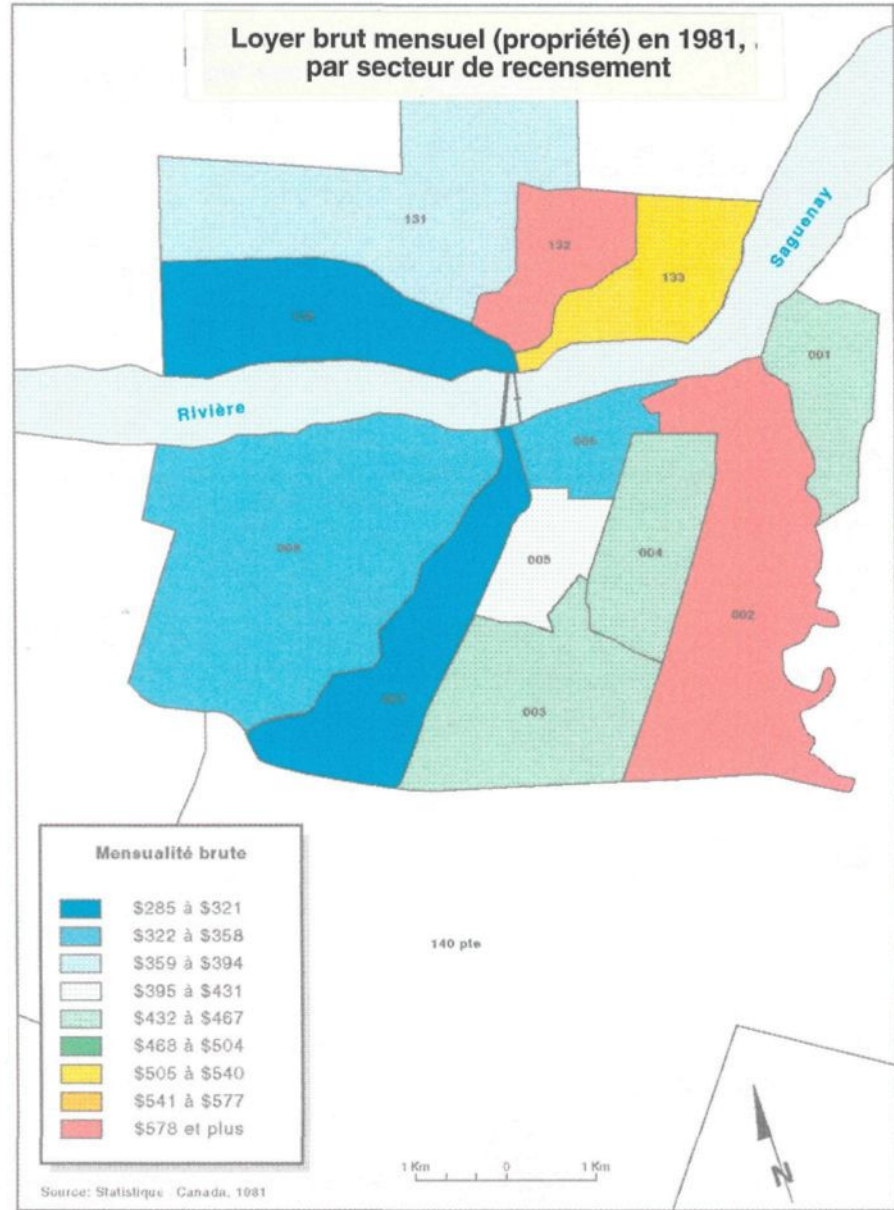
Afin de corroborer nos propos et sur un plan purement statistique, nous avons effectué un calcul de corrélation à partir d'une paire X-Y, soit la différence du coût du loyer entre 1981 et 1986 (X) et le pourcentage d'interventions de l'ensemble des programmes de rénovation urbaine entre 1981 et 1986 par secteur (Y). Après calcul, nous obtenons un coefficient de corrélation de .398.<sup>[86]</sup> Or, comme le démontre le résultat obtenu, la corrélation obtenue entre ces deux variables doit être considérée comme peu significative.

Porté sur une base cartographique (voir carte 18 et 19), les données nous laissent entrevoir qu'il y a eu un réajustement entre le coût mensuel pour le secteur 132 par rapport aux secteurs sud. L'existence d'une difficulté plus grande de louer ou vendre dans le secteur nord et la volonté d'être plus compétitif sur le marché du logement, fut sans doute un facteur important de causalité.

Par ailleurs, les secteurs où les mensualités sont plus élevées en 1986 correspondent en réalité aux secteurs où le développement domiciliaire connaissait encore un essor important.

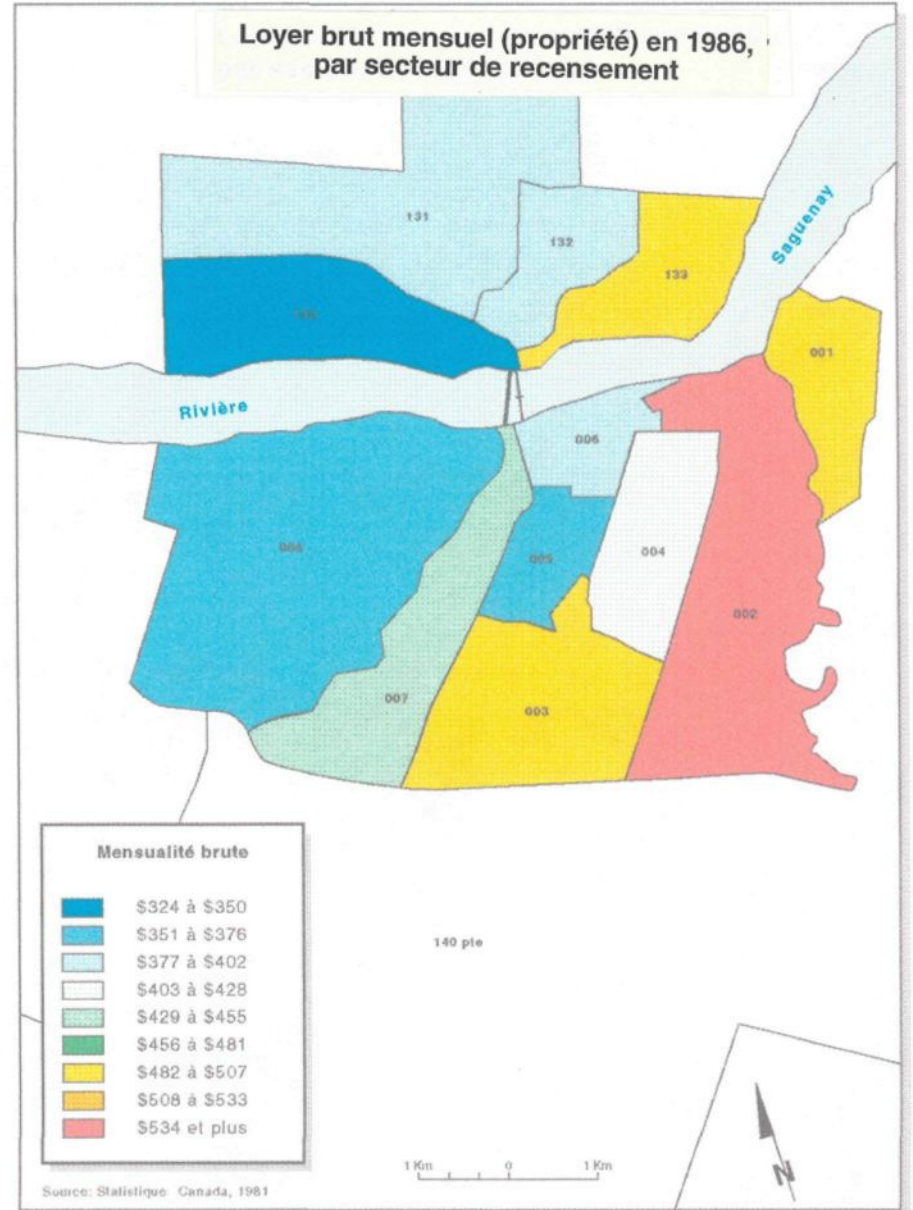
# Coût du logement

Carte 18



Compilation et cartographie: Stevens Bourdault

Carte 19



Compilation et cartographie: Stevens Bourdault

#### 6.1.5 Rénovation domiciliaire et effort budgétaire: de faibles liens

Comme nous l'avons vu précédemment, l'effort budgétaire indique la proportion du revenu disponible qui doit être consacrée au paiement des mensualités locatives du logement. À partir de cet indicateur, nous sommes en mesure de vérifier si l'application des programmes de rénovation urbaine a eu des effets d'appauvrissement sur la population des quartiers touchés et tenter de valider ainsi la seconde de nos hypothèses.

Pour ce faire, nous avons comparé la proportion des ménages qui devait consacrer 25% et plus de leur revenu en 1981 pour le paiement de leur logement par rapport à ceux de 1986. Cette comparaison présente cependant un niveau de difficulté, puisque Statistique Canada a modifié en 1986 son seuil de calcul, augmentant celui-ci à 30 %.

Afin de contourner cette difficulté, nous avons ramené ce seuil à 25 % en ajoutant 20 % (différence entre 25 % et 30 %) aux données de 1986.<sup>[87]</sup> En abaissant ce seuil à 25 %, il y a donc 20 % de plus de personnes touchées. À partir de nos nouvelles données, nous pouvons maintenant comparer les deux recensements. À cela nous avons également juxtaposé le nombre d'interventions par secteur de recensement, comme nous l'avons fait précédemment (graphique 6).

Comme dans l'hypothèse précédente, on ne peut affirmer qu'il y a une relation entre l'application des programmes et l'appauvrissement des bénéficiaires. Le calcul du coefficient de corrélation nous démontre une similitude qui ne dépasse pas les -.167 pour la paire X-Y, que constituait la variation de la population devant réserver plus de 25 % de son revenu pour le logement (X) et le nombre d'interventions des programmes (Y).

