

Recherches sociographiques



La gentrification atypique de Québec entre 1971 et 2016 : portrait d'une ville polycentrique de taille moyenne The atypical gentrification of Quebec City between 1971 and 2016: A portrait of a medium-sized polycentric city

Louis-Pierre Beaudry

Volume 62, numéro 1, janvier–avril 2021

La gentrification de 1970 à nos jours

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1082612ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1082612ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

1705-6225 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Beaudry, L.-P. (2021). La gentrification atypique de Québec entre 1971 et 2016 : portrait d'une ville polycentrique de taille moyenne. *Recherches sociographiques*, 62(1), 35–64. <https://doi.org/10.7202/1082612ar>

Résumé de l'article

La gentrification à Québec a reçu, depuis les années 1980, une attention récurrente. L'analyse s'est toutefois principalement penchée sur le sort des quartiers pris isolément. Adoptant une perspective systémique, cet article présente un portrait statistique de la gentrification de la RMR de Québec entre 1971 et 2016. L'approche utilisée permet de caractériser l'évolution du phénomène en trois périodes historiques différentes, puis d'observer ses relations avec certains prédicteurs. L'analyse cartographique montre que la gentrification a atteint l'ensemble des quartiers centraux et quelques secteurs périphériques, mais qu'elle a évolué de manière discontinue et connu des stagnations et des reculs. L'analyse régressive confirme ses liens avec l'augmentation de la présence d'artistes, de jeunes ménages et de propriétaires. Toutefois, l'absence de relation claire avec le loyer moyen suscite des réflexions sur le rôle tampon du logement social et sur la dynamique segmentée du déplacement de ménages défavorisés vers les secteurs denses de première couronne.



LA GENTRIFICATION ATYPIQUE DE QUÉBEC ENTRE 1971 ET 2016 : PORTRAIT D'UNE VILLE POLYCENTRIQUE DE TAILLE MOYENNE

Louis-Pierre BEAUDRY

La gentrification à Québec a reçu, depuis les années 1980, une attention récurrente. L'analyse s'est toutefois principalement penchée sur le sort des quartiers pris isolément. Adoptant une perspective systémique, cet article présente un portrait statistique de la gentrification de la RMR de Québec entre 1971 et 2016. L'approche utilisée permet de caractériser l'évolution du phénomène en trois périodes historiques différentes, puis d'observer ses relations avec certains prédicteurs. L'analyse cartographique montre que la gentrification a atteint l'ensemble des quartiers centraux et quelques secteurs périphériques, mais qu'elle a évolué de manière discontinue et connu des stagnations et des reculs. L'analyse régressive confirme ses liens avec l'augmentation de la présence d'artistes, de jeunes ménages et de propriétaires. Toutefois, l'absence de relation claire avec le loyer moyen suscite des réflexions sur le rôle tampon du logement social et sur la dynamique segmentée du déplacement de ménages défavorisés vers les secteurs denses de première couronne.

Mots-clés : RMR de Québec; gentrification; polycentrisme; cartographie statistique; inégalités socioéconomiques

Le centre urbain de la ville de Québec a connu des transformations particulièrement perturbatrices lors de l'apogée des banlieues pavillonnaires de la seconde moitié du vingtième siècle.¹ La baisse démographique des quartiers centraux n'a eu d'égales que leur dévalorisation et la dégradation de leurs indicateurs socioéconomiques (MORIN, 2011), particulièrement dans les faubourgs où se sont succédé les démolitions visant à faire pénétrer la modernité et l'automobile (FORTIN, 1981).

1. Cet article s'appuie sur des recherches doctorales financées par une Bourse d'études supérieures Canada Vanier du Conseil de recherches en sciences humaines.

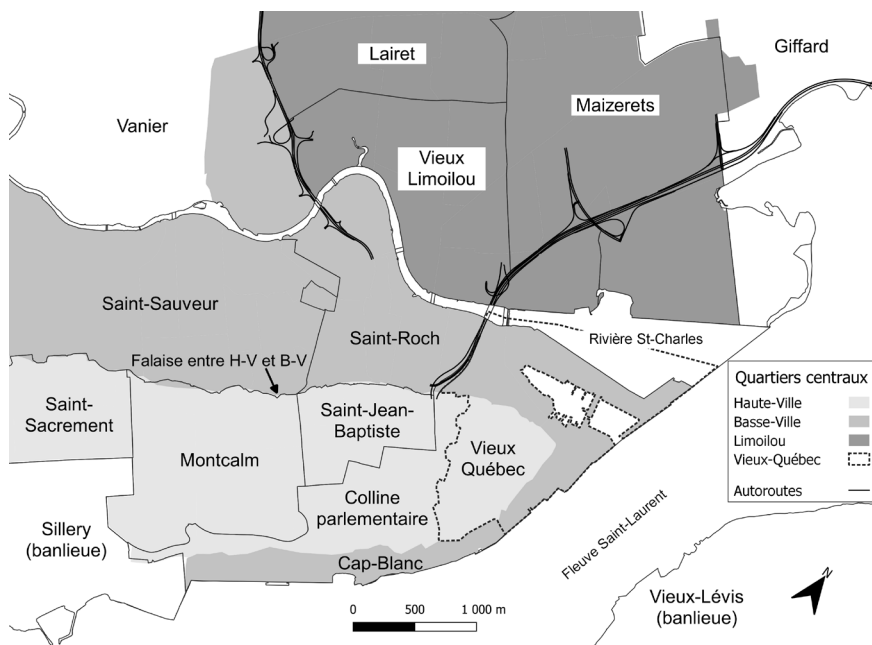
Il faudra attendre jusqu'en 1996 pour que cette fuite se colmate (VILLENEUVE et TRUDELLE, 2008). Or, bien que le flux migratoire net et la croissance de la population soient alors redevenus positifs, ceux-ci sont demeurés très modestes par rapport à la croissance des banlieues. Le poids relatif des quartiers centraux dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec n'a cessé de diminuer, ne représentant en 2016 qu'environ 15 % des quelque 800 000 résidents. Ce « retour au centre » serait par ailleurs principalement « attribuable aux jeunes adultes » (*Ibid.*, p. 27), et constitue un phénomène en contrepoint de la surreprésentation croissante des 15-54 ans dans les banlieues de deuxième et troisième couronne (MORIN et VAN DEN BUSSCHE, 2018). Cette évolution semble indiquer que Québec connaîtrait une « générationnalisation » de son territoire, pour reprendre l'expression de Moos (2014), soit une segmentation en fonction de différentes étapes de parcours de vie faisant en sorte que le centre urbain se transforme en une nouvelle niche de jeunes.

Comme cela a été observé dans de nombreuses villes nord-américaines, l'abandon des quartiers centraux a été suivi par un processus de gentrification qui, dans le cas de Québec, a été initié au moins dès 1971 (SÉGUIN, 1991). De jeunes ménages « marginaux » (familles monoparentales, personnes seules, couples homosexuels, etc.) s'y sont installés, en opposition avec le mode de vie « fordiste » (*Ibid.*). Une lutte contre la démolition des vieux quartiers et pour la légitimité d'y habiter a été menée, notamment par ces nouveaux arrivants qui, sans être forcément aisés, furent les pionniers de la gentrification à venir (*Ibid.*). Au fur et à mesure qu'elle prenait de l'ampleur dans la Vieille Capitale, la gentrification a fait l'objet d'un nombre croissant d'études, qui se sont toutefois principalement penchées sur le sort de quartiers pris isolément en utilisant la plupart du temps une approche qualitative (BARIL-NADEAU, 2019; FREDMAN, 2009; BOURGEOIS, 2008; NICOLE, 2001; PELLERIN, 1988; MORIN, 1986). Bien que ces études permettent un premier éclairage, une analyse systématique, quantitative et temporalisée du phénomène manque toujours.

Cet article présente un portrait de la gentrification dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec entre 1971 et 2016. L'analyse se focalise sur les augmentations de niveau socioéconomique des résidents de divers secteurs, interprétées comme une dynamique parmi d'autres liée à la restructuration de l'occupation du territoire métropolitain. Dans un premier temps, nous construisons des indicateurs basés sur des données de recensement, avant d'élaborer des modèles de régression qui identifient les relations significatives entre ces indicateurs et plusieurs variables prédictives. Ces analyses révèlent la présence de plusieurs dynamiques connues, mais aussi des évolutions atypiques comme la stagnation – voire un léger recul – de certains secteurs pionniers. Ces occurrences ont pu être observées grâce à une méthodologie développée pour être plus sensible à de telles variations dans un contexte de gentrification modérée. Enfin, les résultats sont interprétés à travers une contextualisation historique en trois phases, délimitées par des changements politiques, démographiques et économiques.

FIGURE 1

Carte des frontières et typologie des quartiers centraux



CADRE THÉORIQUE, DÉMARCHE ET HYPOTHÈSES

Définition et perspective théorique

Dans ses termes les plus généraux, la gentrification consiste en [traduction] « un processus de remplacement des usagers d'un territoire faisant en sorte que les nouveaux usagers ont un statut socioéconomique plus élevé que les anciens » (CLARK, 2005, p. 25). Ce processus est alimenté par des inégalités de ressources et de privilèges, les agents qui en détiennent davantage orientant l'usage et le développement d'un territoire en fonction de leurs préférences ou de leurs intérêts, au détriment éventuel de populations plus vulnérables. Les usages du territoire peuvent être de nature résidentielle (c'est ce dont il sera surtout question ici), mais aussi commerciale et industrielle, ou même liés à la fréquentation d'espaces publics.

La perspective adoptée ici est « écologique » en ce qu'elle s'intéresse principalement aux changements dans *l'environnement social et résidentiel*, tels que révélés par les données disponibles sur les résidents et le parc immobilier dans le recensement canadien. Concrètement, suivant la norme qui prévaut dans l'étude de la gentrification (WALKS et MAARANEN, 2008; BARTON, 2016; LELOUP, ROSE et MAARANEN, 2018), le processus de gentrification est observé dès qu'un secteur moins favorisé au temps

A accueil au temps B une population plus favorisée *relativement à la région métropolitaine*. Celle-ci, dont les frontières sont déterminées par le navettage quotidien (Statistique Canada, 2018), forme un tout systémique en termes d'usages (aménités, emplois, résidences, etc.) et de valorisation. Si tous les secteurs de la RMR voient leur revenu augmenter de manière homogène, les secteurs les moins favorisés le demeurent autant par rapport aux autres; ils ne sont donc pas davantage « valorisés » (au sens économique) ni ne connaissent de gentrification.

Cette perspective implique que le phénomène peut être observé même dans les cas où une partie (voire la totalité) de la « population d'origine » est toujours présente. La gentrification peut donc autant résulter d'une *intensification de l'usage du territoire*, impliquant la construction de nouveaux bâtiments (« *new-build gentrification* »; DAVIDSON et LEES, 2005), que de *changements dans l'usage existant*. L'arrivée de ménages plus aisés témoigne d'une valorisation accrue d'un secteur, dont les fondements sont *spontanés* (pression démographique sur la ville, changements dans les besoins, etc.) et/ou *organisés* (réaménagements publics, investissements privés, stratégies commerciales, etc.).

