

# Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux : singularités et contrastes des villes canadiennes

Francine Dansereau

Volume 6, Number 2 (11), Fall 1988

La reconquête de la ville

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1002050ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1002050ar>

[See table of contents](#)

## Publisher(s)

Département de sociologie - Université du Québec à Montréal

## ISSN

0831-1048 (print)

1923-5771 (digital)

[Explore this journal](#)

## Cite this article

Dansereau, F. (1988). Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux : singularités et contrastes des villes canadiennes. *Cahiers de recherche sociologique*, 6(2), 95–114. <https://doi.org/10.7202/1002050ar>

# Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux: singularités et contrastes des villes canadiennes

---

Francine DANSEREAU

L'incapacité croissante des modèles pré-établis à rendre compte des processus réels d'évolution des centres urbains transparait au fur et à mesure de l'accumulation des analyses statistiques et des études de cas menées dans des contextes différents. C'est toutefois le recul dans le temps qui s'impose le plus pour une appréhension correcte des transformations actuelles des rapports centre-périphérie dans les grandes agglomérations. Ce recul permet de souligner certaines particularités durables des villes canadiennes par rapport aux villes du nord-est américain souvent traitées comme des modèles universels. Il incite également à mieux percevoir les différences importantes entre les principales villes canadiennes quant à la direction et au rythme des changements dans les rapports centre-périphérie. Cette prise en compte de la diversité constitue enfin et surtout une invitation à décomposer la notion de centre urbain et à reconnaître la fluidité et la pluridimensionnalité des quartiers: réalités à la fois symboliques, sociales, physiques et économiques dont l'évolution échappe aux schémas réducteurs.

## **1 Du déclin à la renaissance: les fantasmes de la ville nord-américaine**

Jusqu'au milieu ou même à la fin des années 1970, la problématique du dépérissement devait dominer les débats entourant l'évolution des noyaux centraux des grandes agglomérations, au Canada comme dans le reste de l'Amérique du Nord. En 1976, le Groupe de travail sur l'urbanisation<sup>1</sup> reprend, pour le cas du Québec, le diagnostic posé à l'échelle du continent: l'extension incontrôlée des banlieues, qui s'est poursuivie au prix d'énormes gaspillages (pollution, sacrifice des meilleurs sols arables, etc.) et d'investissements en infrastructures toujours plus coûteux, a laissé les noyaux centraux exsangues en ressources productives, humaines et, bien sûr, fiscales. Les entreprises et les couches sociales les plus dynamiques sont parties. Pis encore, les remèdes que l'on a cherché à appliquer pour contrer cette hémorragie ont apparemment aggravé l'état du malade.

---

<sup>1</sup> *L'urbanisation au Québec*, Québec, ministère des Affaires municipales, 1976 (aussi appelé rapport Castonguay, du nom du président, Claude Castonguay).

La rénovation urbaine, qui faisait table rase du passé pour reconstruire du neuf, est dénoncée comme un échec dans les cercles les plus divers. Des fonds publics considérables ont, en effet, été engouffrés dans des projets politiquement indéfendables, aux yeux de la droite comme de la gauche. Les réticences idéologiques traditionnelles de la droite à l'égard de l'intervention de l'État l'amènent à mettre en doute le bien-fondé des dépenses engagées pour la mise en place d'équipements collectifs de pur prestige: salles de concert, centres culturels, complexes administratifs, etc.<sup>2</sup>. Les remous soulevés à l'occasion du relogement des habitants — en HLM, sur place ou par des opérations qualifiées de "déportation", ou encore, de manière plus diluée, par réinsertion dans le parc de logements d'autres quartiers — coûtent cher politiquement et financièrement, et on voit le parc HLM se gonfler sans que diminue pour autant le nombre de mal logés. Le spectre des ghettos de pauvres, des enclaves hautement visibles de "familles à problèmes" au cœur des zones centrales, est agité. Par ailleurs, on n'a pas réussi à créer de nouveaux foyers de dynamisme, à réattirer ou à retenir au centre les couches sociales nécessaires à une régénérescence continue.

La leçon est claire: il faut cesser de courir et s'employer plutôt à préserver et à réhabiliter l'acquis. Le mot d'ordre des années 1970 est donc au maintien et à l'amélioration graduelle des quartiers et de l'habitat anciens. Cette conviction rejoint les thèmes chers à la "nouvelle culture", issue de la remise en cause, à la fin des années 1960, des valeurs de la société de consommation et de l'exaltation de l'autosuffisance, du sens retrouvé de la communauté. En milieu urbain, le "village en ville", la découverte et le recyclage du patrimoine bâti constituent désormais les éléments clés d'une imagerie et d'un mode d'emploi renouvelés des quartiers anciens.