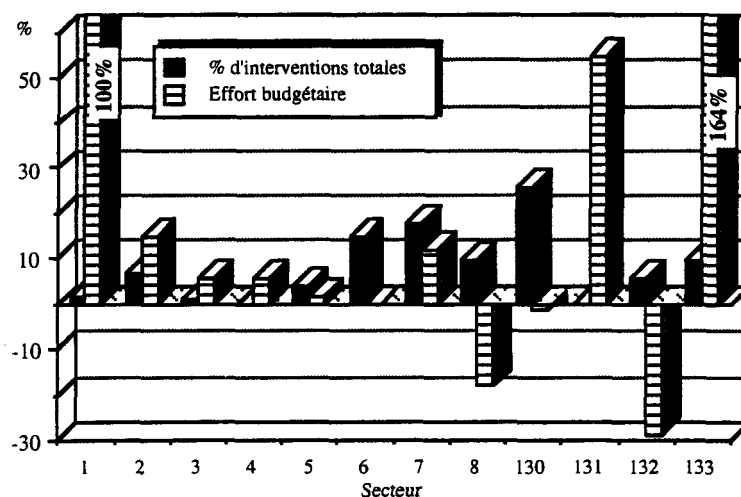
On constate qu'en 1981, cinq secteurs se situaient au-dessus de la moyenne (8,87 %). En 1986, on retrouve toujours cinq secteurs au-dessus la moyenne municipale qui elle se situait alors à 10.88 %. On y remarque deux modifications importantes:

- 1) le déplacement de l'effort budgétaire vers les secteurs nord. On observe donc qu'il y a accroissement général de l'effort budgétaire lié au paiement mensuel du logement (cartes 20 et 21).
- 2) une diminution importante de l'écart-type entre les données de 1981 et celles de 1986 passant respectivement de 2,90 % à 2,86 %. Cette diminution reflète bien l'appauvrissement général de la population.

Mais en définitive, la très faible corrélation établie entre ces variables ne permet pas d'inculper formellement les programmes de rénovation comme premiers responsables de l'appauvrissement.

**Graphique 7:**

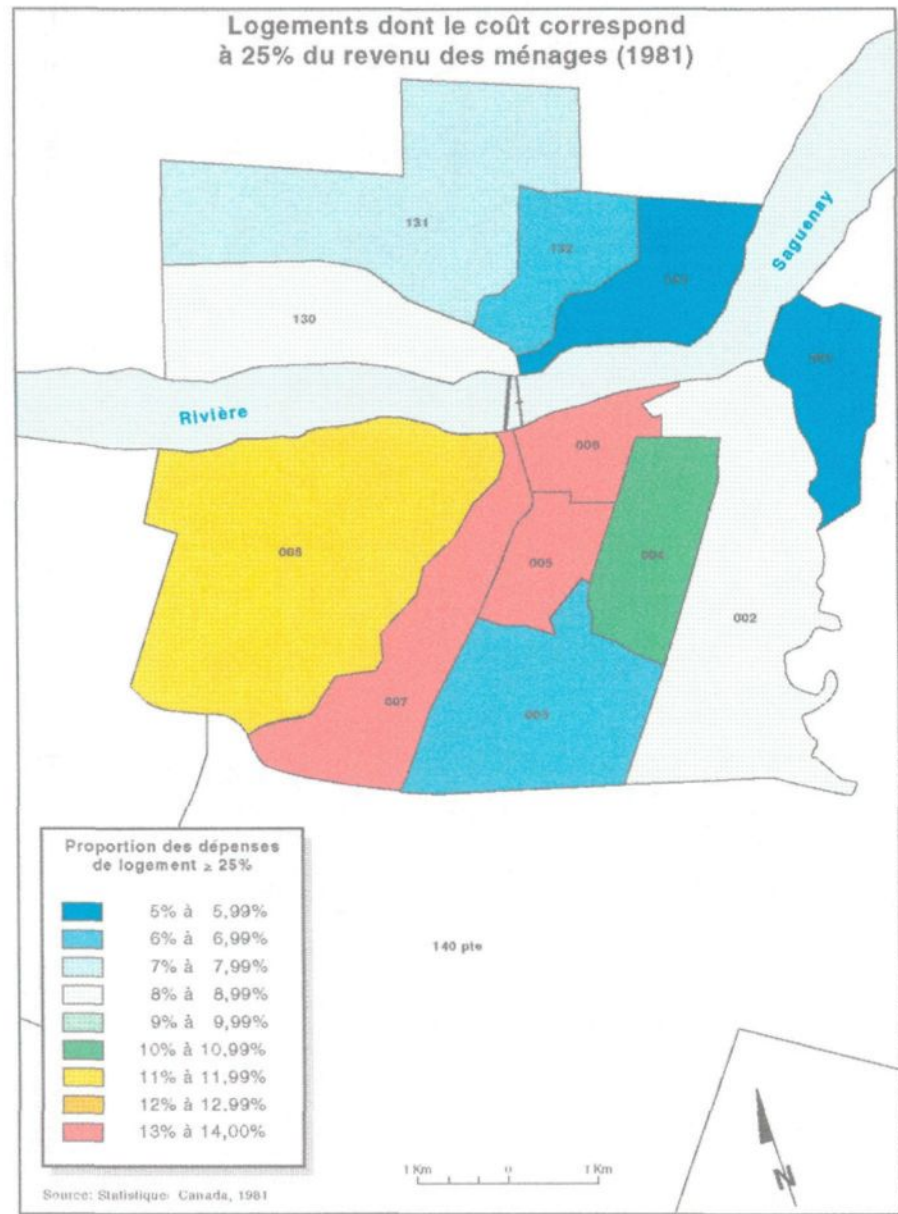
**Comparaison entre l'effort budgétaire et le pourcentage d'interventions en regard de l'ensemble des programmes de rénovation domiciliaire**



Sources: Données de Statistique Canada et Service d'urbanisme de Chicoutimi

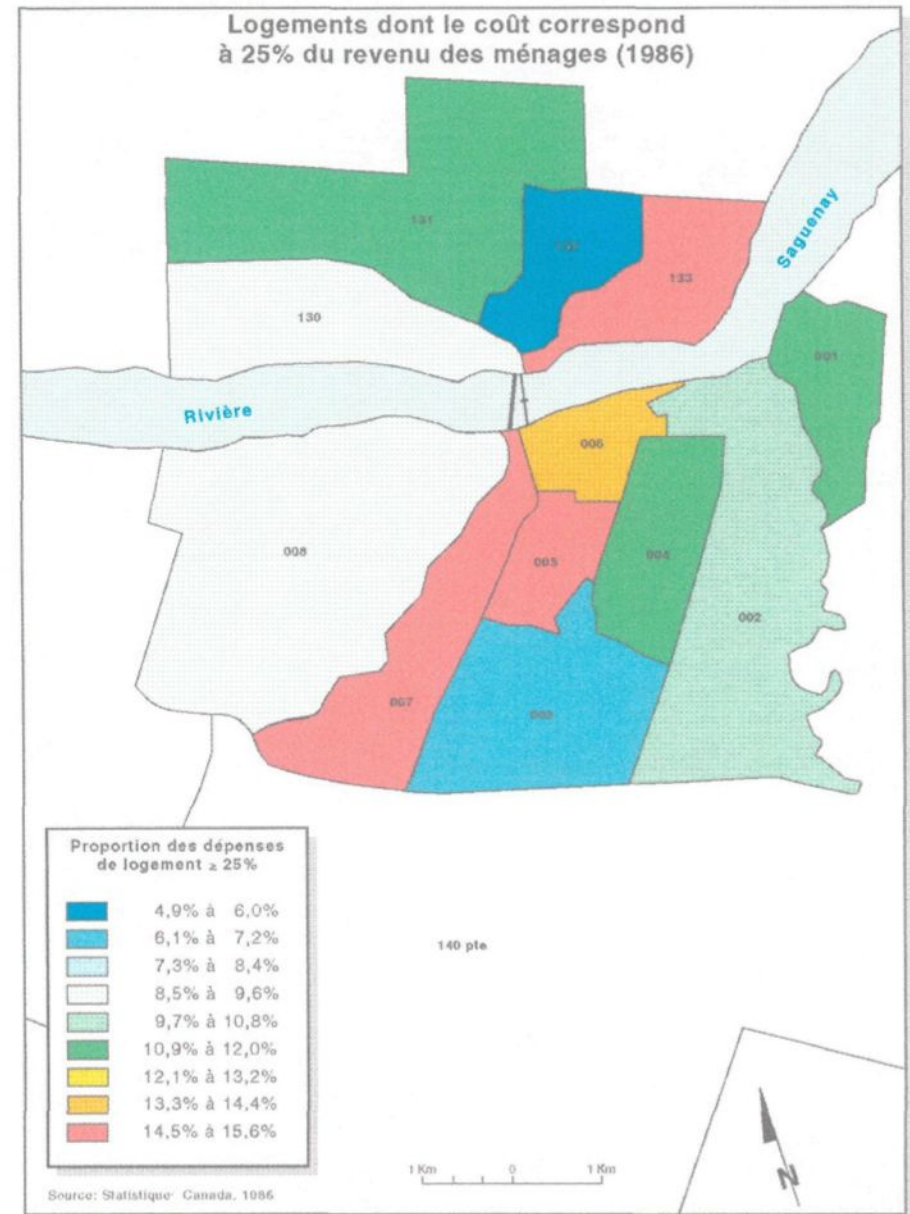
## Proportion du coût du logement par rapport au revenu disponible

Carte 20



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault

Carte 21



Compilation et cartographie: Stevens Boudreault



#### 6.1.6 Des effets de gentrification possibles...

Jusqu'ici, plusieurs des variables analysées n'ont pu qu'étayer nos soupçons sur les effets négatifs suite au passage des programmes de rénovation domiciliaire, sans pour autant les incriminer formellement. Or, une dernière variable méritait d'être explorée, celle de la structure professionnelle en lien avec les secteurs touchés par la rénovation. Nous avons inventorié puis comparé la répartition de la structure professionnelle<sup>[88]</sup> par secteur de recensement et ce pour la période cible à savoir: de 1981 à 1986.

Pris séparément par courbes ou par secteurs, les résultats nous apparaissent comme évidents et suivent la même tendance identifiée précédemment. Les secteurs faiblement scolarisés et où les revenus sont les plus bas nous apparaissent comme les moins bien représentés sur le plan professionnel. Jusqu'ici pas de surprise!