En ce qui concerne les causes de la gentrification, plusieurs explications ont été proposées. Dans une perspective économiste, elle s'explique par la *production* d'espaces d'investissement visant à capitaliser l'écart entre la valeur de la rente foncière et celle du sol (*rent gap*), ce qui peut s'observer lors de rénovations de bâtiments vétustes visant à les rendre « prestigieux », ou leur démolition pour faire place à nouveaux édifices (SMITH, 1979; 1996). Dans une perspective culturaliste, elle s'explique par la *consommation* de nouveaux espaces post-industriels par la « nouvelle classe moyenne » de l'économie tertiariée, espaces qui sont recherchés notamment pour leur abordabilité, leur proximité avec les bureaux et les activités culturelles, ainsi que le mode de vie qu'ils permettent (LEY, 1996).

Dépassant la connotation capricieuse des « préférences » et leur arbitraire, certains auteurs ont souligné l'importance de prendre en compte les *contextes* et les *besoins* propres aux structures des ménages, altérées notamment par la montée du travail féminin et la normalisation du divorce, pour comprendre les mécanismes liés à la gentrification (SÉGUIN et VILLENEUVE, 1987; ROSE, 1987). Alors que les ménages de professionnels bisalariés tendent à s'acheter une propriété en banlieue, les ménages « non traditionnels » – familles monoparentales, personnes seules, colocataires – ont plutôt tendance à s'installer dans les quartiers centraux (ROSE, 1987). Ceux-ci permettent en outre « la diversification des façons d'accomplir les tâches liées à la reproduction, [...] offrent une concentration de services et l'ambiance y est « tolérante » » (*Ibid.*, p. 218). Le concept de « gentrification marginale » (ROSE, 1984) a été développé afin de distinguer les contextes où l'on observe une augmentation du statut social des résidents – qui détiennent davantage de diplômes ou d'emplois professionnels – mais pas forcément une augmentation marquée des revenus (VAN CRIEKENGEN et DECROLY, 2003).

Ce phénomène peut être lié à une précarité d'emploi généralisée (comme lors de récessions) ou sectorielle (comme dans les secteurs d'activité où le travail autonome ou contractuel prévaut). Il peut aussi être compris à l'aune des parcours de vie : les

jeunes adultes fraîchement diplômés n'ont pas forcément obtenu un emploi stable ou un salaire élevé. Le retardement ou le rejet de certaines étapes de vie (comme la fondation d'une famille ou l'achat d'une maison) ou un contexte économique moins favorable à la propriété pavillonnaire peuvent également expliquer l'augmentation de la concentration dans certains quartiers de jeunes adultes scolarisés (Moos, 2016). Ces derniers sont susceptibles toutefois de toucher de plus hauts salaires dans l'avenir, ce qui aura pour effet, s'ils décident de s'y installer durablement, d'altérer la structure de revenus et d'accroître la pression immobilière.

En somme, la gentrification ne peut s'expliquer par un seul mécanisme. Le phénomène est désormais compris à l'intersection des caractéristiques propres au lieu (modifiables à l'aide d'investissements), des préférences des résidents/usagers, et des besoins et des contraintes, qui varient selon le parcours de vie et la situation familiale et professionnelle.

Afin de cerner le caractère évolutif du processus de gentrification, des modèles dits « par étapes » ont été élaborés. Ils se basent sur le postulat selon lequel la gentrification consiste en une *intensification incrémentielle* du statut socioéconomique des résidents d'un territoire autrefois peu valorisé. La revalorisation est initiée par des gentrificateurs « pionniers » (SMITH, 1996) – notamment les ménages « marginaux » (ROSE, 1984; SÉGUIN, 1991) –, dont une des figures archétypiques est l'artiste. Bien que variant selon le contexte – par ex., des installations spontanées de ménages dans les logements existants ou l'érection d'un nouvel édifice par un promoteur –, les « premiers gentrificateurs » ont généralement une tolérance élevée aux risques sociaux et économiques (KERSTEIN, 1990). Au fur et à mesure que ces risques (ou leur perception) diminuent, des personnes de plus en plus aisées s'installent. Les résidents de longue date et les pionniers sont dès lors graduellement « déplacés » par ces nouveaux ménages aisés qui sont disposés à payer des loyers plus élevés – encourageant les rénovations et les « mises à niveau » d'appartements –, ou bien qui aspirent à la propriété, contribuant à la prolifération de constructions neuves ou de conversion de logements existants en condominiums. À terme, la propriété privée remplace la location comme mode d'occupation et le quartier est voué à devenir de plus en plus aisé².

Devant l'évidence empirique de la diversité du phénomène, les modèles par étapes ont été délaissés (LEES, SLATER et WYLY, 2010). On privilégie désormais des modèles explicatifs et analytiques plus flexibles, voyant la gentrification comme un processus multicausal qui prend différentes formes (VAN CRIEKINGEN et DECROLY, 2003). La gentrification peut certes être incrémentielle, mais aussi s'arrêter, voire faire marche arrière (LEY et DOBSON, 2008; WALKS et AUGUST, 2008). Cette flexibilité suppose aussi que les formes de gentrification peuvent varier selon le contexte (villes, pays, etc.), et donc qu'il n'y a pas de combinaison d'indicateurs qui puisse universellement rendre compte du phénomène. En outre, certaines relations parfois incluses *a priori* dans les opérationnalisations de la gentrification (augmentation concomitante du revenu, du statut social, des loyers et du taux de propriétaires) peuvent en fait être déphasées, ou même absentes.

2. Il s'agit d'une synthèse du modèle par étapes présenté par WALKS et MAARANEN (2008).

Polycentrisme et valorisation territoriale

La conception classique du développement urbain nord-américain prévoit un centre d'affaires où l'on trouve les plus hautes valeurs foncières et la plus grande concentration d'activités économiques d'une ville, entouré de quartiers populaires, eux-mêmes entourés de banlieues plus ou moins prospères. Déjà mis à mal par le développement suburbain des métropoles dans la deuxième moitié du 20^e siècle, lorsque les banlieues sont devenues dominantes et diversifiées (ALLARD, 2017), ce schéma perd encore plus d'acuité lorsqu'une région ne possède pas *un* centre, mais *plusieurs centralités*. La dispersion des activités vers divers pôles diminue l'importance économique et l'attraction du centre historique, notamment parce qu'il est plus facile de se rapprocher d'un centre s'il y en a plusieurs. À plus forte raison, ces pôles peuvent être différenciés dans leurs fonctions, formant des niches spécifiques accueillant certaines activités et certains groupes, segmentant l'usage territorial et apaisant d'autant la compétition pour son accès.

L'étude d'un quartier de Los Angeles par REESE *et al.* (2010) est l'une des seules à s'être attaquée de front à la relation entre polycentrisme et gentrification. Les auteurs soulignent que la « déconcentration de la pauvreté » de Skid Row, telle que prônée par des associations commerçantes, y est plus difficile à atteindre que dans une ville monocentrée, où [traduction] « le capital est susceptible d'être plus unifié, puissant et géographiquement concentré » (*Ibid.*, p. 324). La faiblesse de la pression économique y a favorisé l'implantation, il y a quelques décennies, d'une importante population défavorisée, à la suite notamment de la construction massive de logements publics, de la conversion d'hôtels en maisons de chambres et de l'installation de ressources communautaires. De plus, les revendications des défenseurs des populations marginalisées, qui militent contre leur déplacement forcé ainsi que celui des services dont elles dépendent, montrent des affinités électives avec les intérêts des résidents plus aisés des quartiers périphériques qui militent pour ne pas les voir s'y installer (*Ibid.*). En somme, en étalant l'activité et en déconcentrant le capital, le développement polycentrique risque de ralentir les processus de gentrification dans les quartiers centraux – ou vétustes en général – et d'alimenter davantage la concentration de la richesse dans les banlieues aux forts attraits et/ou bien connectées aux autoroutes.

Fortement polycentrique, la RMR de Québec a connu un intense développement suburbain, d'abord à Sainte-Foy, devenue « ville jumelle » (FORTIN, 1981, p. 194), puis dans les interstices entre les premières banlieues, comme à Lebourgneuf. La polynucléarité a été renforcée par la construction d'un vaste réseau autoroutier (le deuxième plus important au Canada *per capita*; LAVOIE, 2018), puis soutenue par la dispersion des activités gouvernementales, à la suite des critiques des démolitions effectuées dans les faubourgs de Haute-Ville pour faire place à la nouvelle Colline parlementaire (CHAPLEAU, 1978, p. 73). L'ampleur du développement des banlieues fut telle qu'« à un certain moment, les centres périphériques [...] avaient pratiquement fait disparaître de la ville de Québec tout centre urbain » (FORTIN, 1981, p. 188), à la fois au sens figuré et au sens littéral. La construction d'autoroutes a en effet contribué à détruire une bonne partie des quartiers Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste, y instaurant « une sorte de vide humain » (*Ibid.*). En contrepartie, elle

a « favorisé la densification de[s] banlieue[s] de Québec...] bien avant celle[s] de Montréal » (*Ibid.*). Depuis 2017, Sainte-Foy a même dépassé le centre-ville comme principal pôle de destination (MTQ *et al.*, 2017).

La densification hâtive des premières banlieues a contribué à diffuser davantage la centralité, et rapidement brouillé la frontière avec la « ville », surtout sous l'angle de l'offre de services et d'emplois (MORIN, 2011). Malgré tout, les « banlieues » continuent d'être perçues par leurs résidents comme un lieu plus sécuritaire et proche de la nature (FORTIN et DESPRÉS, 2011), idéal pour élever des enfants (WALKER et FORTIN, 2011). Les motifs pour s'installer dans les quartiers centraux sont d'autant moins nombreux – *a fortiori* pour les familles – que la probabilité de devoir y travailler est faible et qu'ils n'ont l'exclusivité que de peu de services ou d'équipements. Plusieurs banlieues se sont en effet développées de manière à s'autonomiser du centre urbain, autant en ce qui concerne l'offre commerciale, les installations publiques et sportives que les lieux de travail.

Accueillant seulement 15 % de la population de la RMR, les quartiers centraux de Québec forment ainsi une « niche territoriale » de plus en plus minoritaire et marginale à l'échelle métropolitaine. Leur population s'est remise à croître et ils ont été revalorisés par certains groupes de la population (SÉGUIN, 1991; VILLENEUVE et TRUELLE, 2008), mais ils restent dénués de la puissance d'attraction d'un *central business district*. Cela ne les prémunit pas contre la gentrification, mais elle risque d'y être plus modérée, considérant la faiblesse relative de la pression économique et démographique.

Objectif et hypothèses

Cet article vise à mieux cerner les dynamiques de gentrification de Québec en répondant à deux objectifs. Le premier est de dresser, à l'aide d'indicateurs quantitatifs, un portrait de son évolution dans la RMR entre 1971 et 2016. Le second est d'explorer quatre hypothèses : que l'augmentation de la présence d'artistes (**H1**), celle des jeunes ménages (**H2**), et celle des propriétaires (**H3**) sont des précurseurs ou des facteurs de gentrification; et que celle-ci entraîne une augmentation des loyers plus rapide que la moyenne (**H4**).