De petits groupes de pionniers entreprennent, individuellement ou collectivement (coopératives, petites copropriétés indivises), la rénovation de vieux logements et la réanimation de leur voisinage. Des garderies, des comptoirs alimentaires, des boutiques d'artisanat et d'aliments naturels, puis des galeries d'art et des ateliers de vêtements et de mobilier "design" se mettent à fleurir. Des entrepreneurs et des commerçants — qui souvent sont, eux-mêmes, à la fois producteurs, consommateurs et porte-parole du nouvel art de vivre en ville (jeunes architectes, décorateurs, animateurs de lieux d'exposition et de spectacle, incluant des restaurants, des cafés ou des bars autant que des théâtres...) — s'affairent à desservir et à mettre en forme, à organiser sinon à créer de toutes pièces un marché en gestation. Enfin, les autorités municipales et les gouvernements supérieurs emboîtent le pas: rues piétonnes, actions de "revitalisation des artères commerciales", opérations directes d'achat-rénovation de bâtiments anciens — en particulier de bâtiments à saveur patrimoniale — pour revente au privé dans le cas de secteurs chauds, réaménagements d'anciennes installations portuaires et de gares

---

<sup>2</sup> Sait-on qu'à Montréal, par exemple, la place des Arts, le complexe Desjardins, l'édifice de Radio-Canada, le Vélodrome olympique ont tous été réalisés sur des sites déblayés lors d'opérations de rénovation urbaine?

de triage qui visent à redonner à la collectivité une mémoire et un miroir optimiste d'elle-même tout en servant de catalyseurs à des opérations plus étroitement lucratives.

Au milieu des années 1980, on ne parle plus que de régénérescence des centres urbains, comme s'il s'agissait d'un fait accompli et d'une tendance universelle. Autant dans le camp de ceux qui célèbrent cette "renaissance" ou la proclament dans l'espoir de la voir se réaliser — c'est le vieux truc de la prophétie créatrice des spécialistes du marketing public — que dans le camp de ceux qui voient cette renaissance comme une menace à conjurer, sous les figures de l'invasion petite-bourgeoise et du déplacement forcé des plus faibles, le consensus sur la réalité et surtout l'univocité du phénomène ne semble guère faire de doute. N'y a-t-il pas, des deux côtés, grossissement d'une tendance nouvelle, d'une vision des choses qui n'est née et n'est devenue une image fortement chargée qu'en opposition à la représentation auparavant omniprésente du déclin? Plus exactement, n'a-t-on pas affaire, maintenant comme il y a dix ou quinze ans, quand on discourait sur le déclin, à un aveuglement sur le fait que l'on assiste à des *processus* aux racines relativement lointaines et qui ont montré des signes bien avant aujourd'hui, si seulement on s'était donné la peine de les connaître? La perception des contretendances et des phénomènes en émergence n'est jamais chose facile mais au Canada le problème est amplifié par l'omniprésence des schémas "continentalistes" auxquels souscrivent la plupart des observateurs, par-delà les clivages théoriques ou idéologiques qui les séparent, dans la discussion des causes et des conséquences du dépérissement comme de la régénérescence des villes<sup>3</sup>.

## 2 La réalité des rapports centre-banlieue au Canada

Il a fallu attendre les années 1980 pour que des voix autorisées s'élèvent pour dissiper le mythe de la ville nord-américaine et souligner les particularités des villes canadiennes. Et encore ces voix provenaient-elles de la partie réputée la plus américanisée du pays, de Vancouver; comble de l'ironie, elles émanaient, l'une, de la bouche d'un authentique New-Yorkais d'origine, et l'autre d'un Britannique! Goldberg et Mercer<sup>4</sup> s'employèrent à montrer qu'au moment même où les diagnostics et les politiques étaient axés sur l'idée du dépérissement des centres, les villes canadiennes se caractérisaient, en fait, par des clivages assez peu marqués et

---

<sup>3</sup> Pour une discussion des contrastes entre les modèles libéraux, centrés sur la demande, et les modèles néo-marxistes, axés sur la production, pour expliquer tant le déclin que la régénérescence, voir F. Dansereau et D. L'Ecuyer, *Réanimation, reconquête, conversion*, Montréal, INRS-Urbanisation, rapport de recherche, no 10, 1987, p. 22-28 et 46-54.