Cependant, lorsque l'on compare les résultats de 1981 et ceux de 1986 sur une courbe (graphique 8), l'on constate que les quartiers anciens (mise à part le secteur 5) principaux bénéficiaires des programmes de rénovation connaissent une augmentation significative de leur structure professionnelle. Deux explications peuvent être avancées.

La première explication pourrait nous laisser croire qu'il y a eu un accroissement important dans la formation professionnelle des travailleurs des quartiers anciens d'où la hausse importante. Cette explication nous apparaît a priori peu probable et d'emblé écarté puisqu'elle n'explique en rien l'apparente stagnation ou la diminution de la proportion de professionnels ailleurs dans les autres secteurs.



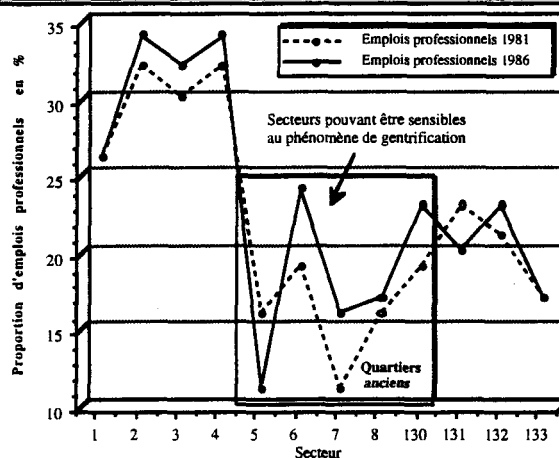
La deuxième explication avancée (et plus probable) concerne plus particulièrement le phénomène de gentrification qui serait favorisé par le rajeunissement des bâtiments rénovés et par un nouvel engouement pour les quartiers anciens. Aussi, la cure de jeunesse apportée aux quartiers anciens, additionnée à des mensualités encore inférieures à la moyenne municipale, aurait créé un effet d'attraction suffisamment fort pour accroître le taux de professionnel inventorié dans les secteurs. De plus les écarts observés dans les quartiers anciens sont beaucoup plus prononcés que dans les quartiers récents ce qui nous porte à croire en la confirmation possible de la gentrification de ces secteurs.

Malgré tout, faute de données plus étoffées, nous ne pouvons que proposer ces explications à titre d'hypothèse exploratoire pour des recherches ultérieures.

Par ailleurs, le graphique 8 nous démontre bien la très forte spécialisation de l'espace social municipale où l'on constate que dans les secteurs 2-3 et 4, plus d'un emploi sur 3 est relié directement à une profession dite "libérale".

**Graphique 8**

**Répartition de la structure professionnelle par secteur de recensement entre 1981 et 1986**



Source: Statistique Canada, recensement de 1981 catalogue: 95-948 et de 1986 catalogue:95-106

### 6.1.7 Propriétaires et locataires: des rénovations équitables

Dans notre collecte de données, nous avons colligé chacun des bâtiments ayant été touché par l'un ou l'autre des programmes de rénovation urbaine. Cette première opération réalisée, nous avons ensuite identifié le nombre de logements touchés, les sommes investies pour chacun d'eux ainsi que la présence ou non du propriétaire occupant dans le bâtiment.

Toutes ces informations nous permettraient de vérifier notre troisième hypothèse à savoir: les propriétaires occupants ont bénéficié des largesses des programmes et ont investi davantage dans la rénovation de leur bâtiment lorsqu'il occupait ce dernier.

À cet égard les résultats nous apparaissent comme très contradictoires. En effet, si l'on prend les résultats obtenus pour l'ensemble de la période couverte par notre étude c'est-à-dire entre 1974 et 1989 (tableau 6), les sommes investies et par conséquent les rénovations réalisées, sont très nettement supérieures lorsque le propriétaire occupe le bâtiment. En fait, y observe un écart de +16.69% en faveur du propriétaire occupant.

À l'analyse du tableau 8 correspondant plus précisément à notre période témoin (1981-1986) les résultats observés nous apparaissent tout autres, la tendance étant grandement amortie. En effet, les sommes investies sont supérieures de 4.38% lorsque le propriétaire n'occupe pas le bâtiment.

Cet écart entre les deux périodes observées peut être attribuable à la diversité des programmes dans le temps ainsi qu'à la création de programmes visant plus particulièrement les propriétaires-occupants, Équerre notamment.

Conséquemment, notre troisième hypothèse est confirmée si l'on mesure l'ensemble de la période couverte par l'étude. Elle doit être cependant infirmée si l'on retient seulement la période témoin (1981-1986).

#### 6.1.8 Programmes d'aide à l'accession à la propriété et propriété résidentielle: une évolution incohérente

Maints auteurs (Blary en particulier) ont émis de sérieuses réserves sur la pertinence et/ou les modes d'application des programmes d'aide à l'accession à la propriété. La plupart d'entre-eux ont particulièrement critiqué les critères d'admissibilité ainsi que le but poursuivi par ces programmes. En parlant du programme Corvée-Habitation, Blary ira même jusqu'à affirmer que la majorité des bénéficiaires du programme avaient largement les moyens financiers d'acquérir eux-mêmes leur propriété sans l'aide de l'État.

Sur un autre plan, lorsqu'on analyse l'évolution de la propriété résidentielle (graphique 9), on constate qu'à l'encontre de la tendance québécoise qui connaît une croissance continue, Chicoutimi tout comme la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière, semble connaître une décroissance de son "capital-propriétaire" au profit des locataires.

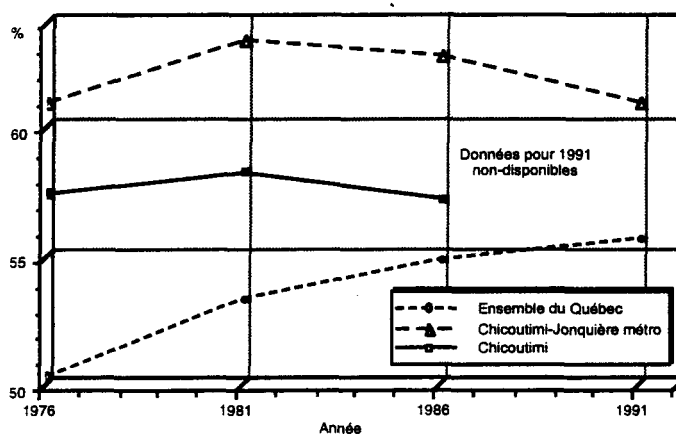
Cette situation peut-être expliquée de plusieurs façons. La forte intégration du Saguenay, depuis le début du siècle, aux riches multinationales (aluminium / pâtes et papier) et commandant de forts salaires n'est pas étranger à cette situation. Cet avantage économique se reflétait ainsi sur le plan de la propriété résidentielle qui a atteint des sommets beaucoup plus rapidement que les autres régions du Québec.

En revanche, la situation économique difficile qui prévaut depuis quelques années, ainsi que la restructuration industrielle, frappent plus durement la région. L'appauvrissement général des ménages, caractérisé par une décroissance économique, une augmentation du chômage, une diminution du pouvoir d'achat, etc, ont fait en sorte de réduire significativement la possibilité pour plusieurs ménages d'accéder à la propriété.

Une autre explication réside dans l'atteinte d'un seuil théorique entre propriétaires et locataires. Ce seuil expliquerait en quelque sorte la différence entre la région (l'ayant atteint) et le reste du Québec (qui n'y est pas encore arrivé).

Cette donnée est également corroborée à micro-échelle pour le territoire municipal, tel qu'expliqué au point suivant.

**Graphique 9: Évolution du taux de propriété résidentielle entre 1976 et 1991**



Sources: Statistique Canada, recensements de 1976, 1981, 1986 et 1991 catalogues: 95-948, 95-106, 95-802 et 95-

#### 6.1.9 Variation du mode d'occupation du logement

Nous pouvons, en dernier lieu vérifier notre quatrième hypothèse et savoir si les programmes de rénovation urbaine ont eu des effets sur le mode d'occupation du logement (propriétaire-locataire). Cette variable peut être mise en relation avec deux facteurs, à savoir le pourcentage d'interventions par secteur que l'on pourra vérifier pour notre période témoin (81-86) et le nombre de nouvelles constructions par secteur. Ce dernier facteur peut influencer la proportion de logements possédés par rapport aux logements loués, mais ne peut être vérifié faute de données spécifiques par secteur sur le sujet.

Aussi, à l'analyse des données, on peut remarquer que 11 des 12 secteurs de recensement étudiés ont connu des baisses significatives sur le plan de la propriété de leur logement, ces baisses variant de -1,50 % à -50,40 % selon les secteurs (tableau 11, colonnes 15 à 17).

Comme nous l'avons mentionné précédemment, nous avons avancé différentes explications pouvant apporter des éléments de réponses.

Parmi celles-ci, la construction en plus grand nombre de nouvelles unités de logements de type locatif: ce facteur peut faire basculer la proportion propriétaire/locataire. La conversion de maison unifamiliale en multifamiliale par l'aménagement du sous-sol en logement par exemple, pourrait être également identifiée comme un facteur de causalité.

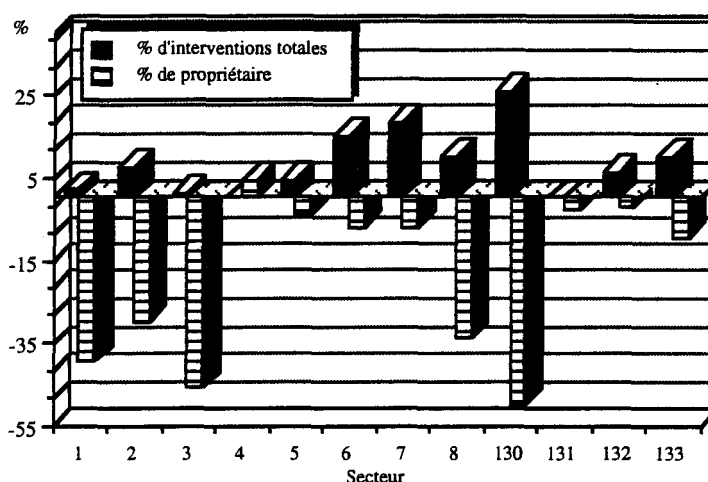
À cet égard, si l'on compare ces fluctuations avec le nombre d'interventions, on ne peut pas non plus pointer du doigt les programmes de rénovation comme facteurs déclencheurs de ce phénomène, la relation entre les deux variables n'ayant atteint un

coefficient de corrélation que de .270. Lorsque l'on reporte les valeurs des deux variables sur une base graphique (graphique 10), on perçoit très nettement les différences marquées entre les deux variables et qui n'ont donc qu'une concordance très relative.