MÉTHODOLOGIE

Fondements opérationnels

La méthodologie a été élaborée avec le souci de cerner la gentrification de Québec dans ses particularités. Comme cette ville est polycentrique et banlieusarde, et moins clivée économiquement et ethniquement que les grandes métropoles nord-américaines, le phénomène y semble plus modeste. Les indicateurs continus ont ainsi été pensés pour être sensibles à des trajectoires de gentrification les moins typiques (par ex., des reculs).

L'analyse quantitative est divisée en deux étapes. La première consiste à construire des indicateurs de revenu et de statut social, et d'en dresser un portrait temporalisé. La gentrification y est catégorisée selon trois formes : 1) *économique*, qui désigne une augmentation relative du revenu moyen d'un secteur sans augmentation concomitante de statut social; 2) *marginale*, qui désigne une augmentation de statut social sans hausse concomitante de revenu; et 3) *combinée* ou « typique », qui désigne ces deux évolutions conjointes. Pour se voir attribuer une de ces formes, un secteur doit également être *gentrifiable* (critère défini plus bas). Cette division se base sur les réflexions théoriques de ROSE (1984), ainsi que sur l'opérationnalisation employée par VAN CRIEKINGEN et DECROLY (2003). Ces derniers ont toutefois distingué les types de gentrification à partir de l'état final des secteurs (« pauvre » ou « riche »), ce qui implique que les secteurs doivent avoir dépassé le revenu moyen de la RMR pour ne pas être « marginaux ». Comme ce critère exclut les cas de gentrification économique où il n'y a pas de dépassement de la moyenne, il a été modifié pour prendre plutôt en compte la *variation* du revenu moyen.

La seconde étape consiste en la construction de modèles de régression linéaire testant le pouvoir prédictif de variables sur les indicateurs socioéconomiques, pour les secteurs gentrifiables et pour chacune des sept périodes intercensitaires. Cette méthode s'inscrit dans la lignée des travaux de WALKS et MAARANEN (2008), qui ont intégré diverses variables dans un modèle d'analyse par composante principale (ACP) qui temporalise et caractérise différentes périodes de gentrification. Bien que riche en pouvoir interprétatif global (par ex., pour cerner différentes phases historiques), cette approche a comme défaut d'être moins sensible aux trajectoires particulières des secteurs, qui se voient attribuer un début (*onset*) et un marqueur de complétude du phénomène. La possibilité d'observer, à l'échelle des secteurs, des épisodes de stagnation et de reculs est en outre évacuée. Les indicateurs et les analyses de régression utilisés contournent ces problèmes, tout en permettant de tester également quelques hypothèses liées aux cofacteurs de gentrification spécifiques aux secteurs gentrifiables de la RMR de Québec.

Finalement, suivant l'appel de CLARK (2005) à élargir l'horizon d'analyse dans l'étude de la gentrification, quatre postulats fréquents dans la littérature existante ont été évités :

1. Le *postulat d'inéductibilité*, présent dès la publication originelle de GLASS (1964), qui considère qu'une fois enclenchée, la gentrification s'intensifie incessamment;
2. Le *postulat d'exclusivité* du type de territoire où la gentrification *peut* avoir lieu, limité par des critères morphologiques (MELIGRANA et SKABURSKIS, 2005);
3. La *nécessité d'investissements immobiliers* d'envergure. À la différence de SMITH (1996), CLARK (2005) ou VAN CRIEKINGEN et DECROLY (2003), nous ne considérons pas les investissements dans le cadre bâti comme nécessaires à la gentrification, mais plutôt comme un catalyseur, une cause ou même un résultat probables;
4. Le *postulat d'univocité*, qui pose la gentrification comme s'observant par la variation concomitante de tous les indicateurs en jeu (GRUBE-CAVERS et PATTERSON, 2014).

Construction des indicateurs de gentrification

Comme la gentrification est un phénomène d'augmentation du statut socioéconomique d'un secteur par rapport aux autres secteurs d'une région métropolitaine, les indicateurs sont définis de manière relative. Les variables socioéconomiques de chaque secteur ont donc été transformées en différentiels (différence avec la moyenne de la RMR). Leurs variations intercensitaires ont ensuite été calculées, montrant leur évolution relative. Pour standardiser les indicateurs, ils ont été transformés en cotes-z, dont la base est l'écart-type de l'année la plus récente de la période intercensitaire, pondéré par la population des secteurs. Un indice de statut social (inspiré de WALKS et MAARANEN, 2008, et de LEY, 1996) a été calculé par la

TABLEAU 1

Indicateurs dichotomiques de gentrification

	Avant	Pendant		Après	
	Gentrifiable	Augmentation du statut social (σ)		Augmentation du revenu (σ)	Différentiel de revenu
Combinée	Oui	> 0,25		> 0,25	-
Économique	Oui	< 0,25		> 0,25	-
Marginale	Oui	> 0,25		< 0,25	-
Légère	Oui	(> 0 et < 0,25)	ou	(> 0 et < 0,25)	-
Complète	Oui	S/O		> 0	+
Consolidation	Non	S/O		> 0,25	+

moyenne des cotes-z des taux de diplômés universitaires et de professionnels³ pour chaque secteur. Finalement, à des fins de synthèse, des indicateurs dichotomiques ont été calculés et cartographiés suivant quatre périodes.

Afin d'améliorer la robustesse des représentations cartographiques, l'usage d'un seuil dans l'attribution des indicateurs dichotomiques a permis d'isoler les variations près de zéro. Ce seuil a été arbitrairement établi à un quart d'écart-type (0,25 σ par décennie et 0,36 σ pour la période 1971-1986). Comme dans WALKS et MAARANEN (2008), la gentrification d'un secteur est considérée comme « achevée » lorsque le différentiel de revenu devient positif (jusqu'en 2016). Les secteurs aisés (revenus supérieurs à la moyenne) qui voient leur revenu relatif augmenter sont quant à eux en *consolidation*, montrant une intensification de leur richesse.

3. Entre 1971 et 1991, les « professionnels » correspondent, comme dans WALKS et MAARANEN (2008), aux emplois en gestion et administration, sciences naturelles, sciences sociales, et enseignement et santé, et les emplois artistiques sont combinés avec des emplois littéraires, religieux et dans les loisirs. Entre 1996 et 2016, les cotes A (ou 0) à F (ou 6) des professions tirées des Profils de recensement par SR ont été utilisées.

Finalement, le critère de *gentrifiabilité* d'un secteur, dans la lignée des travaux de WALKS et MAARANEN (2008) et de FREEMAN (2005), exige 1) que le revenu moyen d'un secteur soit sous la moyenne de la RMR, et 2) que le taux de locataires dépasse 40 %. Ce second critère est justifié par le fait que les impacts d'une valorisation accrue du territoire diffèrent selon le mode d'occupation. Même si ce n'est pas là leur souhait, les propriétaires « déplacés » (par ex. à cause d'une hausse de taxes) risquent de tirer un important gain en capital lors de la vente de leur propriété. Au contraire, les locataires n'ont rien à gagner des augmentations de loyer ou d'une compétition accrue pour les logements. En pratique, ce critère englobe l'ensemble des secteurs historiquement populaires des quartiers centraux de Québec et, en nombre croissant d'un recensement à l'autre, des secteurs périphériques qui se densifient et/ou se paupérisent.

Analyses de régression linéaire

La seconde étape de l'analyse consiste en l'élaboration de modèles de régression et permet d'observer quels facteurs « prédisent », par leur variation passée ou concomitante, le score des indicateurs socioéconomiques (revenu et statut social) des secteurs de recensement (SR) pour chacune des sept tranches intercensitaires. Contrairement aux critères qui exigent une concomitance de variations ou aux opérationnalisations qui traitent en bloc la période étudiée, cette technique permet de temporaliser l'analyse de relations avec les variables théoriquement liées au processus de gentrification. Cette possibilité méthodologique est d'autant plus importante que plusieurs hypothèses sur les « phases » ou l'évolution de la gentrification prévoient un tel décalage, comme dans le cas où les artistes jouent un rôle précurseur. Les prédicteurs intégrés dans les modèles sont les variations antérieures et concomitantes :

- du différentiel du taux d'artistes;
- du différentiel du taux de jeunes adultes (20-24 et 25-34 ans);
- du différentiel du loyer moyen;
- de la population du secteur (en %);
- du nombre de logements (en %);
- du taux absolu de propriétaires;
- des cotes-z de revenu et de statut social.

Un modèle spécifique a également été produit pour tester la valeur de prédiction de la variation du revenu et du statut social sur le loyer. Les tableaux de coefficients et les détails techniques de leur production se trouvent en annexe.

PORTRAIT DE LA GENTRIFICATION À QUÉBEC

Patrimoine et pionniers de l'après rénovation urbaine (1971-1986)

La Vieille Capitale connaît un destin paradoxal à l'ère de la rénovation urbaine. On y entame des restaurations majeures dans les secteurs dévitalisés du Vieux-

Québec, en même temps qu'on détruit des pans de faubourgs historiques, dont la morphologie est vue comme un obstacle à la modernité. On construit des autoroutes devant connecter les banlieues au centre, tout en prévoyant de nouveaux secteurs résidentiels denses dans les friches de la rivière Saint-Charles, dont on accélère la désindustrialisation. Ce paradoxe s'explique par une certaine conception du progrès basé sur la technique (béton, autoroutes, gratte-ciels), et par des transformations dans l'économie (tertiarisation) et la mobilité (motorisation). Tandis que les secteurs historiquement aisés le demeurent ou le deviennent davantage, les quartiers ouvriers restants continuent de se vider au profit des banlieues. Les personnes qui décident d'y rester ou qui ne peuvent partir s'organisent et militent pour la protection et la légitimité de leur milieu de vie, « lutt[es] [in]dissociables du mouvement de gentrification » qui débute alors (SÉGUIN, 1991, p. 217) et qui passent notamment par la restauration de logements, encouragée par des subventions municipales (*Ibid.*, p. 283).

Entre 1971 et 1986, la gentrification est encore fortement limitée géographiquement. Les indicateurs montrent une gentrification marginale en Haute-Ville, dans le Vieux-Québec intramuros et dans les secteurs le long de la Falaise, ce qui s'inscrit en continuité avec les analyses de SÉGUIN (1991) dans son étude du quartier Saint-Jean-Baptiste.

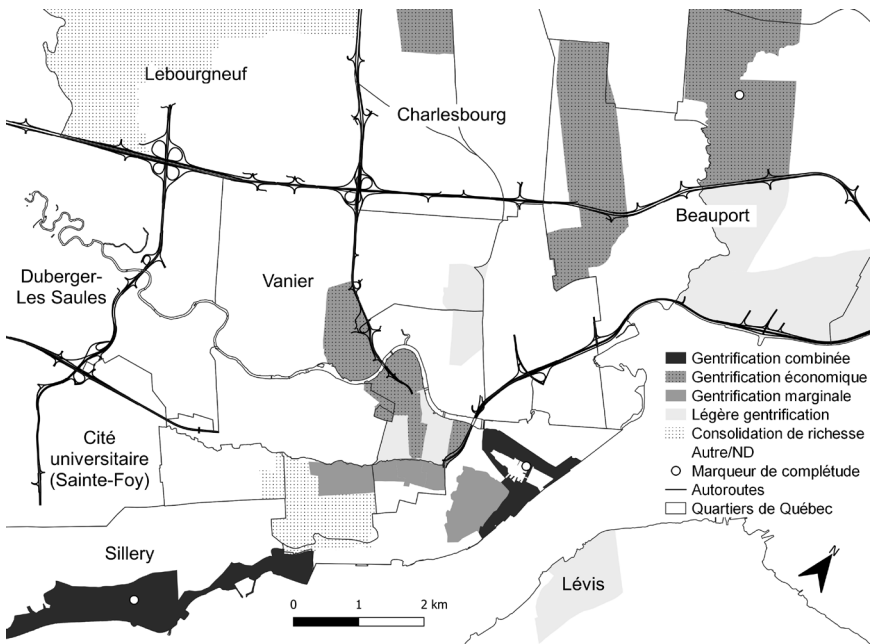
D'autres secteurs, où d'importantes (re)constructions ont cours, montrent une gentrification à caractère économique. Les secteurs qui couvrent les friches désindustrialisées de la rivière Saint-Charles (BOUTET, 2006) se transforment grandement durant cette période, à la suite de la construction de condos et de logements sociaux. Le secteur du Vieux-Québec Basse-Ville connaît quant à lui une importante « restauration », qui vise à en faire une destination touristique majeure, et « achève » sa gentrification en 1986. On y procède à la destruction de nombreux immeubles jugés non patrimoniaux dans le Petit-Champlain et à Place-Royale (FAURE, 1992), ce qui changera drastiquement le portrait architectural et social du secteur, d'autant plus qu'on construit à proximité de nouveaux condos destinés à des résidents aisés (PELLERIN, 1988). En 2016, on y observe le deuxième revenu moyen le plus élevé parmi les quartiers centraux, soulignant l'ampleur du succès de cette « restauration ».

Contrairement à ce qui est généralement attendu, et soulignant le polycentrisme de Québec, on observe aussi durant cette période des poches de gentrification en périphérie. Le secteur du vieux Sillery achève rapidement sa gentrification, dès 1981. L'intensité du phénomène, qui a débuté avant 1971, s'explique par son emplacement stratégique entre le centre-ville et le cœur de Sainte-Foy et à proximité du campus de l'Université Laval. En 2016, cet ancien secteur ouvrier est lui aussi devenu l'un des plus aisés de la RMR. Le noyau patrimonial de Charlesbourg montre quant à lui une gentrification (économique) durant cette période, mais suivra par la suite le déclin généralisé des premières banlieues. Une légère gentrification s'observe également dans les secteurs patrimoniaux de Lévis et de Beauport. Dans ce dernier cas, de nouveaux développements pavillonnaires au nord de l'autoroute de contournement (A40) entraînent une augmentation rapide du revenu moyen dans des secteurs qui demeurent jusqu'en 2016 plus aisés que ceux au sud.

Au-delà de ces premiers foyers de gentrification, cette période est surtout caractérisée par une dégradation généralisée de la situation socioéconomique des secteurs gentrifiables. Pour reprendre l'expression de BERRY (1982), la gentrification durant cette période consiste en l'émergence [traduction] d'« îlots de revitalisation dans une mer de déclin ». En 1986, la zone gentrifiable s'est considérablement agrandie dans les premières banlieues, à la suite de la construction de logements locatifs dans les secteurs moins favorisés. Les secteurs où se poursuit l'étalement urbain montrent quant à eux des revenus moyens à la hausse.

FIGURE 2

Gentrification, RMR de Québec (extrait), 1971-1986



L'arsenal de L'Allier : art, nouvel urbanisme et économie du savoir (1986-2006)

En 1986, les quartiers centraux sont encore largement défavorisés et leur déclin démographique se poursuit. La multiplication des destructions et l'unilatéralisme de l'« urbanisme municipal » (MERCIER, 2000) ont exacerbé la frustration et le sentiment de dépossession chez les résidents, alors que la relance du centre se fait toujours attendre. Jean-Paul L'Allier devient à cette époque chef du Rassemblement populaire, un parti municipal progressiste qui prône la démocratisation de la gestion de la ville. Notamment en s'opposant au projet de construction d'un centre commercial dans le « trou de Saint-Roch », une énorme friche au cœur du quartier longtemps laissée vacante après des destructions massives, L'Allier et son parti

réussissent à remporter les élections de 1989 (*Ibid.*, p. 124). Cette administration a largement contribué à la revitalisation du centre-ville, à une époque où s'intensifiait la revalorisation du mode de vie urbain. Elle a notamment renaturalisé la rivière Saint-Charles et amorcé la revitalisation du quartier Saint-Roch en y favorisant le développement d'une économie post-industrielle basée sur le savoir, la technologie et la culture. De nombreuses entreprises et institutions s'y sont installées, particulièrement autour du nouveau Jardin Saint-Roch achevé en 1992, comme CGI, une firme de service-conseil en technologie de l'information (TI), l'École nationale d'administration publique, l'Institut national de recherche scientifique et la TELUQ.

Cette période est caractérisée par une première vague de gentrification « combinée » dans quelques secteurs du centre, entre 1986 et 1991, principalement en Basse-Ville, mais qui est ralentie par la crise économique entre 1991 et 1996, durant laquelle on observe plutôt une vague de gentrification marginale plus loin du centre. Dans Saint-Roch, d'autres changements majeurs s'opèrent. Attirés par les politiques de l'administration L'Allier (comme le programme d'acquisition d'ateliers d'artistes et le soutien dans la mise sur pied de l'atelier coopératif Méduse), les artistes y affluent en nombre, ce qui se répercute également dans les secteurs environnants. En Haute-Ville, la gentrification prend au contraire une forme économique dans Montcalm et Saint-Jean-Baptiste, faisant suite à une élévation du statut social dans ces quartiers (mais qui ralentit alors dans le second). Finalement, le secteur de Vanier où de nombreux condos furent construits près des rives de la rivière St-Charles achève rapidement sa gentrification.

FIGURE 3

Gentrification, RMR de Québec (extrait), 1986-1996

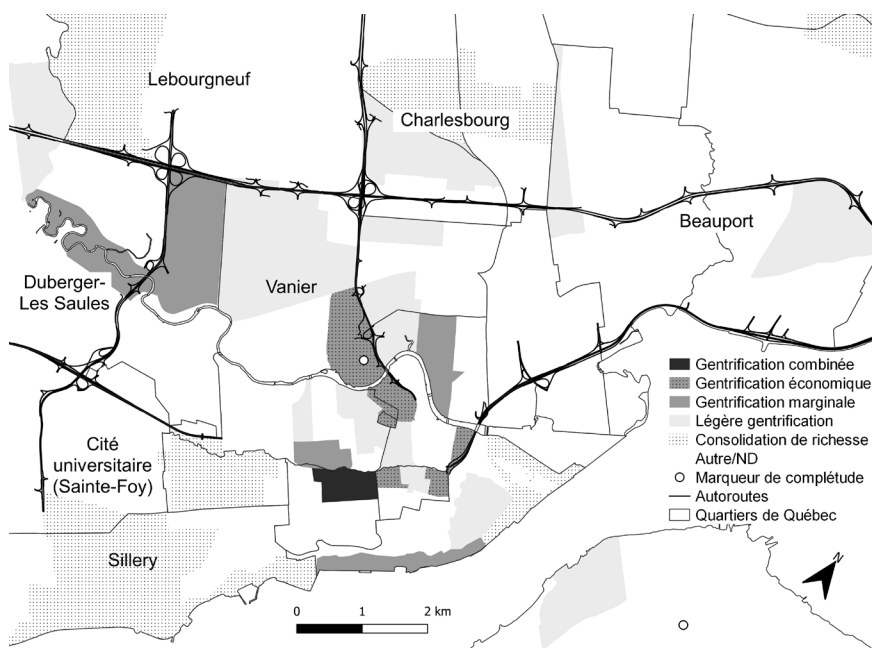
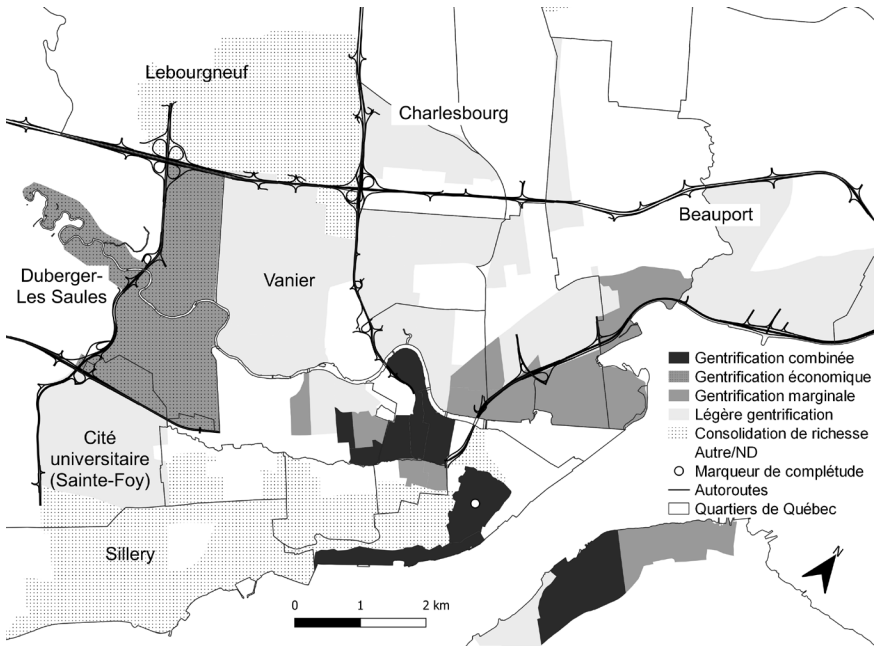


FIGURE 4

Gentrification, RMR de Québec (extrait), 1996-2006



La période suivante (1996-2006) montre un tout autre portrait. Après des décennies d'exode, le bilan migratoire et la variation de population des quartiers centraux sont redevenus positifs (VILLENEUVE et TRUDELLE, 2008). La gentrification reprend alors avec vigueur dans le Vieux-Québec intramuros et en Basse-Ville. En plus de l'installation de pavillons d'universités, d'ateliers et de galeries d'art, des subventions salariales ont attiré des entreprises d'informatique et de jeux vidéo (LAROSE, 2006). En revanche, les faubourgs de Haute-Ville montrent une reprise modérée (Saint-Jean) ou une stagnation (Montcalm).

Durant cette décennie, le phénomène s'intensifie et s'étale, notamment dans le Vieux-Lévis. La gentrification marginale atteint aussi de nouveaux secteurs (historiquement moins favorisés) du Vieux-Limoilou. Les banlieues de Sillery et Lebourgneuf continuent d'intensifier leur favorisation, tout comme les secteurs des ponts à Lévis (invisible sur la carte), alors que Duberger-Les Saules (première couronne) montre une remontée économique ponctuelle dans un contexte de déclin global des premières banlieues.