Notons que depuis les années soixante, l'accessibilité à la propriété n'a cessé de croître au Québec et la région a suivi la même tendance.

**Graphique 10:**

**Évolution entre la proportion de logements occupés par un propriétaire et le pourcentage d'interventions en regard de l'ensemble des programmes de rénovation domiciliaire, Chicoutimi 1981-1986**



Sources: Données de Statistique Canada et Service d'urbanisme de Chicoutimi

## 6.2 Conclusion

Nous n'avons pu hors de tout doute démontrer statistiquement qu'il y a relation significative de cause à effet, entre rénovation et impacts sur le coût du logement et ce, même si de nombreuses observations convergent en ce sens.

Cette impossibilité de démontrer clairement cette relation provient à notre avis de deux facteurs étroitement reliés et dont nous avons déjà largement fait mention, c'est-à-dire, l'échelle d'analyse (secteur de recensement) et la présence à l'intérieur d'un même secteur d'un quartier "ancien" et d'un quartier "récent" venant uniformiser les données observées.

Par ailleurs, nous avons constaté quatre tendances majeures de notre période témoin, dont trois plutôt négatives aux plans social et économique:

1) L'appauvrissement récurrent et structurel

En effet, nous avons pu y observer une décroissance démographique se faisant sentir principalement sur la population active de ces secteurs. Aussi avons-nous constaté que les secteurs problématiques identifiés précédemment ont subi une baisse significative de leur population active pendant la période de 1981 à 1986. Signe révélateur du faible pouvoir d'attraction qu'exercent ces secteurs.

2) L'augmentation du coût mensuel du logement.

L'analyse des données nous a révélé que l'on ne peut lier augmentation des mensualités du logement et l'application des programmes de rénovation, même si la variation à la hausse du coût du loyer s'est fait sentir le plus fortement dans les secteurs où justement le nombre d'interventions a été le plus grand et même si le nombre de ménages devant réserver  $\geq 25\%$  de leur revenu pour le logement (l'effort budgétaire) a subi une augmentation significative dans ces mêmes secteurs.

### 3) Une ville de locataires.

On y a observé également une variation importante du mode d'occupation de logement, faisant augmenter ainsi la proportion de locataires par rapport aux propriétaires. Cette constatation démontre que l'accession à la propriété devient plus difficile pour une plus grande partie de la population, signe de l'appauvrissement caractérisé des familles en général.

### 4) Des rénovations équitables.

Aux montants investis dans la rénovation de logement, force nous est de constater que les sommes investies dans la rénovation de logements "locatifs" ont été égales sinon supérieures à celles investies dans les logements "propriétaires" et ce pour notre période témoin. Ce constat contredit largement notre troisième hypothèse.

---

## Notes

- [81] La construction en hauteur est généralement associée à la rarification des terrains, au coût élevé de ceux-ci; ainsi qu'à la demande pour ce type de construction. Nous faisons volontairement abstraction du plan vertical en raison de l'absence de la demande pour la construction en hauteur à Chicoutimi. Service d'urbanisme, ville de Chicoutimi, entrevue avec l'inspecteur municipal.
- [82] Statistique Canada établit le facteur multiplicateur comme étant  $1986=100$  donc, \$ de 1981 X 100 / 75,5 = en dollars de 1986
- [83] Statistique Canada, cat: 95-948
- [84] Côté, Charles La désintégration des régions, 1981, p.46
- [85] SCHL Rencontre avec Mlle Sandra Girard, analyste de marché.
- [86] Une corrélation parfaite devant se rapprocher de  $\pm 1.00$
- [87]  $30\%-25\%=5/25 = 20\%$
- [88] Cette variable comprend les classes d'emplois suivants: Directeurs, gérants, administrateurs et personnels assimilés; enseignants et personnels assimilés; médecine et santé; professions technologiques, sociales, religieuses, artistiques et personnels assimilés.



## CONCLUSION GÉNÉRALE

## **CONCLUSION GÉNÉRALE**

Bien qu'il soit difficile, sinon impossible de confirmer nos hypothèses de départ liant les programmes de rénovation domiciliaire à des mouvements immobiliers spéculatifs préjudiciables aux locataires, un certain nombre d'observations corollaires nous amènent à formuler un commentaire général, assorti de cinq argumentations spécifiques. Ils visent à relancer les résultats de notre recherche dans un contexte socio-spatial à la fois plus nuancé et plus large, ouvrant par ailleurs la voie à des pistes exploratoires prometteuses. Nous finaliserons cette étude par deux recommandations.

### **Constat global sur les programmes de rénovation domiciliaire**

Malgré l'intervention massive des programmes de rénovation domiciliaire, ceux-ci n'ont pas réussi à compenser suffisamment pour l'augmentation rapide de la valeur des logements des quartiers récents et ainsi, rejoindre la moyenne municipale. C'est donc dire que la valeur ajoutée aux logements lors des programmes de rénovation n'a fait que maintenir l'écart relatif entre quartiers plus "aisés" et quartiers plus "démunis". Nous pouvons d'ores et déjà observer que n'eût été de ces fortes injections en capital, cet écart se serait creusé davantage par rapport à la moyenne municipale.

Cependant un fait demeure: à qualité égale, les logements neufs ou récents ont généralement une valeur supérieure à ceux plus âgés et les secteurs offrant une possibilité de développement sur le plan territorial auront toujours un avantage attractif pour le futur acquéreur, tant que le coût du terrain sera moindre que dans les secteurs plus centraux. Cette

règle générale comporte bien sûr en corollaire son exception touchant les vieilles résidences patrimoniales des centres-villes, de plus en plus rares cependant dans les villes sagamiennes.

### **De l'effet tampon des programmes sur le vieillissement des quartiers**

Le vieillissement et la décrépitude du logement, résidentiel unifamilial ou multifamilial, entraînent inévitablement deux solutions: la rénovation ou la démolition. La deuxième solution étant écartée depuis plusieurs années, il ne reste que celle de la rénovation/restauration. C'est ce que nous avons tenté d'analyser dans cette recherche.

Le vieillissement des quartiers quant à lui, peut être observé selon deux approches. La première beaucoup plus directe et ponctuelle, se perçoit plus facilement et est associée au vieillissement de sa population. Cette transformation se traduit par une baisse du dynamisme local, conséquence du départ du foyer parental et se reflète par conséquent sur la baisse de l'économie locale, entraînant la fermeture de commerces, d'écoles, de jardins d'enfants ,etc. . Nous n'avons pas utilisé cette approche.

La seconde approche que l'on peut qualifier de "dynamique" et dont nous nous sommes servi, consiste à observer la régularité du développement d'un quartier, de l'étalement de ses limites, compte tenu de ses possibilités réelles d'expansion, celles-ci étant reliées évidemment à la disponibilité de terrains permettant la construction de nouvelles résidences et l'augmentation conséquente de la valeur moyenne des logements.

Cette approche nous a par ailleurs démontré que la seule mise en application des programmes de rénovation domiciliaire ne dynamisait pas suffisamment le secteur pour favoriser les effets de la gentrification. Cette observation nous amène à aborder le problème à partir d'une approche beaucoup plus globale, celle du renouvellement de la population par l'apport de nouveaux ménages externes au secteur.

### **Des effets contradictoires des rénovations sur l'environnement urbain et le tissu social**

Un point que nous avons volontairement écarté jusqu'ici, concerne l'ensemble des répercussions de la rénovation dans le milieu.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, la localisation spatiale d'un ménage ou d'un individu est fonction de différents attributs se rapportant à son milieu, son statut social, son origine ethnique, etc.. Or nous avons démontré que les résidents des quartiers anciens (nécessitant une intervention rénovatrice) sont généralement sous scolarisés, disposant de faibles revenus et dans l'obligation de réserver plus de 25 % de ceux-ci au paiement des dépenses relatives au logement.

Leur précarité socio-économique les confine donc à résider là où le coût du logement est le moins élevé. Or toute rénovation du logement implique le plus souvent une hausse du coût du logement provoquant ainsi une série d'avantages et d'inconvénients et dont les principaux bénéficiaires visés deviennent dans beaucoup de cas, les victimes.

Comme nous le démontre la Figure 4, le cheminement des répercussions de la rénovation/restauration et ses effets sur l'ensemble du logement sont nombreux. Même si

dans la présente étude nous n'avons pu en faire la démonstration, les interventions de la rénovation/restauration ont ailleurs<sup>[89]</sup> au Québec mis à jour, trois effets directs sur le logement, à savoir "Hausse des loyers", conduisant à l'"Éviction" et au "Remplacement des locataires par ceux ayant une plus grande capacité de payer".

De cette figure, nous pouvons classer les effets positifs et négatifs de la rénovation selon quatre dimensions: urbanistique, fiscale, économique et humaine. Les effets positifs sont principalement reliés à l'urbanisme (amélioration de l'environnement), à la fiscalité municipale (hausse de l'évaluation foncière) et à l'impact économique (hausse des transactions immobilières et de la vente de matériaux de construction, l'augmentation des chantiers de construction, etc.).

À première vue, les changements qui affectent en permanence la composition sociale et économique des quartiers d'habitation ou le type d'établissement au sein d'un quartier d'affaires, peuvent être perçus comme indésirables ou envahissants. Nouveaux bâtiments, modifications d'immeubles, arrivée de nouveaux résidents, etc., en sont que quelques exemples. Ces invasions se font par étapes successives, ayant chacune une signification qualitative différente. Autrement dit, les caractéristiques économiques des quartiers peuvent se modifier dans un sens ou dans l'autre sous l'effet de certains types d'invasion. Cet aspect qualitatif se reflète tôt ou tard dans les fluctuations des valeurs foncières ou des loyers.

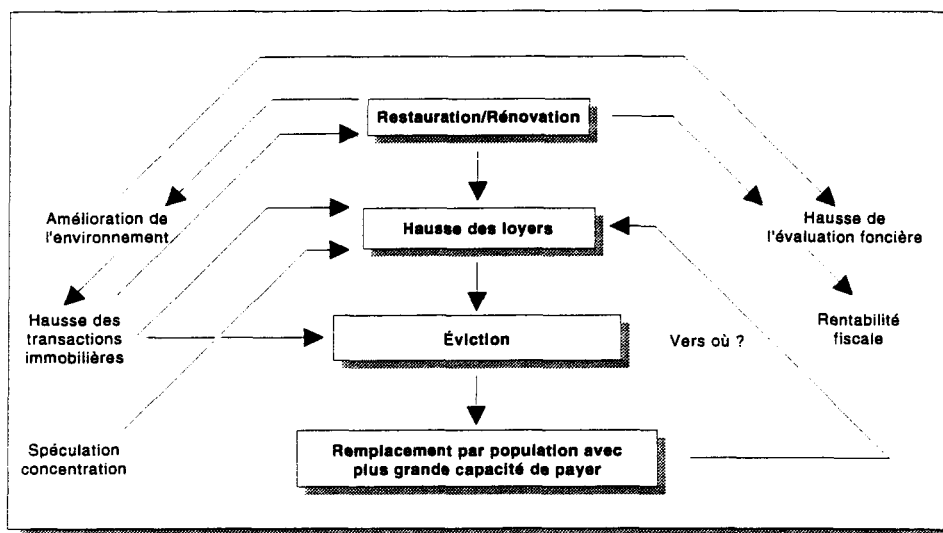
Les effets négatifs sont principalement reliés à l'aspect humain de la rénovation. Aussi le remplacement de la population, conséquence de la hausse du loyer, entraîne le déracinement, la perte d'identité à un quartier, la perte de relations de voisinage, etc.

Sur le plan urbanistique, le remplacement de ces populations remet en question l'existence de certains équipements dont la présence pouvait être justifiée justement par la présence de ces populations (centre de loisirs, pavillon pour personnes âgées, garderie, etc.). Dorénavant, ces populations devront se déplacer davantage pour combler leurs besoins.

Or, l'objectif premier des programmes de rénovation n'a jamais été d'augmenter la charge monétaire que constitue le logement, ni de déplacer les populations, mais d'améliorer leurs conditions de logement.

Mis à part le programme Logirente (réservé aux personnes de 60 ans et plus dont le coût mensuel du logement dépasse 30 % du revenu du ménage), aucun autre programme ne fut créé pour contrer les augmentations significatives du logement, consécutivement à la rénovation.

**Figure 1: Répercussions directes de la restauration**



Source: Robert, Lionel. La restauration des logements: ses effets sur l'environnement urbain, p. 6

### **Des responsabilités municipales tronquées**

Malgré l'existence d'un Service d'«Urbanisme» sous la responsabilité du Département de l'«aménagement du territoire» où l'on retrouve un noyau de professionnels compétents, et à l'instar de la plupart des autres municipalités, la Ville de Chicoutimi n'a pas su exercer son rôle de leadership dans l'aménagement de son territoire.

"Les municipalités peuvent souhaiter ou proposer des développements, mais leur réalisation effective reste entièrement entre les mains des promoteurs. L'avenir de l'expansion résidentielle d'une municipalité est lié au sort des projets des promoteurs. Aussi faut-il s'attendre à ce que les municipalités soient particulièrement sensibles aux demandes des propriétaires fonciers et des promoteurs. Cette dépendance structurelle est encore plus importante pour l'orientation de la conduite municipale que les liens directs entre promoteurs et responsables locaux".<sup>[90]</sup>

Le désengagement de la municipalité dans la planification urbaine du développement domiciliaire, est laissé au libre arbitre des promoteurs, contracteurs et spéculateurs, son rôle ne devenant que consultatif et orienteur. En laissant cette responsabilité au seul marché de l'entreprise privée (voire du capitalisme), la municipalité a abandonné l'idée (l'eût-elle déjà caressée) d'atteindre une certaine équité des quartiers sur le plan socio-économique.

La planification urbaine ne dépend-elle pas du Service d'urbanisme? C'est lui qui décide de l'organisation de l'espace urbain, de la voirie, des transports en commun, etc., tout en fixant les normes de construction.<sup>[91]</sup>

L'objectif principal de la rénovation, en plus de rénover et améliorer les conditions du logement, n'aurait-il pas dû inclure l'apport de nouveaux éléments résidentiels <sup>[92]</sup> afin de contrer les forces du dépérissement des quartiers? Les urbanistes n'ont donc pas assumé de façon objective l'impact social qui est nécessairement lié à toute modification ou transformation du paysage matériel.<sup>[93]</sup> Il est facile de se rendre compte que ces programmes n'ont pas répondu essentiellement à des besoins collectifs, mais davantage aux seuls impératifs du bon fonctionnement de l'économie locale.<sup>[94]</sup>

L'habitation sociale n'a semblé faire l'objet que d'une préoccupation dérivée. En fait, l'amélioration des conditions de logement des personnes à faible revenu n'a pas constitué un objectif prioritaire et elle n'a été pleinement acceptée que dans la mesure où elle a servi à d'autres fins.

Mais en définitive, les décideurs municipaux avaient-ils le pouvoir d'orienter l'établissement des nouveaux ménages dans tel ou tel quartier? Tout au plus ont-ils eu l'opportunité de conseiller les futurs acquéreurs et de les orienter vers des quartiers cibles. Mais que pouvaient-ils faire contre les forces naturelles qui régissent le choix de tel secteur plutôt qu'un autre?

Le choix d'une propriété ou d'un logement n'est-il pas le fruit d'une série de considérations et de critères qualitatifs purement personnels? L'apparence physique du logement, dimension du terrain (paysager ou non), la qualité de l'environnement (le quartier— statut social du quartier), les services disponibles à proximité (dépanneur, école, coiffeur, etc.), les services municipaux (parc, jardin d'enfant, aréna, etc.), disponibilité du transport en commun (autobus, métro, etc.), distance (temps) à parcourir entre le logement et



le travail, etc., figurent parmi les éléments important agissant sur le processus de sélection d'un logement.

Pouvaient-il s'opposer à des critères d'ordre qualitatif? N'existe-t-il pas un dicton voulant que "les goûts ne se discutent pas"!

Toutefois un effort aurait pu être tenté sur le plan des politiques incitatrices en matière d'établissement de nouveaux ménages dans les quartiers en perte de vitesse: la réduction de la taxe foncière pour les deux premières années et l'abolition de la "taxe de bienvenue", sont autant de mesures qui auraient pu être appliquées sans pour autant réduire la masse fiscale municipale; après tout un logement qui n'existe pas ne rapporte rien.

### **Le drame de la rénovation**

Malgré la relation apparente entre les interventions de rénovation domiciliaire et les augmentations des coûts de logement, nous ne pouvons conclure objectivement qu'il y eu effets de causalité entre ces deux variables.

Toutefois, tout au long de notre recherche, mais sans consignation formelle de celles-ci, un certain nombre de constats émergent qui s'apparentent à des observations inventoriées ailleurs dans l'application de programmes analogues. Nous évoquons ici notamment le transfert de la population à faibles revenus vers d'autres secteurs locatifs moins élevés et que Cliche appellera "le croissant de pauvreté".<sup>[95]</sup>

Ainsi, dès la fin des années soixante-dix, suite à l'application de programmes de rénovation dans l'est de Montréal, on remarqua une augmentation du coût du logement proportionnelle à l'importance des travaux effectués. En effet, on a estimé dans le rapport Legault, à 12 % l'augmentation du loyer après rénovation.

Il s'agit là d'un chiffre très conservateur et ceux qui en ont l'expérience pratique peuvent en témoigner: dans le cas des rénovations exigées généralement pour obtenir les subventions, il faut parler d'une augmentation de 50 % à 100 %. Il n'est pas rare de voir le coût du loyer doubler après une rénovation complète.<sup>[96]</sup>

De telles augmentations font en sorte de limiter considérablement l'accès des anciens locataires à leurs nouveaux logements, le prix en étant trop élevé. À ce titre, la rénovation peut être un drame social si elle ne s'accompagne pas d'un train de mesures destinées à ne pas déporter les locataires actuels.

### **Recommandations:**

De cette étude, nous pouvons tirer deux grandes recommandations à savoir: le gel de l'évaluation foncière après rénovation et la réhabilitation sociale des quartiers, c'est-à-dire, socialiser l'espace municipal, hétérogénéiser la trame sociale au lieu d'homogénéiser les quartiers selon le revenu de ses résidents ou de leur statut social.

Nous avons identifié deux causes importantes entraînant l'augmentation du coût du loyer après rénovation.

La principale cause reliée à la hausse du loyer se rapporte à l'augmentation de l'évaluation foncière dès la fin des travaux. La pratique actuelle d'augmenter automatiquement l'évaluation d'une maison rénovée constitue une pénalité plutôt qu'un encouragement.

À cet égard, un moratoire sur l'évaluation foncière d'une durée de cinq ans devrait être appliqué sur tout bâtiment ayant fait l'objet de travaux de rénovation. Protégé par une clause émise par la Régie du logement, le locateur serait tenu de garantir le gel du coût mensuel à l'ancien locataire comme au nouveau ou dans le cas contraire, l'augmentation ne devrait pas dépasser la hausse du coût de l'énergie devant alimenter le chauffage et l'éclairage du logement désigné. Un tel moratoire rendrait les logements rénovés plus compétitifs sur le plan locatif et plus attirants pour une plus grande partie de la population.

La seconde cause est directement reliée aux sommes investies et aux emprunts contractés par le propriétaire pour la réalisation de ses rénovations. Celles-ci ne sont généralement pas très importantes et ne constituent pas le principal élément déclencheur de l'augmentation.<sup>[97]</sup>

En ce qui concerne la réhabilitation sociale, elle doit être sous la responsabilité des services municipaux. Pour exercer pleinement cette responsabilité, le Département de l'aménagement du territoire par l'entremise de son Service d'urbanisme doit jouer un rôle orienteur exécutoire et pas seulement consultatif.

Cette prise en main de l'aménagement du territoire assurerait une uniformité dans le développement de nouveaux secteurs résidentiels assurant ainsi un renouvellement équitable

de la population et une hétérogénéité progressive de l'espace social urbain dans chacun des quartiers.