Ça se passe en bas : néolibéralisme et Nouvo Saint-Roch (2006-2016)

En 2006, la RMR de Québec s'éloigne de plus en plus du schéma classique prévoyant un « centre délaissé » et des « banlieues de classe moyenne ». Les plus anciennes

voient leur population vieillir (MORIN, 2011), leur urbanisation s'intensifier et leur revenu moyen diminuer. Cette baisse peut s'expliquer par le double mouvement des départs massifs à la retraite des *babyboomers* et de l'apparition de poches de défavorisation dans des secteurs locatifs en vétusté croissante. Québec suit ainsi clairement la tendance « d'inversion » socioéconomique observée dans de nombreuses villes nord-américaines (LELOUP, ROSE et MAARANEN, 2018; ALLARD, 2017; PAVLIC et QIAN, 2014). Suivant les efforts de revitalisation, son centre-ville a vu plusieurs institutions et entreprises s'y établir depuis 15 ans. À la veille du 400^e anniversaire de sa fondation, en 1608, on prépare une célébration grandiose pour Québec et on achève les grands travaux publics, dont la naturalisation des berges de la Saint-Charles et son parc linéaire.

Cette décennie signe la fin de l'ère L'Allier qui avait, lors des premières élections de la nouvelle Ville (à la suite d'une fusion avec les banlieues nord en 2001), remporté la mairie mais en ne faisant élire qu'une minorité de conseillers. Électoralement, la confrontation entre centre et banlieues est palpable, opposant un interventionnisme axé sur le développement de services à un populisme fiscal plus conservateur (BELLEY, 2003). Les débats de l'élection de 2001 furent précurseurs de la montée du néolibéralisme et de l'austérité. La prise de pouvoir des Libéraux à l'Assemblée nationale du Québec en 2003 sonne le glas de la mesure fiscale du Centre national des nouvelles technologiques de Québec, qui octroyait des subventions salariales aux entreprises de TI qui s'installaient dans le quartier Saint-Roch (IQ, 2008). L'élection d'Andrée Boucher à la mairie de Québec en 2005, puis celle de Régis Labeaume en 2007, ont quant à elles entraîné la fin des programmes de soutien aux artistes, qui initient une migration vers les quartiers Saint-Sauveur et Limoilou (DESLOGES, 2010).

L'État resserre les cordons de la bourse et les projets majeurs seront désormais menés par des acteurs privés. Après le démantèlement en 2007 du Mail Centre-ville, ce « toit » qui avait été construit au-dessus de la rue Saint-Joseph afin de compétitionner – sans succès – avec les centres commerciaux de banlieue, le promoteur local GM Développement se donnera le mandat de développer un « Nouvo Saint-Roch » (*sic*), tentant de modifier en profondeur l'image du quartier et d'y attirer une clientèle plus aisée. Cette entreprise est aujourd'hui propriétaire d'environ 60 % des locaux commerciaux de l'artère concernée (Radio-Canada, 2016) et juge avoir « joué un rôle majeur dans la revitalisation du quartier » (GM Développement, 2020). Par ailleurs, la densification est devenue un enjeu majeur dans la planification de l'aménagement de la ville (Ville de Québec, 2018). Des projets d'envergure apparaissent dans des secteurs plus périphériques, comme le complexe Jules-Dallaire à Sainte-Foy en 2008, constitué de deux tours de 17 et 28 étages comportant des bureaux, des logements résidentiels et des locaux commerciaux. Cette densification périphérique, encouragée par les plans d'urbanisme, consolide le polycentrisme de Québec.

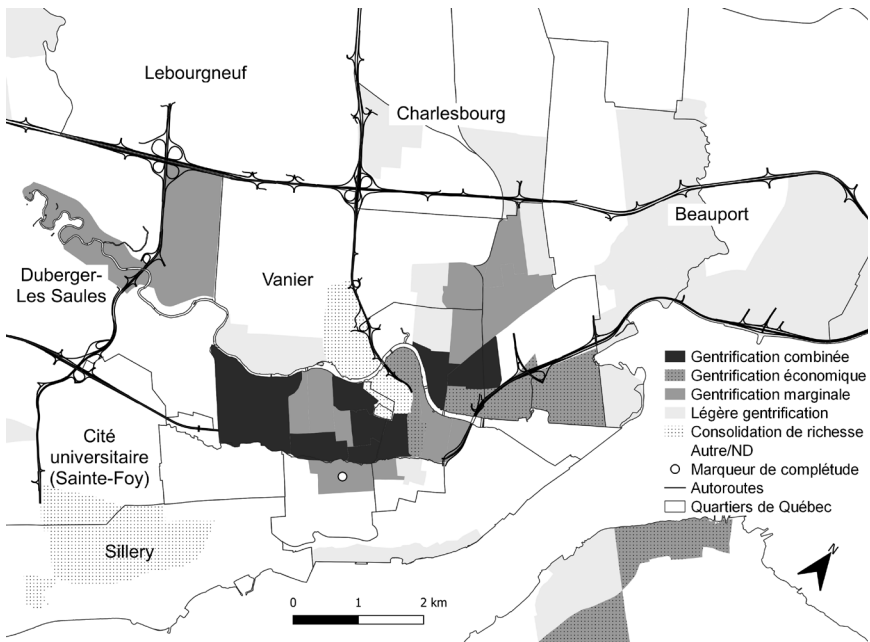
Durant cette décennie, la gentrification se généralise dans la Basse-Ville et touche pour la première fois aussi nettement les quartiers Saint-Sauveur et Vieux-Limoilou. Saint-Roch, où le phénomène avait connu une poussée entre 1996 et 2006, montre plutôt un (léger) ralentissement. Dans ces trois quartiers, le phénomène devient particulièrement visible, symbolique et perturbateur à travers la multiplication de commerces destinés à des clientèles plus « branchées » et aisées, et plus globalement, par la transformation

de leurs artères commerciales en destinations prisées jouissant d'une grande visibilité médiatique (LECLERC, 2015; BAIR et WRIGHT, 2014). Leur vocation commerciale risque de s'éloigner du même coup des besoins et des préférences des ménages moins favorisés.

En Haute-Ville, le portrait est contrasté : les secteurs pionniers montrent une stagnation ou un recul de leur position socioéconomique, alors que la rue Saint-Jean, artère commerciale importante, montre des signes d'essoufflement en dehors des murs

FIGURE 5

Gentrification, RMR de Québec (extrait), 2006-2016



du Vieux-Québec touristique (PORTER, 2014). Seul le secteur nord de Montcalm fait exception, et achève sa gentrification⁴. Les secteurs aisés ailleurs en Haute-Ville cessent d'intensifier leur favorisation, sauf certaines zones de Sillery.

En périphérie, les centres des banlieues montrent un déclin global de leur niveau socioéconomique, tandis que celui-ci augmente dans les banlieues excentriques, ce qui s'explique par l'étalement urbain, alimenté par l'accession des jeunes familles à

4. L'apparent paradoxe – la gentrification s'achève alors qu'elle apparaît comme marginale – s'explique par le fait que le revenu moyen du secteur n'était que très légèrement sous la moyenne en 2006.

la propriété de maisons neuves, détachées et abordables (Radio-Canada, 2017). Des poches de gentrification s'observent finalement dans certains secteurs de première couronne, mais le phénomène demeure somme toute léger.

Régressions et vérification des hypothèses

Nos analyses de régression examinent les relations entre les indicateurs de gentrification et quelques variables qui, suivant la littérature existante, sont susceptibles d'y contribuer ou de l'accompagner. Ces analyses sont basées sur l'interprétation des tableaux de coefficients produits avec SPSS (voir annexe), qui ont été enrichies de données complémentaires tirées des profils de recensement⁵. Il est important de spécifier que peu de modèles dépassent un R² de 0,5, signalant qu'une part importante des variations n'est pas prédite par ces modèles. Il est par contre plus élevé lors des plus fortes vagues de gentrification, indiquant l'adéquation des variables prédictives.

Une première observation qui ressort de ces modèles est, comme prévu, la constance et l'ampleur du pouvoir prédictif de la variation du statut social sur la variation du revenu, confirmant le rôle que joue l'installation de professionnels et d'universitaires dans l'augmentation accélérée du niveau économique des secteurs en gentrification. Une autre observation saillante est la relation « paradoxale » entre l'indicateur de statut social et ses variations antérieures, qui montre systématiquement une relation *négative* avec la période immédiatement précédente. Une baisse de statut (relative à l'évolution globale de la RMR) tend à survenir après une période d'ascension et, en contraposée, les augmentations de statut social ont davantage lieu dans les secteurs ayant connu un déclin (relatif) récent. Les indicateurs passés de revenu montrent quant à eux des relations plus erratiques, parfois négatives, parfois positives. Ces observations indiquent que la gentrification n'est pas un processus caractérisé forcément par une intensification constante, du moins à Québec. Finalement, la variation de la population montre des relations négatives entre 1971 et 1981, alors que l'exode suburbain est encore fort, mais devient positive dès 1986, soulignant le caractère gentrificateur du « retour au centre » (VILLENEUVE et TRUELLE, 2008).

Ces analyses de régression ont par ailleurs nourri les réflexions permettant de répondre aux hypothèses posées plus haut. Contrairement à ce à quoi on s'attendait, les modèles de régression n'ont pas fait ressortir de relation claire entre les indicateurs et l'augmentation de la concentration d'artistes (H1). Seules les périodes les plus hâtives ont été intégrées aux modèles, avec des relations parfois positives, parfois négatives. Or, ces variations montrent à quelques reprises de fortes corrélations avec les indicateurs, en cohérence avec l'augmentation de la présence d'artistes dans les secteurs en gentrification – ils y sont en 2016 largement surreprésentés –, mais perdent en signification statistique lorsqu'on intègre dans le modèle d'autres variables à plus grand pouvoir prédictif.

5. Les quotients de localisation ont été calculés suivant un découpage territorial développemental inspiré des travaux de MORIN et VAN DEN BUSSCHE (2018).

L'impact de l'installation de jeunes (H2) est au contraire très clair. L'augmentation de leur concentration relative, surtout chez les 25-34 ans, revient à plusieurs reprises dans les modèles de prédiction des deux indicateurs. De plus, les quotients de localisation (QL) des 25-29 et des 30-34 ans ont fortement augmenté jusqu'en 2016. Ces résultats soutiennent l'hypothèse que leur « retour au centre » observé par VILLENEUVE et TRUELLE (2008) a contribué à la fois à sa gentrification et à son « rajeunissement » (Moos, 2016). L'observation d'autres indicateurs démographiques révèle une transformation dans les patrons d'installation au centre décrits par SÉGUIN (1991). La surreprésentation des ménages « marginaux » dans les quartiers centraux a en effet diminué jusqu'en 2016, tant pour les personnes seules (1986 : 1,76; 2016 : 1,58) et les familles monoparentales (1986 : 1,17; 2016 : 0,86) que pour les ménages de colocation (1986 : 1,96; 2016 : 1,65). La désormais *sous*-représentation des familles monoparentales montre qu'elles ont, elles aussi, suivi la dispersion des couples (0,59) et des familles biparentales (0,41) vers les banlieues éloignées. Cette évolution s'explique certainement par l'intensification de la présence de jeunes adultes sans enfants dans les vieux quartiers, mais aussi par le vieillissement et l'urbanisation des banlieues de première couronne, qui montrent en 2016 une croissante surreprésentation de personnes seules (1,13) et de ménages de colocation (1,41).

La relation entre les indicateurs et l'augmentation du taux des propriétaires (H3) est également forte, mais seulement avant 2001. De plus, malgré l'augmentation marquée du nombre de condos, particulièrement dans Saint-Roch, peu de secteurs ont connu des baisses absolues de logements locatifs, même dans les plus fortes vagues de gentrification entre 1996 et 2016, laissant présager des conversions limitées. La gentrification a certainement été alimentée par l'installation de propriétaires, mais considérant que les variations des taux de propriété après 2001 sont absentes des modèles de régression et que ceux-ci demeurent très faibles dans les quartiers centraux (< 25 %), le phénomène a certainement aussi été alimenté par des changements chez les locataires.

À ce sujet, la question de l'augmentation accélérée du loyer moyen (H4) ouvre une boîte de Pandore. D'emblée, spécifions que seulement deux modèles de régression ont montré des relations statistiques valides et que leur pouvoir explicatif est extrêmement faible ($R^2 < 0,2$). De plus, les loyers moyens les plus bas se trouvent encore en Basse-Ville et les plus hauts dans les secteurs aisés de Haute-Ville ou des banlieues cossues. En somme, l'absence de relation statistique claire signifie que la gentrification n'a pas entraîné un important repositionnement à la hausse des loyers dans les secteurs gentrifiables. Pour mieux en cerner le sens, ces résultats exigent d'ouvrir deux réflexions *ad hoc*.

La première concerne les dynamiques globales de transformation socioéconomique de la RMR. Jusqu'en 2016, les écarts géographiques de revenus se sont affaiblis⁶, à cause de la remontée globale des secteurs les plus défavorisés. Cette remontée s'explique en partie par la gentrification, l'installation de ménages plus aisés contribuant à y faire augmenter le revenu moyen, mais aussi par une baisse globale du faible revenu. Cette mutation a été accompagnée d'une hausse du décile

6. Entre 2001 et 2016, le coefficient de Gini des revenus médians à l'échelle des aires de diffusion est passé de 0.174 à 0.134 dans la RMR.

inférieur du différentiel de loyer moyen. Autrement dit, les secteurs les plus abordables de la RMR sont moins abordables qu'auparavant. Par contre, ce sont encore globalement, en 2016, les mêmes secteurs (centraux) qu'en 1971 où l'on observe les loyers moyens les plus faibles, et ce, malgré la gentrification.

La seconde – et plus importante – réflexion concerne le rôle du logement social dans la préservation de loyers abordables et dans la protection des résidents vulnérables. Au cours de la période étudiée, de nombreux logements sociaux ont été construits dans la RMR de Québec, et particulièrement dans les quartiers centraux (MAMOT, 2017a, b). Puisque ces logements ont été créés avec l'objectif d'offrir des résidences accessibles et non d'en tirer profit, ils sont soustraits aux dynamiques marchandes. De plus, une partie de ces logements est subventionnée, diminuant d'autant la moyenne des dépenses encourues pour le loyer mesurées par le recensement.

Cette situation entraîne une évolution segmentée du marché locatif : les loyers contrôlés demeurent forcément bas, tandis que les logements privés suivent les aléas du marché, pouvant connaître d'importantes hausses de loyer selon la demande, voire être rénovés en logements « luxueux ». Puisque c'est dans ces logements privés que se met en place le mécanisme de gentrification par remplacement graduel des locataires – tel que décrit par FREEMAN, CASSOLA et CAI (2015) –, ce sont principalement les résidents de ces logements qui subissent la pression gentrificatrice.

Deux types de ménages risquent ainsi d'être chassés des quartiers en gentrification par la hausse des loyers et de devoir réorienter leurs « choix » résidentiels : les ménages aux revenus modestes, mais pas nécessairement faibles au sens étatique et qui n'ont donc pas accès aux logements subventionnés; et les ménages à faible revenu qui ne veulent pas ou ne sont pas en mesure d'y avoir accès. Le résultat net d'un tel phénomène, à l'échelle de la RMR, s'observe par le déplacement de ces ménages vers des secteurs locatifs moins favorisés et en vétusté croissante. La baisse observée des indicateurs socioéconomiques dans de tels quartiers autour du centre urbain de Québec confirme cette explication. Par contre, les logements sociaux jouent un fort rôle modérateur dans les quartiers centraux; on y observe encore, en 2016, les plus hauts taux de personnes à faible revenu de la RMR.

*

*

*

L'analyse présentée dans cet article a permis de dresser un portrait global de la gentrification à Québec depuis 1971 et d'identifier certaines évolutions et phases typiques, tout en cernant ses particularités. Comme ailleurs en Amérique du Nord, le phénomène est apparu au moins dès 1971 dans des secteurs pionniers où convergeaient à divers degrés accessibilité économique, caractère patrimonial et emplacement stratégique. Des ménages marginaux se sont installés dans les quartiers centraux laissés pour compte et peu valorisés dans les décennies précédentes, pendant qu'on construisait de nombreux logements sociaux dans les friches d'usines ou d'immeubles vétustes démolis.

D'importants changements politiques et démographiques ont accéléré et transformé le phénomène vers la fin des années 1980. À la suite de l'élection d'un nouveau parti municipal progressiste qui prônait des politiques de nouvel urbanisme, les

quartiers centraux ont été transformés par d'importants investissements publics qui visaient à les rendre plus attractifs. En s'inspirant des succès économiques de plus grandes métropoles comme New York, les gouvernements municipal et provincial ont catalysé la revitalisation du centre urbain. À partir de 1996, la population a recommencé à y croître, sous l'impulsion de l'installation de jeunes adultes, et la gentrification s'est accélérée, avec Saint-Roch comme épicerie.

Entre 2006 et 2016, le phénomène s'est étendu à la grande majorité des vieux quartiers, pendant que la concentration de jeunes adultes et d'artistes y augmentait encore, et que le profil des ménages continuait de se transformer. Autrefois plus concentrées au centre, les familles monoparentales sont maintenant surreprésentées dans les banlieues plus récentes, tout comme les couples et les familles en général. Comme ailleurs au Canada (Moos, 2016), le centre urbain est adopté et transformé en niche répondant aux préférences et aux besoins de jeunes adultes, *a fortiori* de ceux sans enfants, tendance qui s'intensifie par la prolifération des logements contenant une seule chambre (*Ibid.*).

Structurellement, l'intensification de la présence de jeunes professionnels ou scolarisés au centre-ville peut se comprendre comme une conséquence de la prolifération des professionnels et des couples sans enfants, alimentée par la poursuite d'études postsecondaires de plus en plus longues et par une précarité accrue en début de carrière dans certains domaines d'emploi (Moos, 2014). Alors qu'elles remettent à plus tard le projet de famille, l'âge moyen des mères lors de la naissance de leur premier enfant est passé de 25 ans en 1975 à 29 ans en 2015 (ISQ, 2020). Bien qu'une partie de ces jeunes adultes souhaitent s'établir à long terme dans les quartiers centraux, nombre d'entre eux s'installeront en banlieue dès lors que leur ménage augmentera de taille (Moos, 2016), car les caractéristiques morphologiques et sociales de la banlieue sont considérées comme plus idéales pour élever une famille (WALKER et FORTIN, 2011). Ces hypothèses sont d'ailleurs cohérentes avec la surreprésentation des familles dans les banlieues excentriques, où se perpétue l'étalement urbain de maisons unifamiliales détachées (Radio-Canada, 2017).

En somme, la gentrification des quartiers centraux de Québec semble être, pour l'instant, surtout le fait d'une frange visible mais *minoritaire* de la population, soit les jeunes adultes de la nouvelle classe moyenne (LEY, 1996). En effet, malgré leur surreprésentation dans les quartiers centraux, il n'en demeure pas moins que 56 % des jeunes de 20 à 34 ans de la RMR résidaient en 2016 dans les banlieues plus récentes et éloignées⁷. De plus, ces jeunes se font relativement plus rares dans un contexte de vieillissement généralisé de la région (MORIN et VAN DEN BUSSCHE, 2018). La gentrification et le rajeunissement du centre urbain, quoique significatifs, demeurent donc des phénomènes secondaires à Québec. L'ampleur des investissements injectés pour catalyser la revitalisation du centre-ville, adossée à la (faible) intensité de sa gentrification, souligne la position marginale de celui-ci dans le développement métropolitain, d'autant plus que ces investissements n'ont pas empêché emplois et capitaux de croître en périphérie, et Sainte-Foy de devenir le principal pôle des déplacements.

7. Profil de recensement 2016, basé sur la typologie de MORIN et VAN DEN BUSSCHE (2018).

Conjointement avec sa faible croissance démographique et sa position économique périphérique à l'échelle nationale, le polycentrisme de Québec pourrait expliquer les particularités et le caractère modéré de sa gentrification comparativement aux grandes métropoles canadiennes (voir WALKS et MAARANEN, 2008). Contrairement à Montréal, peu de secteurs y ont en effet « complété » leur gentrification (dépassé le revenu moyen de la RMR), ni ne montrent en 2016 les loyers moyens parmi les plus élevés, comme dans les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont-Petite-Patrie.

Au contraire, on a même observé des épisodes de stagnation et de recul dans plusieurs secteurs. Le cas le plus saillant est celui du faubourg Saint-Jean-Baptiste qui, malgré une gentrification hâtive, a plutôt stagné ou rétrogradé, alors même qu'on assistait à une période d'intensification de la gentrification entre 2006 et 2016. La gentrification marginale initiée en 1971 dans ce quartier n'a donc pas entraîné d'accélération croissante des indicateurs socioéconomiques, malgré les nombreux attraits que représentent sa topographie particulière, son cachet patrimonial et son emplacement stratégique au pied de la Colline parlementaire. Ce cas est d'autant plus intéressant que Saint-Jean-Baptiste compte moins de logements sociaux (qui agissent comme stabilisateurs) que le quartier voisin de Saint-Roch, en Basse-Ville. Une des explications possibles de cette stagnation, qui devrait être explorée dans des travaux futurs, réside dans les caractéristiques de sa morphologie faubourgeoise : rues étroites et espaces limités pour le stationnement, appartements plus petits et moins intéressants pour la conversion en condos (contrairement aux « plex »), rareté des parcs et de la verdure, etc.

Or, comme ce fut le cas dans les années 1990, des investissements cataclysmiques – pour reprendre l'expression de Jane Jacobs – pourraient changer la donne. Plusieurs éléments semblent indiquer que le processus de gentrification de Québec commence une nouvelle phase, caractérisée par des investissements massifs dans des interstices d'opportunité (friches, stationnements, immeubles vétustes, etc.) : la prolifération de vastes projets résidentiels offrant principalement des studios et des appartements d'une chambre; la construction planifiée d'un tramway et l'invitation lancée par la Ville aux promoteurs immobiliers pour qu'ils participent au développement des secteurs situés à proximité de ses futures stations (LAVALLÉE, 2019); et la multiplication des démolitions-reconstructions dans les faubourgs. L'histoire de Québec – comme celle de l'Amérique du Nord – continuera donc sûrement de nous montrer que lorsque la vieille ville fait obstacle au progrès (ou au capital), il est au fond assez simple de la détruire.