Un mélange de familles de revenus différents produit un climat social beaucoup plus sain et bénéficie à chacun. Il permet aussi aux enfants de se socialiser et d'adopter les valeurs et habitudes des autres groupes.<sup>[98]</sup>

Il y a quelques années, une première étape a été amorcée dans la socialisation des espaces à Chicoutimi. En effet, la construction d'un nouveau développement résidentiel à l'intérieur du secteur Saint-Paul est venu injecter un souffle nouveau à ce secteur. L'apport de jeunes familles et la construction de nouveaux logements font maintenant en sorte de rajeunir le secteur tout en accroissant l'attrait pour ce secteur. Car le problème n'est pas seulement de faire revenir ceux qui peuvent payer, mais de faire cohabiter toutes les classes sociales, assurant ainsi une grande diversité d'activités pour qu'une vie grouillante et féconde se développe à nouveau.<sup>[99]</sup>

---

### Notes

- [89] Parenteau, René: Opération 10 000 logements p. 89
- [90] Divay Gérard et Marcel Gaudreau: Formation des espaces résidentiels p. 262
- [91] Claval Paul: La logique des villes p. 187
- [92] Hamel Pierre et Rouleau Pierre: Orientations et tendances de la pratique urbanistique au Québec p.27
- [93] Hamel Pierre et Rouleau Pierre: Orientations et tendances de la pratique urbanistique au Québec p.27
- [94] Hamel Pierre et Rouleau Pierre: Orientations et tendances de la pratique urbanistique au Québec p.27
- [95] Cliche Pierre: Espace sociale et mobilité résidentielle p. 104
- [96] Roy Jean: Montréal ville d'avenir p.104
- [97] Constatation faite à partir de la base de données municipale. La proportion de l'investissement que doit supporter le propriétaire est de 19% en moyenne.
- [98] Divay Gérard et Jacques Godbout: Une politique de logement au Québec p.88
- [99] Claval Paul: La logique des villes p.556

## **ANNEXE**

Au cours des années, les gouvernements fédéral et provincial ont instauré toute une gamme de programmes ayant des objectifs et des clientèles différentes. Afin de bien établir les critères d'admissibilité ainsi que les limites de chacun des programmes, nous en énumérerons ici l'essentiel.

### **CORVÉE-HABITATION (1981-1985)**

#### **Administration:**

- Le conseil d'administration de Corvée-Habitation était composé des représentants des principaux partenaires socio-économiques. La Société d'habitation du Québec était mandataire de Corvée-Habitation pour la gestion du programme.

#### **Objectifs:**

- Permettre aux acheteurs de logements de bénéficier de taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché et de se prémunir contre leur instabilité.

#### **Habitations admissibles:**

- la maison unifamiliale considérée comme la résidence principale du requérant;
- l'immeuble multifamilial n'excédant pas trois étages ou quatre si le sous-sol est fini;
- les immeubles en copropriété n'excédant pas sept étages selon le code du bâtiment;
- les immeubles reconstruits à des fins résidentielles n'excédant pas sept étages;
- les logements coopératifs et les logements neufs ou rénovés sans but lucratif;
- les immeubles non-résidentiels: écoles, entrepôts, etc., recyclés en immeuble d'habitation;
- les maisons de chambres avec un minimum de quatre chambres en location;
- l'ajout d'un logement (coût minimum de 10 000\$).

#### **Mode d'application:**

- Lors de l'application de la phase I, le prix de chaque logement était établi à 60 000\$ incluant le coût du terrain. À l'application de la phase II, ce montant excluera le coût du terrain permettant ainsi d'augmenter la valeur totale admissible.
- Le plafond maximum de l'hypothèque pouvant être subventionnée était fixé à 55 000\$.

#### **Le logement devait être:**

- construit par une entreprise de construction dûment accréditée;
- financé par une institution financière participante;

- couvert par un programme de garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

Avantages principaux:

- 1° une garantie d'un taux d'intérêt de 9 1/2% pendant trois ans. Une subvention de 3 000\$ par logement coopératif et les OSBL (organisme sans but lucratif) pouvait y être ajoutée.
- 2° Une subvention de capital pouvant atteindre 3 000\$ moyennant une participation des municipalités (1 000\$), par le biais:
  - d'une déduction spéciale dans le calcul du revenu pour fins d'impôt des propriétaires de REEL qui s'en servent pour acquérir un logement neuf;
  - d'une subvention spéciale pour les travailleurs de la construction qui participent au fond de Corvée-Habitation.

**ÉQUERRE Programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (1983-1986)**

Administration:

La Société d'Habitation du Québec

Objectifs:

Inciter les propriétaires à effectuer des réparations portant sur les éléments importants de leur logement.

Bénéficiaires:

Le propriétaire occupant un logement à titre de résidence principale, construit avant le 1er janvier 1970.

Habitations admissibles:

- L'évaluation municipale normalisée excluant le prix du terrain, ne doit pas dépasser;
- 60 000\$ pour un logement unifamilial;

- 70 000\$ pour un duplex;
- 80 000\$ pour un triplex;
- 90 000\$ pour un quadruplex;
- et 100 000\$ pour un quinduplex.

**Travaux admissibles:**

- la réparation des éléments importants d'un logement selon une liste définie par SHQ;
- les travaux d'aménagement d'un logement pour personnes handicapées et âgées;
- l'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel existant;
- les travaux exigés par une municipalité, le ministère de l'Environnement, de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

**Montant de la subvention:**

La subvention est exonérée d'impôt et correspond après déduction faite des premiers 1 000\$ de travaux par bâtiment, à 30% du coût des travaux admissibles ne dépassant pas 9 000\$ par logement.

**LOGINOVE    Programme québécois d'aide à la restauration  
résidentielle    (1981-1991)**

**Administration:**

- La SHQ avec les municipalités et les prêteurs accrédités, dont le mouvement Desjardins, la Fiducie du Québec, la Fiducie Morguard et les Caisses d'établissement du Québec.

**Objectifs:**

- corriger les défauts majeurs des logements détériorés pour les ramener à un niveau acceptable d'habitabilité;
- maintenir dans les lieux les occupants des logements visés par la restauration en respectant leurs moyens;



- préserver le parc immobilier existant en répondant efficacement aux besoins urgents de restauration.

Particularité de la mise en oeuvre:

- Limitée aux villes où est en vigueur le programme fédéral PAREL, sauf pour les coopératives et les Organismes sans but lucratif (OSBL).

Conditions d'admissibilité:

- immeuble présentant des défauts admissibles selon une liste établie par SHQ
- coût minimum des travaux de restauration de 4 000\$ par logement;
- engagement du propriétaire à respecter les conditions du programme notamment en regard des conditions touchant les locataires;
- coopératives d'habitation et les OSBL ne bénéficiant pas d'aide fédérale en vertu de l'article 56.1;
- les bâtiments ayant bénéficié d'une aide gouvernementale depuis moins de cinq ans et d'une subvention de plus de 1 000\$ par logement sont exclus du programme.

Travaux admissibles:

- les travaux essentiels à la correction des défauts;
- les travaux préventifs visant à prolonger la vie de l'immeuble;
- les travaux visant la transformation d'un logement pour personne handicapée.

Montant des subventions:

- les montants admissibles sont limités à 15 500\$ maximum ou 90% des travaux;
- pour un logement occupé par un locataire: une subvention allant jusqu'à 90% du coût des travaux selon le loyer net et le nombre de pièces;
- pour un logement vacant, une subvention de 50%;
- pour un logement administré par une coopérative ou un OSBL, une subvention jusqu'à concurrence de 90% des coûts des travaux.

## **LOGIPOP Programme québécois d'aide au logement populaire (1978-1986)**

Administration:

La Société d'Habitation du Québec

Objectifs:

- Favoriser l'émergence d'un secteur de logements possédés et gérés collectivement par leurs occupants regroupés en un organisme sans but lucratif, soit de type coopératif (coopérative), soit de type corporatif (OSBL);
- améliorer le patrimoine résidentiel et la qualité de l'habitat;
- stimuler la construction neuve.

Habitations admissibles:

- Habitation coopérative ou gérée par des OSBL;
  - achat-restauration d'un immeuble à logement multiple;
  - recyclage de bâtiments divers à des fins résidentielles;
  - construction neuve de logements ou de maisons de chambres;
  - acquisition d'un logement sans restauration.
- Le projet doit viser des personnes ou familles à revenu modeste ou des personnes handicapées.

Aide financière:

- L'aide financière est administrée par un GRT (Groupe de Ressources Techniques) préalablement créé au sein de la communauté;
- subvention annuelle de 50 000\$ pour le fonctionnement du GRT + un montant de 200 à 300\$ par logement;
- une subvention de 500\$ pour les groupes désirant former une coop. ou un OSBL.
- Une subvention de capital:
  - 3 000\$ / logement pour une construction neuve, achat-rénovation;
  - 2 000\$ / logement pour un projet d'acquisition simple (max. 20 log.);
  - 1 000\$ / logement pour tout projet financé dans le cadre de art. 56.1;
- les subventions d'aide à la restauration LOGINOVE;

- subvention maximum de 3 000\$ / logement et taux d'intérêt privilégié pendant trois ans du programme Corvée-Habitation;
- subvention du programme de supplément au loyer;
- aide financière du programme LOGIRENTE.

**LOGIRENTE Programme québécois d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (1979-199...)**

Administration:

La Société d'Habitation du Québec

Objectif:

- Aider les citoyens âgés dont le coût du logement est élevé par rapport à leur revenu, à demeurer dans le logement de leur choix et à améliorer leurs conditions de vie.

Bénéficiaires:

- Locataires, propriétaires, ou chambreurs âgés de 60 ans et plus, dont le coût du logement est supérieur à 30% du revenu total de l'année précédente et ne bénéficiant d'aucune autre aide gouvernementale pour le logement.

Aide financière:

- Correspond à 75% de la part du loyer qui excède 30% du revenu de l'année précédente
  - Loyer maximal admissible en 83-84
    - Chambreurs: 170\$ / mois
    - Pers. seules: 235\$ / mois
    - Couples: 250\$ / mois.
- Le coût mensuel du logement est calculé de la façon suivante:

- dans le cas des locataires:

- le prix du loyer;
- 300\$ pour le chauffage s'il n'est pas inclus dans le loyer;
- 180\$ pour l'électricité si elle n'est pas incluse dans le loyer;
- les taxes de services.