Louis-Pierre BEAUDRY

Université Laval
louis-pierre.beaudry.1@ulaval.ca

NOTICE BIOGRAPHIQUE

Louis-Pierre Beaudry est doctorant en sociologie à l'Université Laval, sa thèse porte sur les transformations socioéconomiques de Québec depuis 1971 et vise à en caractériser les phénomènes inter-reliés de gentrification et de paupérisation. Membre du Centre de recherche en aménagement et développement (CRAD), il s'implique également au sein des comités Logement et Aménagement du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste.

ABSTRACT

Louis-Pierre BEAUDRY, *The atypical gentrification of Quebec City between 1971 and 2016: A portrait of a medium-sized polycentric city*

While gentrification in Quebec City has received recurrent attention since the 1980s, most analyses have focused on individual neighbourhoods. Adopting a systemic perspective, this article presents a statistical portrait of gentrification in the Quebec City CMA between 1971 and 2016. More specifically, we characterize the evolution of the phenomenon in three different historical periods, and then observe its relationship with certain predictors. Our cartographic analysis shows that gentrification has reached all of the central neighbourhoods and a few peripheral sectors, but that it has evolved in a discontinuous manner and experienced stagnation and setbacks. A regression analysis, for its part, confirms the connection between gentrification and the increased presence of artists, young households and homeowners. However, the lack of a clear relationship between gentrification and average rent raises questions about the buffering role of social housing and the segmented dynamics of the displacement of disadvantaged households to dense inner-city areas.

Keywords: Quebec City CMA; gentrification; polycentrism; statistical mapping; socioeconomic inequalities

BIBLIOGRAPHIE

ALLARD, Scott

2017 *Places in Need: The Changing Geography of Poverty*, Russell Sage Foundation, New York.

ALLEN, Jeff et Zack TAYLOR

2018 « A new tool for neighbourhood change research: the canadian longitudinal census tract database, 1971-2016 », *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 62 (4) : 575-588.

BAIR, Diane et Pamela WRIGHT

2014 « Quebec's St-Roch District Draws Hip Crowd », *Boston Globe*, 3 mai. [<https://www.bostonglobe.com/lifestyle/travel/2014/05/03/quebec-city-st-roch-neighborhood-cleans-nicely/fZAHl3eKNSRwCq0KGCwpfl/story.html>], consulté le 23 septembre 2020.

BARIL-NADEAU, Héroïse

2019 *La gentrification dans le quartier St-Sauveur à Québec : une étude de cas pour explorer les perceptions de trois groupes d'acteurs sociaux*, Mémoire de maîtrise, École de travail social et de criminologie, Université Laval.

BARTON, Michael

2016 « An Exploration of the Importance of the Strategy Used to Identify Gentrification », *Urban Studies*, 53, 1 : p. 92-111.

BELLEY, Serge

2003 « L'élection municipale de 2001 à Québec : l'"interventionnisme municipal" de la ville-centre contre le "populisme fiscal" des banlieues », *Recherches sociographiques*, 44 (2) : 217-238.

- BERRY, Brian J. L.
1982 *Islands of Renewal, Seas of Decay: The Evidence on Inner-city Gentrification*, School of Urban and Public Affairs, Carnegie-Mellon University, Pittsburgh.
- BOURGEOIS, Fanny
2008 *La revitalisation du quartier Saint-Roch (Ville de Québec) et ses effets sur l'expérience d'exclusion des femmes itinérantes*, Mémoire de maîtrise, Département de sociologie, Université Laval.
- BOUTET, Guillaume
2006 *Le changement de forme des berges de la rivière St-Charles à Québec : l'explication de l'approche culturelle de la géographie*, Mémoire de maîtrise, Département de géographie, Université Laval.
- CHAPLEAU, Danielle
1978 *Schéma d'aménagement de la Colline parlementaire*, vol. 2, Communauté urbaine de Québec, Commission d'aménagement.
- CHERNOFF, Michael
1980 « Social Displacement in a Renovating Neighborhood's Commercial District », dans : J. BROWN-SARACINO (dir.), *The Gentrification Debates: a Reader*, New York, Routledge, p. 295-304.
- CLARK, Eric
2005 « The Order and Simplicity of Gentrification - a Political Challenge », dans : Loretta LEES, T. BUTLER et E. K. WYLY (dir.), *The Gentrification Reader*, New York, Routledge, p. 24-30.
- DAVIDSON, Mark et Loretta LEES
2005 « New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance », *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37, 7 : 1165-1190.
- DESLOGES, Josianne
2010 « Les artistes migrent de St-Roch vers St-Sauveur », *Le Soleil*, Québec, 1^{er} novembre. [<https://www.lesoleil.com/actualite/la-capitale/les-artistes-migrent-de-st-roch-vers-st-sauveur-4a0227aa7e85c0d5f664550f45e2c2d8>], consulté le 23 septembre 2020.
- FAURE, Isabelle
1992 « La reconstruction de Place-Royale à Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, 36, 98 : 321-336.
- FORTIN, Gérald
1981 « Une ville américaine moyenne, unique en son genre », *Recherches sociographiques*, 22, 2 : 187-203.
- FORTIN, Andrée et Carole DESPRÉS
2011 « Le rapport à la nature et le choix du périurbain : un mode de vie ou un milieu de vie? », dans : Andrée FORTIN, Carole DESPRÉS et Geneviève VACHON (dir.), *La banlieue s'étale*, Nota Bene, Montréal.
- FREEMAN, Lance
2005 « Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods », *Urban Affairs Review*, 40, 4 : 463-491.
- FREEDMAN, Martine
2009 « Faire cohabiter mixité et espace public : un enjeu de la revitalisation urbaine. Défis du nouveau Saint-Roch à Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, 53 (150) : 405-420.

- FREEMAN, Lance, Adele CASSOLA et Tiancheng CAI
 2015 « Displacement and gentrification in England and Wales: A Quasi-Experimental Approach », *Urban Studies*, 53, 13 : 2797-2814.
- GLASS, Ruth
 1964 « London: Aspects of Change », dans : L. LEES, T. SLATER et E. K. WYLY (dir.), *The Gentrification Reader*, London, Routledge.
- GM Développement
 2020 *Réalisations*. [<https://www.gmdeveloppement.com/realisations>], consulté le 23 septembre 2020.
- GRUBE-CAVERS, Annelise et Zachary PATTERSON
 2014 « Urban Rapid Rail Transit and Gentrification in Canadian Urban Centres: A Survival Analysis Approach », *Urban Studies*, 52, 1 : 178-194.
- Institut de la statistique du Québec (ISQ)
 2020 *Naissances, taux de fécondité selon le groupe d'âge de la mère, indice synthétique de fécondité et âge moyen à la maternité, selon le rang de naissance, Québec, 1975-2019*. [<https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/naissance-fecondite/407.htm>], consulté le 23 septembre 2020.
- Investissement Québec (IQ)
 2008 *Centre national des nouvelles technologies de Québec (CNNTQ)*. [http://investiquebec.com/documents/qc/FichesDetaillees/FTCNNTQ_fr.pdf], consulté le 23 septembre 2020.
- KERSTEIN, Robert
 1990 « Stage Models of Gentrification », *Urban Affairs Quarterly*, 25, 4 : 620-639.
- LAROSE, Yvon
 2006 « L'économie du savoir bien implantée à Québec », *Au fil des événements*, Québec, 11 mai. [<https://archives.nouvelles.ulaval.ca/Au.fil.des.evenements/2006/05.11/savoir.html>], consulté le 23 septembre 2020.
- LAVALLÉE, Jean-Luc
 2019 « "Partenaires" recherchés pour 16 sites liés au futur tramway », *Journal de Québec*. [<https://www.journaldequebec.com/2019/10/01/partenaires-recherches-pour-16-sites-lies-au-tram>], consulté le 23 septembre 2020.
- LAVOIE, Jonathan
 2018 « Y a-t-il vraiment plus de kilomètres d'autoroute à Québec qu'ailleurs? », *Radio-Canada*, 27 décembre. [<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1143950/kilometres-autoroutes-quebec-troisieme-lien>], consulté le 23 septembre 2020.
- LECLERC, Héloïse
 2015 « Destination quartier St-Sauveur : St-Sô l'effervescente », *Voir*, 20 mai. [<https://voir.ca/voir-la-vie/art-de-vivre/2015/05/20/destination-quartier-saint-sauveur-st-so-leffervescente/>], consulté le 23 septembre 2020.
- LEES, Loretta, Tom SLATER et Elvin K. WYLY (dir.)
 2010 *The Gentrification Reader*, London, Routledge.
- LELOUP, Xavier, Damaris ROSE et Richard MAARANEN
 2018 *La nouvelle géographie sociale de Montréal : évolution de la distribution socio-spatiale du revenu entre 1980 et 2015 dans la région métropolitaine de Montréal*, INRS-Centre Urbanisation Culture Société, Montréal.
- LEY, David
 1996 *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford, Oxford University Press.

LEY, David et Cory DOBSON

- 2008 « Are There Limits to Gentrification? The Contexts of Impeded Gentrification in Vancouver », *Urban Studies*, 45, 12 : 2471-2498.

MELIGRANA, John et Andrejs SKABURSKIS

- 2005 « Extent, Location and Profiles of Continuing Gentrification in Canadian Metropolitan Areas, 1981-2001 », *Urban Studies*, 42, 9 : 1569-1592.

MERCIER, Guy

- 2000 « L'usage urbain de la nature : conflit et ralliement. L'exemple du quartier St-Roch à Québec », dans : J.-P. AUGUSTIN et C. SORBETS, *Sites publics, lieux communs. Aperçus sur l'aménagement de places et de parcs au Québec*, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, Talence, p. 119-136.

Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT)

- 2017a *Logements du programme d'Habitation à Loyer Modique en 2017*. [<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/suivi-realisation-logements-HLM-carte.pdf>], consulté le 23 septembre 2020.

- 2017b *Suivi de la réalisation des logements AccèsLogis Québec et Logement Abordable Québec*. [<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/suivi-realisation-logements-ACL-LAQ-carte.pdf>], consulté le 23 septembre 2020.

Moos, Markus

- 2014 « “Generationed” Space: Societal Restructuring and Young Adults' Changing Residential Location Patterns », *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 58, 1 : 11-33.

- 2016 « From Gentrification to Youthification? The Increasing Importance of Young Age in Delineating High-density Living », *Urban Studies*, 53 (14) : 2903-2920.

Ministère des transports du Québec (MTQ), Réseau de transport de la capitale, Société de transport de Lévis et Communauté métropolitaine de Québec

- 2019 *Enquête Origine-Destination 2017, La mobilité des personnes dans la région Québec-Lévis*.

MORIN, Sophie

- 1986 *Gentrification et fiscalité municipale : le cas du quartier Montcalm à Québec*, Essai de maîtrise, Aménagement du territoire et développement régional, Université Laval.

MORIN, Dominique

- 2011 « Le développement urbain et le vieillissement démographique de la région métropolitaine de Québec, de 1945 à 2006 », dans : Andrée FORTIN, Carole DESPRÉS et Geneviève VACHON (dir.), *La banlieue s'étale*, Nota Bene, Montréal.