- dans le cas des propriétaires:

- le coût de l'intérêt hypothécaire;
- 660\$ pour le chauffage et l'entretien;
- le montant des taxes scolaires et municipales;
- 180\$ pour l'électricité.

**PAAPR    Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle  
(1981-1986)**

Administration:

- Société d'habitation du Québec

Objectifs:

- aider les familles à se loger en allégeant leurs dépenses d'habitation;
- favoriser la formation d'un capital par l'acheteur d'un logement;
- stimuler l'industrie de la construction;
- permettre une meilleure conservation des logements après leur construction;
- contribuer à la revitalisation des quartiers vieillissants.

**Bénéficiaires:**

- personne ayant un enfant de moins de 12 ans et n'ayant jamais été propriétaire d'une résidence principale;
- un propriétaire ayant vendu ou abandonné un logement dans la municipalité de Schefferville après le 1<sup>er</sup> novembre 1982.

**Logement admissible:**

- la valeur maximale du logement ne doit pas dépasser 60 000\$ incluant la valeur du terrain et l'hypothèque servant à le financer doit s'élever à:
  - 10 000\$ pour un logement neuf;
  - 6 000\$ pour un logement existant;
  - 4 000\$ pour une maison mobile.

**Aide financière:**

- Subvention en rabais d'intérêt dont le Québec paye la totalité des intérêts la première année, le deux tiers la deuxième année et le tiers la troisième année jusqu'à concurrence de 5 500\$ maximum.
- Un remboursement en capital à la naissance ou l'adoption d'un enfant:
  - 2 000\$ pour l'avènement d'un second enfant;
  - 4 000\$ pour le troisième enfant et les suivants;
  - Remboursement maximal de 10 000\$ / logement;
- Obligation de demeurer dans ce logement pendant au moins cinq ans, les versements étant étaler sur une période de cinq ans.

## **PAREL Programme fédéral d'aide à la remise en état des logements (1973-1986)**

Administration:

SCHL

Objectifs:

- remettre en état les logements délabrés jusqu'à un niveau satisfaisant de salubrité et de sécurité;
- encourager la conservation et l'entretien des logements à un niveau acceptable;
- aider les personnes à revenu faible ou modeste qui vivent dans des logements délabrés.

Logements admissibles:

- les immeubles situés dans une zone désignée par le programme;
- les logements ne répondant pas aux normes d'habitabilité et nécessitant des réparations majeures.

Aide financière:

- au propriétaire-occupant;
  - prêt maximum de 10 000\$ dont une partie est non remboursable selon le revenu, allant jusqu'à 5 000\$;
  - prêt maximum de 13 000\$ dont une partie est non remboursable selon le revenu, allant jusqu'à 6 500\$ si le logement est destiné à une personne handicapée;
- au propriétaire-bailleur (incluant les coopératives et OSBL);
  - prêt subvention<sup>[87]</sup> équivalent à 50% du coût des réparations, maximum 3 500\$ / logement;
  - prêt subvention maximum de 5 500\$ si le logement est destiné à une personne handicapée;
  - dans le cas d'un duplex, un prêt maximum de 10 000\$, dont une partie est non remboursable selon le revenu, allant jusqu'à 5 000\$ pour le logement occupé par le

---

<sup>[87]</sup> Un prêt subvention correspondait à une remise de fond provenant du gouvernement suivant un prêt contracté pour la rénovation d'un logement.

propriétaire et un prêt subvention de 50% des travaux, maximum de 3 500\$ / logement en location;

- le Parel s'applique seulement dans les zones désignées.

Comme nous l'avons démontré, les critères d'admissibilité aux programmes furent d'une grande diversité les uns des autres et parfois on a même pu observer des variations significatives dans le temps à l'intérieur d'un même programme.

## **BIBLIOGRAPHIE**



- ANDREW, Caroline , S. BORDELEAU, et A. GUIMONT: L'urbanisation une affaire, Éditions Université d'Ottawa, 1981, 248 pages.
- ANDREW, Caroline R. DESROSIERS et A. BLAIS: Les élites politiques, les bas salariés et la politique du logement à Hull, Université d'Ottawa, 1976, 270 pages.
- ANDREWS, W.A: Environnement urbain, Éditions Études vivantes ltée, Montréal, 1980, 289 pages.
- ARCHOUR, Dominique: La rentabilité fiscale des développements résidentiels, août 1981, 91 pages.
- ASCHER, François , J. GIARD et L.L.COHEN: Demain la ville. Urbanisme et politique, Éditions sociales, Paris, 1975, 287 pages.
- Ass.inter. des urbanistes: L'évolution de l'urbanisme face aux changements de la société, Éditions Georges Le Pape, Montréal, 1978, 88 pages.
- BAILLY, Antoine S.: L'organisation urbaine, théories et modèles, CRU , Paris, 1975, 272 pages.
- BAILLY, Antoine S.: La perception de l'espace urbain, CRU, Paris, 1977, 264 pages.
- BASSAND, Michel , G. CHEVALIER, E. ZIMMERMANN et F. GALLEY: Politique et logement, Presse polytechnique Romande, Lausanne, 1984, 247 pages.
- BASSAND, Michel et J.P FRAGNIÈRE: Le pouvoir dans la ville, Éditions Delta, Genève, 1978, 221 pages.
- BERRY, B. :Inner City Futures, An American Dilemma Revisited, Transactions of the Institute of British Geographers, N.S. 5.1., 1980, p. 16.
- BERRY, B.: The Human Consequences of Urbanization, London, Macmillan, 1973, p. 44., et Inner City Futures ...op. cit. p.
- BIDOU, Catherine: Les nouvelles fonctions résidentielles de l'espace péri-urbain, Revue "Les annales de la recherche urbaine" #15, juillet 1982, 147pages.
- BILLOT, P: Rationalisation des choix et urbanisme, Dunod, Paris, 1972, 144 pages.
- BLARY, Réjane: Habitat: du discours aux pratiques, Éditions du Méridien, Montréal, 1988, 368 pages.
- BONNAFOUS, A et H. PUEL: Physionomies de la ville. initiation économique, Éditions économiques et humaines, Paris, 1983, 165 pages.
- BOUCHARD, Louis-Marie: Les villes du Saguenay, LÉMÉAC, Chicoutimi, 1973, 212 pages.
- BOURNE, Larry S. : The Geography of Housing, London, Edward Arnold et Winston & Sons, 1981, p.209-213.
- BRUNEAU, Pierre: Les villes moyennes au Québec. Leur place dans le système socio-spatial, PUQ.OPDQ: Québec, 1989, 195 pages.
- Bureau de la Statistique du Québec: Québec en chiffres, Québec, 1988
- CARRIER,H et J. ANTOINE: Le phénomène urbain, Éditions Aubier-Montaigne, Paris, 1965, 259 pages.

- CASTELLS, Manuel D. MEHL, F.GODARD et E. CHERKY: Crise du logement et mouvements sociaux urbains, Mouton, Paris, 1975, 594 pages.
- CASTELLS, Manuel: Planification urbaine et mouvements sociaux: Le cas de la rénovation urbaine à Paris, Colloques nationaux du CNRS N° 931, "L'analyse interdisciplinaire de la croissance urbaine.", Paris, 1972, pp.337-364.
- CHARLES, Réjane: Le coût d'aménagement des zones urbanisées: le cas de Ville de Laval, PUM, 1972, 115 pages.
- CHOAY, Françoise: L'urbanisme. utopies et réalités. Une anthologie, Éditions du Seuil, Paris, 1965, 445 pages.
- CHOMBART DE LAUWE, P.-H.: Des hommes et des villes, Payot, Paris, 1965, 250 pages.
- CHOMBART DE LAUWE, Paul-Henry: La fin des villes, Éditions Calman-Lévy, Paris, 1982, 243 pages.
- CLAVAL, Paul: La logique des villes, Litec, Paris, 1981, 633 pages.
- CLAY, Phillip L.: Neighborhood Renewal Lexington, Mass. Lexington Books/ D.C. Heath and Company, 1979, p. 157.
- CLICHE, Pierre: Espace social et mobilité résidentielle, Presse de l'université Laval, Québec, 1980, 185 pages.
- COLIN, C., et J.P. LAVOIE.: Les personnes défavorisées. Et la santé, ça va?, Les Publications du Québec, Québec, 1989, 119 pages.
- Conseil canadien de l'habitation: Habitat + collectivité, SCHL, Ottawa, 1980, 86 pages.
- COSSETTE, C: Dossier Logement social, "Vie ouvrière" #192, mars 1986, p15-23.
- DANSEREAU, Francine et L'ECUYER, Daniel: Réanimation, reconquête, conversion, INRS -Urbanisation, Rapport de recherche no 10, 1987, 274 pages.
- DÉCOUFLÉ A.C., et A. BERQUIN: Prospective de l'espace habité, La documentation Française, collection "Plan Construction", Paris, 1976, 190 pages.
- DELORME, Pierre: L'ordre urbain, Éditions Asticou, Université du Québec à Hull, 1986, 220 pages.
- DESLAURIERS, Jean-Pierre et M.-J. BRASSARD: Pouvoir habiter, GRIR, UQAC, 1989, 185 pages.
- DÉSY, Marielle B. : Rapport de recherche sur la dimension logement dans les zones grises de Chicoutimi, Service de l'éducation des adultes, Chicoutimi, 1981, 61 pages.
- DHUY, Jean-François: Les promoteurs, Seuil, Paris, 1975, 199 pages.
- DIVAY, Gérard et J.GODBOUT: Une politique de logement au Québec ?, "Les cahiers du C.R.U.R no. 5" INRS Urbanisation, Presse de l'Université du Québec, Montréal, 1973, 200 pages.
- DIVAY, Gérard et M. GAUDREAU: Formation des espaces résidentielles, INRS-Urbanisation, Montréal, 1984, 262 pages.

- DIVAY, Gérard: Le logement: questions et politiques, INRS-urbanisation, Montréal, 1981, 240 pages.
- DULUDE, Fernand: Méthodologie d'une étude de quartier, Montréal, 1975, 131 pages.
- DUSSAULT, Gaston: Quand le milieu s'implique, Alternatives, Montréal, 1985, 271 pages
- EBENEGGER, Christian: Espace urbain et localisation résidentielle, Éditions, Peter Lang, Berne 1981, 189 pages.
- EZOP-Québec: Une ville à vendre, Éditions coopérative Albert Saint-Martin, Québec, 1981, 559 pages.
- FOGGIN, Peter et M. POLÈSE: La géographie sociale de Montréal en 1971, janvier, 1976, 43 pages.
- FORRESTER, W.JAY: Dynamique urbaine, Économica, Paris, 1979, 329 pages.
- GAGNON, Gaston: Pouvoir et société à Chicoutimi 1890-1915, UQAM, 1980, Mémoire de maîtrise, 260 pages.
- GARNIER, Jean-Pierre et D. GOLDSCHMIDT: La comédie urbaine. ou la cité sous classe, Librairie François Maspéro, Paris, 1978, 334 pages.
- GEORGES, Pierre: Précis de géographie urbaine, PUF, Paris, 1969, 285 pages.
- GODBOUT, Jacques: Le contrôle des loyers au Québec, mars, 1978, 68 pages.
- GRAFMAYER, Yves: L'école de Chicago, Aubier, Paris, 1984, 330 pages.
- HAMEL, Pierre et P. ROULEAU: Orientations et tendances de la pratique urbanistique au Québec, CRIU Université de Montréal, 1973, 41 pages
- HARRIS, C. et ULLMANN, E.: The Nature of Cities, Éditions H.M. Mayer, Chicago, 1959, pages 277 à 286
- JONES, Emrys: La ville et la cité, Éditions Mercure de France, 1973, 204 pages.
- KEHN, Walter: Habitat + collectivité, Conseil canadien de l'habitation, Ottawa, 1980, 87 pages.
- KLAINE, Roger: La qualité de la vie et les micro-équipement d'un centre-ville, Institut Européen d'écologie, Metz, 1975, 95 pages.
- LABORIT, Henry: L'homme et la ville, Flammarion, Paris, 1971, 215 pages.
- LACAZE, Jean-Paul: Introduction à la planification urbaine, Éditions du moniteur, Montréal, 1979, 301 pages.
- LAVIGNE, Marie M. DOUVILLE et S. CARLOS: L'hétérogénéité des espaces sociaux. "Caractéristiques sociales et mobilité professionnelle", INRS-Urbanisation, Montréal, 1974, 231 pages.

- LAVIGNE, Marie M.DOUVILLE et S.CARLOS: L'hétérogénéité des espaces sociaux. Vie de voisinage et vie de quartier, INRS-Urbanisation, Montréal, 1975, 258 pages.
- LAVIGNE, Marie: Les migrations dans la zone métropolitaine de Montréal. Les déterminants structurels de la localisation résidentielle, janvier 1976, 51 pages.
- LE BOURDAIS, C et C.LEFEBVRE : Spatialisation des composantes ethniques, socio-économique et familiales à Montréal en 1981. Montréal, INRS-Urbanisation, coll. "Études et documents", no.52, 1987, 79 pages.
- LEBLANC-BAZOU, E et J.ZEITOUN: Espace urbain et équipements une approche urbanistique, CRU, Paris, 1976, 184 pages.
- LEBLANC-BAZOU,E. et J.P.JOLY: Environnement et équipements urbain , CRU, Paris, 1971, 195 pages.
- LONDON, Bruce: Gentrification as Urban Reinvasion: some Preliminary Definitional and Theoretical Considerations, dans Shirley B.Laska et Daphne Spain (édit),Back to the City, Elmsford, N.Y., Pergamon, 1980, p. 77-92.
- LOWRY, I.: Filtering and Housing Costs: A Conceptual Analysis, Land Economics, 36 1960, p.362-370.
- MACE, Gordon: Guide d'élaboration d'un projet de recherche, PUL, 1988, p.24,
- MAGMAN,René: Conception et instruments de la planification urbaine , CRU, Paris, 1975, 202 pages.
- MATHEWS, Georges: La situation résidentielle des ménages du Québec de 1970 à 1990, 53 pages.
- MATHEWS, Georges: La théorie économique et le contrôle des loyers, février 1975, 52 pages.
- MATHEWS, Georges: Le contrôle des loyers au Québec, quelques effets, mai 1978, 65 pages.
- MEYER-HEINE, Georges: Au-delà de l'urbanisme , CRU, Paris, 1968, 182 pages.
- MICHELINA, J.: Les bénéficiaires actifs du CSSMM, (Doc. 1), Montréal, CSSMM, 1981, 127 pages.
- Ministère de l'habitation et de la protection du consommateur: Se loger au Québec , Québec, 1984, 208 pages.
- MORIN, Richard: Réanimation urbaine et pouvoir local Presse de l'Université du Québec , Québec, 1987, 225 pages.
- MUMFORD, Lewis: Le déclin des villes ou la recherche d'un nouvel urbanisme, Éditions France-Emoire, Paris, 1970, 334 pages.
- Municipalité de Lachine: Étude de restauration du vieux Lachine , Lachine, 1974, 66 pages.
- LOUDIN, Bernard: Plaidoyer pour la ville, pour un urbanisme qui reconcilie la ville et la vie, Éditions Robert Laffont, Paris, 1972, 255 pages.
- PARENTEAU, René F.CHARBONNEAU et C.BEAUDOIN: Opération 10.000 logements Montréal , Université de Montréal, 1984, 169 pages.

- PERRON, Michel: Espace urbain et différenciation sociale au Saguenay: l'agglomération de Chicoutimi-Jonquière. Groupe Écobes, CEGEP de Jonquière et le DSC de l'Hôpital de Chicoutimi, 1989, 130 pages.
- PICKVANCE, C.B.: Mouvements sociaux urbains. "Urbanisation développement régional et pouvoirs politique" Éditions Les belles lettres, Nice, 1975, 178 pages.
- POLÈSE, Mario: L'écologie factorielle du système urbain. Une analyse globale des facteurs de différenciation spatiale en milieu urbain. mai, 1978, 32 pages.
- PRETECEILLE, Edmond: Équipements collectifs, structures urbaines et consommation sociale Centre de sociologie urbaine, Paris, 1975, 161 pages.
- PRETECEILLE, Edmond: Jeux, modèles et simulations critiques des jeux urbains. Mouton, 1974, 206 pages.
- QUESNEL-OUELLET, Louise: Introduction à l'étude de la politique urbaine à Québec. CRAD, Vol 6#1, Université Laval, 1981, 62 pages.
- RACINE, J.B. et H. REYMOND: L'analyse quantitative en géographie. PUF, Paris, 1973, 316 pages.
- REMY, Jean: La ville phénomène économique. Éditions vie-ouvrière, Bruxelles, 1966, 297 pages.
- RIMBERT, Sylvie: Les paysages urbains. Éditions Armand Colin, Paris, 1973, 240 pages.
- RITCHOT, Gilles et C.FELTZ: Forme urbaine et pratique sociale. Le préambule, Montréal, 1985, 303 pages.
- ROBERT, Lionel: La restauration des logements: ses effets sur l'environnement urbain, CRAD, vol. 6, no.5, Université Laval, 1981, 24 pages.
- ROY, J.: L'accessibilité des services du C.L.S.C. de Portneuf selon la localisation géographique des clientèles. Montréal, Fédération des C.L.S.C. du Québec 1986, 24 pages.
- ROY, Jean: Montréal ville d'avenir. Presse de l'Université du Québec, Montréal, 1978, 294 pages.
- ROY, Sylvain: Espace et redéfinition d'une nouvelle territorialité. L'enjeu régional du Centre-ville de Chicoutimi. UQAC, Chicoutimi, 1985, 116 pages.
- SINNINGER, Michel: Vivre avec la ville. Éditions le Centurion, Paris, 1976, 119 pages.
- SMITH, Neil et WILLIAMS, Peter édit. Gentrification of the City. Boston, Allen and Unwin, 1986, p.2.
- SMITH, Neil, "Gentrification and Uneven Development", in Economic Geography, no 58, 1982, p. 139 à 152
- Statistique Canada: Profil Régions urbaines et rurales Canada, provinces et territoires (Recensement 1986). Ministère des approvisionnements et services Canada, mai 1988, 132 pages.
- Statistique Canada: Profil Régions urbaines et rurales Canada, provinces et territoires (Recensement 1986). Ministère des approvisionnements et services Canada, mai 1988, 132 pages.

- Statistique Canada: Profil Régions urbaines et rurales Canada, provinces et territoires (Recensement 1986), Ministère des approvisionnements et services Canada, mai 1988, 132 pages.
- Statistique Canada: Québec. Logements privés occupés, ménages privés, famille de recensement dans les ménages privés (Recensement 1976), Ministère des approvisionnements et services Canada, octobre 1978, 126 pages.
- Statistique Canada: Québec. Logements privés occupés, ménages privés, famille de recensement dans les ménages privés (Recensement 1981), Ministère des approvisionnements et services Canada, avril 1984, 140 pages.
- Statistique Canada: Québec. Population, langue, scolarité, religion (Recensement 1976), Ministère des approvisionnements et services Canada, octobre 1978, 124 pages.
- STERNLIEB, George et HUGHES, James W.: Analysis of Neighborhood Decline in Urban Areas, Working Paper no. 1, Center for Urban Policy Research, Rutgers University
- THOUEZ, J.P.: La mortalité différentielle par cancer selon le milieu social: le cas de la région métropolitaine de Montréal, Social Science and Medicine, 18,1:73-81.
- TURCOTTE, Geneviève: Différenciation sociale et accessibilité à l'espace neuf, INRS-Urbanisation,
- VAN CAUWENBERGHE, Jean-Claude: Rendre la ville aux citoyens, Éditions Labor. 1980, 155 pages.
- VÉDRINE, Hubert Mieux aménager sa ville, Éditions du Moniteur, collection "vie locale", Paris, 1979, 213 page.
- VICARI, Jacques: Agir sur la ville, Éditions du Moniteur, Paris, 1981, 276 pages.
- WARD, Barbara: L'habitat et l'homme, Éditions la presse, Montréal, 1976, 284 pages.