MORIN, Dominique et Claire VAN DEN BUSSCHE

- 2018 « Vieillissement et transformation des milieux de vie à Québec », dans : S. LORD et D. PICHÉ (dir.), *Vieillissement et aménagement*, Québec, Presses de l'Université Laval.

NICOLE, Isabelle

- 2001 *La revitalisation du quartier Saint-Roch, analyse statistique et cartographique*. Mémoire de maîtrise, Département de géographie, Université Laval.

PAVLIC, Dejan et Zhu QIAN

- 2014 « Declining Inner Suburbs? A Longitudinal-spatial Analysis of Large Metropolitan Regions in Canada », *Urban Geography*, 35, 3 : 378-401.

PELLERIN, Luc

- 1988 *Les copropriétés en condominium et l'embourgeoisement du secteur Vieux-Québec/Basse-Ville : une étude de cas*, Mémoire de maîtrise, Département de science politique, Université Laval.

PORTER, Isabelle

- 2014 « La rue St-Jean à bout de souffle? », *Le Devoir*, 22 avril. [<http://www.ledevoir.com/politique/ville-de-quebec/406126/art>], consulté le 23 septembre 2020.

Radio-Canada

- 2016 « "Troisième vague" de revitalisation sur la rue St-Joseph », 20 juillet. [<http://radio-canada.ca/nouvelle/793730/rue-st-joseph-effervescence-quartier-st-roch>], consulté le 23 septembre 2020.
- 2017 « Tendances à l'étalement urbain à Québec », 8 février. [<http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1015655/recensement-2016-region-quebec-changements-demographiques-et-etalement-urbain>], consulté le 23 septembre 2020.

REESE, Ellen, Geoffrey DEVERTEUIL et Leanne THACH

- 2010 « 'Weak-center' Gentrification and the Contradictions of Containment: Deconcentrating Poverty in Downtown Los Angeles », *International Journal of Urban and Regional Research*, 34, 2 : 310-327.

ROSE, Damaris

- 1984 « Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory », *Environment and Planning D: Society and Space*, 2, 1 : 47-74.
- 1987 « Un aperçu féminin sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification : le cas de Montréal », *Cahiers de géographie du Québec*, 31, 83 : 205-224.

SÉGUIN, Anne-Marie

- 1991 *Un quartier à l'ombre de l'état : transformations sociales et spatiales du quartier St-Jean-Baptiste de Québec, de 1950 à nos jours*, Thèse de doctorat, Département de géographie, Université Laval.

SÉGUIN, Anne-Marie et Paul Villeneuve

- 1987 « Du rapport hommes-femmes au centre de la Haute-Ville de Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, 31, 83 : 189-204.

SMITH, Neil

- 1979 « Gentrification and Capital: Practice and Ideology in Society Hill », *Antipode*, 11, 3 : 24-35.
- 1996 *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London, Routledge.

Statistique Canada

- 2018 *RMR et AR : définition détaillée*. [<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/92-195-x/2011001/geo/cma-rmr/def-fra.htm>], consulté le 23 septembre 2020.

VILLENEUVE, Paul et Catherine TRUDELLE

- 2008 « Retour au centre à Québec : la renaissance de La Cité est-elle durable? », *Recherches sociographiques*, 49, 1 : 25-45.

VAN CRIEKENGEN, Mathieu et Jean-Michel DECROLY

- 2003 « Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal », *Urban Studies*, 40, 12 : 2451-2468.

Ville de Québec

- 2018 *Schéma d'aménagement et de développement (révisé)*. [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/sad/docs/SAD-05-2018.pdf], consulté le 23 septembre 2020.

WALKER, Audrey et Andrée FORTIN

- 2011 « La banlieue, le lieu idéal pour élever des enfants? », dans : Andrée FORTIN, Carole DESPRÉS et Geneviève VACHON (dir.), *La banlieue s'étale*, Nota Bene, Montréal.

WALKS, Allan et Martine AUGUST

- 2008 « The Factors Inhibiting Gentrification in Areas with Little Non-market Housing: Policy Lessons from the Toronto Experience », *Urban Studies*, 45, 12 : 2594-2625.

WALKS, Allan et Richard MAARANEN

- 2008 *The Timing, Patterning, and Forms of Gentrification and Neighbourhood Upgrading in Montreal, Toronto, and Vancouver, 1961 to 2001*, Centre for Urban and Community Studies, Cities Centre, University of Toronto, Canada.

ANNEXE

ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

Redécoupage des limites des secteurs de recensement

La solution employée pour prendre en compte la fluctuation des frontières de recensement a consisté à redécouper les SR antérieurs en fonction des frontières de 2016 à l'aide des clés d'interpolation produites par ALLEN et TAYLOR (2018). Cette technique repose sur un postulat d'homogénéité des résultats à l'intérieur d'un secteur, ce qui n'a pu être vérifié. Toutefois, puisque la majorité des secteurs centraux – les plus concernés par la gentrification – n'ont pas été redivisés, sinon légèrement, le risque d'erreur y est moindre, tel que l'ont montré WALKS et MAARANEN (2008, p. 9). La situation diffère en périphérie, où le développement a entraîné plusieurs redécoupages. Pour éviter les distorsions découlant d'un trop petit N, une population minimale de 300 personnes était fixée pour intégrer un secteur dans l'analyse d'une année donnée.

Modèles de régression linéaire

Les modèles de régression ont été créés à partir d'une intégration stepwise en un seul bloc des prédicteurs, par ordre décroissant de corrélation, pour la période courante et les périodes antérieures. Seuls les secteurs gentrifiables au début de la période ont été inclus dans les modèles, à l'exception du modèle de prédiction du loyer qui intègre tous les secteurs gentrifiables entre 1971 et 2016, afin de tester l'impact de la gentrification à long terme; seules les périodes de 1971-1981 et de 1986-1991 se sont avérées significatives.

Les postulats nécessaires à la régression linéaire ont été largement respectés. Seuls deux modèles (SS 1981-1986 et loyer 2006-2016) ont été écartés après avoir échoué le test d'homoscédasticité de Koenken (résultats non fournis). Les tests d'indépendance des erreurs de Durbin-Watson (D.-W.) affichent des résultats souvent près de l'idéal (≈ 2) et varient entre 1,730 et 2,630. Les tests de colinéarité des variables indépendantes montrent un VIF (*variance inflation factor*) souvent près de l'idéal (≈ 1), sauf revenu 1971-1981.

PRÉDICTION DE LA VARIATION DE REVENU (REV)

ANNÉE		Coeff. stand.	Sig. stat.	VIF
1971-1981 R ² ajusté = 0,516 D.-W. = 1,730	Log7181P	1,310	0,000	7,438
	Pop7181P	-0,9401	0,001	7,703
	SS7181Z	0,460	0,000	1,135
	Loy7181	0,346	0,002	1,204
1981-1986 R ² ajusté = 0,453 D.-W. = 2,487	SS8186Z	0,711	0,000	1,115
	Art7181	-0,367	0,001	1,115
1986-1991 R ² ajusté = 0,349 D.-W. = 1,739	SS8691Z	0,535	0,000	1,026
	Loy8691	0,297	0,008	1,009
	Rev7181Z	0,252	0,023	1,023
1991-1996 R ² ajusté = 0,626 D.-W. = 2,196	SS8186Z	0,237	0,022	1,671
	SS9196Z	0,407	0,000	1,23
	Rev8691Z	-0,355	0,000	1,258
	TProp8691	0,205	0,015	1,121
	Art7181	0,309	0,002	1,455
	TProp8186	0,284	0,004	1,44
	Loy9196	0,192	0,025	1,148
1996-2001 R ² ajusté = 0,448 D.-W. = 1,872	SS9601Z	0,316	0,005	1,279
	Rev8186Z	-0,325	0,003	1,173
	Art8186	0,244	0,016	1,051
	SS8186Z	0,305	0,005	1,17
	TProp9601	0,268	0,022	1,391
	2534_9601	0,223	0,028	1,053
2001-2006 R ² ajusté = 0,493 D.-W. = 2,335	TProp8691	0,195	0,453	1,351
	Pop0106P	0,419	0,450	1,385
	2024_8186	0,407	0,206	1,196
	Rev8186Z	0,246	0,192	1,202
	SS0106Z	0,237	0,275	1,109
	Pop9196P	-0,221	-0,162	1,197
	Art8186	-0,187	-0,284	1,057
2006-2016 R ² ajusté = 0,585 D.-W. = 2,486	SS0616Z	0,583	0,000	1,047
	TProp9196	0,266	0,004	1,043
	Rev8691Z	0,216	0,018	1,052
	2534_9196	0,181	0,047	1,057

PRÉDICTION DE LA VARIATION DU STATUT SOCIAL (SS)

ANNÉE		Coeff. stand.	Sig. stat.	VIF
1971-1981 R ² ajusté = 0,483 D.-W. = 2,152	2534_7181	0,587	0,000	1,130
	Pop7181P	-0,539	0,000	1,438
	Loy7181	-0,239	0,033	1,195
	TProp7181	0,268	0,041	1,643
1986-1991 R ² ajusté = 0,380 D.-W. = 1,846	SS7181Z	0,380	0,001	1,027
	Log8186P	-0,395	0,001	1,048
	TProp7181	0,389	0,001	1,184
	SS8186Z	-0,284	0,012	1,094
	Log8691P	0,229	0,048	1,180
1991-1996 R ² ajusté = 0,467 D.-W. = 1,821	SS8691Z	-0,664	0,000	1,039
	Art8186	0,267	0,006	1,039
	Pop8691P	0,230	0,016	1,000
1996-2001 R ² ajusté = 0,460 D.-W. = 2,037	SS9196Z	-0,456	0,000	1,080
	TProp9601	0,296	0,004	1,086
	2024_9601	0,256	0,012	1,039
2001-2006 R ² ajusté = 0,486 D.-W. = 2,131	2534_8186	0,359	0,000	1,059
	SS9601Z	-0,713	0,000	1,714
	Rev9601Z	0,418	0,000	1,334
	TProp8691	0,256	0,013	1,231
	Rev7181Z	0,270	0,009	1,208
	SS9196Z	-0,251	0,028	1,505
2006-2016 R ² ajusté = 0,714 D.-W. = 2,105	2534_0616	0,337	0,000	1,459
	2534_0106	0,390	0,000	1,867
	SS0106Z	-0,375	0,000	1,396
	2024_7181	-0,298	0,000	1,314
	2534_8186	0,368	0,000	1,728
	Loy9196	0,390	0,000	1,175
	2534_9601	0,257	0,001	1,294
	Pop0616P	0,203	0,008	1,224
	TProp8691	-0,206	0,011	1,402
	Art9601	-0,181	0,013	1,114
Pop9601P	0,146	0,047	1,176	

PRÉDICTION DU LOYER PAR REV ET SS

ANNÉE		Coeff. stand.	Sig. stat.	VIF
1971-1981 R ² ajusté = 0,187 D.-W. = 1,833	Rev7181Z	0,449	0,000	1,139
	SS7181Z	-0,302	0,007	1,139
1986-1991 R ² ajusté = 0,109 D.-W. = 2,630	Rev8691Z	0,348	0,002	1,000