<sup>4</sup> M.A. Goldberg et J. Mercer, "Canadian and U.S. Cities: Basic Differences, Possible Explanations and Their Meaning for Public Policy", *Regional Science Association Papers*, no 45, 1980, p. 159-183; *The Myth of the North American City*, Vancouver, University of British Columbia Press, 1986.

surtout non croissants entre centres et banlieues, du point de vue des caractéristiques socio-économiques des habitants. Les contrastes entre propriétaires et locataires s'avéraient également beaucoup moins vifs qu'aux États-Unis. L'impact positif de l'immigration tout au long de l'après-guerre était souligné pour expliquer le maintien relatif de la vitalité des villes centrales canadiennes<sup>5</sup>, par opposition à l'afflux massif des Noirs dans les grandes villes américaines, dans un climat d'intolérance et de ségrégation qui ne pouvait qu'élargir le fossé entre centres et banlieues. Le caractère plus décentralisé du fédéralisme canadien et conséquemment la présence nettement moindre du gouvernement fédéral dans les programmes de construction autoroutière et de rénovation urbaine devaient permettre aux villes canadiennes d'échapper dans une certaine mesure à la dislocation de leurs quartiers centraux. Plus globalement, des différences de culture politique entre les deux pays étaient évoquées pour expliquer le développement plus poussé au Canada de l'État-providence et la place du secteur public dans la fourniture du logement et du transport. Sur ce dernier point, en particulier, la part relative du transport en commun (soit le double en usage et le triple en extension) dans les agglomérations canadiennes, comparées aux agglomérations américaines, expliquerait que les premières soient, dans l'ensemble, plus compactes et donc plus "mêlées" sur le plan socio-spatial. La culture urbaine, les images et les représentations populaires, enfin, seraient, d'après divers sondages, beaucoup plus favorables à la vie en ville au Canada qu'aux États-Unis (où les préférences iraient toujours massivement à la banlieue), sans parler des indicateurs factuels sur la criminalité, les services d'éducation, les soins de santé, etc. Bref, les données colligées par Goldberg et Mercer convergent pour tracer un portrait plutôt avantageux de la ville centrale canadienne des années 1960 et 1970: compacte, "viable" pour les familles comme pour les personnes seules, tolérant la diversité sociale et ethnique et n'évoluant guère dans le sens de l'élargissement des disparités entre le centre et la banlieue.

Ce portrait, bien sûr, décrit une ville type, une abstraction statistique et ne rend probablement pas davantage compte de la diversité entre les villes canadiennes ou entre leurs quartiers centraux que ne le fait le mythe de la ville nord-américaine. L'entreprise a toutefois le mérite de nous inciter à scruter et à décomposer la réalité plutôt que d'adopter la démarche si répandue qui consiste à partir d'un schéma à prétentions universalisantes dont on va ensuite puiser des illustrations dans la réalité.

Nous allons donc, dans les pages qui suivent, prendre nos distances par rapport aux définitions de situation, à la fois trop courtes et trop englobantes, qui ont actuellement cours sur les thèmes de la régénérescence et de la "gentrification". Nous allons essayer de mettre en évidence certaines particularités des profils d'évolution des villes canadiennes, en insistant d'abord sur la nécessité d'une

---

<sup>5</sup> En 1971, la proportion de la population née à l'étranger s'établissait à 16% pour l'ensemble des villes centrales canadiennes comparativement à 4% dans le cas des États-Unis (Goldberg et Mercer, *op.cit.*, 1986, tableau 7-16).

perspective à long terme qui permette de tenir compte des changements de structure démographique et socio-professionnelle; et ensuite sur la multiplicité des évolutions possibles et, dans une certaine mesure, leur malléabilité en regard des pratiques d'aménagement, c'est-à-dire des choix en matière d'urbanisme et de fourniture du logement et du transport.

### 3 Positions de départ surprenantes et profils d'évolution contradictoires

Les analyses qui, au cours des dernières années, ont cherché à expliquer l'ampleur relative du mouvement de régénérescence ou de reconquête urbaine ont mis l'accent essentiellement sur deux aspects: d'une part, les *mutations socio-démographiques* — telles la multiplication des ménages non familiaux ou sans enfants et des ménages à double revenu, ou encore la hausse du taux de divorce — et les changements dans les styles de vie et les préférences résidentielles qui les accompagnent; d'autre part, la *restructuration du marché de l'emploi* vers une économie tertiaire ou "quaternaire". On a démontré que c'est effectivement dans les centres où la tertiarisation s'est le plus accélérée que la régénérescence a eu tendance à prendre plus d'ampleur, au cours des années 1970, tant au Canada<sup>6</sup> et aux États-Unis<sup>7</sup> qu'à l'échelle internationale<sup>8</sup>. Ces centres ont drainé d'importantes fractions de ménages sans attaches contraignantes, libres de s'installer là où les chances de réussite paraissent les meilleures: bref, des jeunes, hautement qualifiés, échappant aux profils familiaux "conventionnels". À l'inverse, les villes à croissance lente et dont l'économie est restée axée sur l'industrie manufacturière ou le traitement des matières premières ont vu leur population vieillir et leurs quartiers centraux continuer à périlcliter sur le plan du statut socio-économique et du stock de logements.

Dans quelle mesure les villes canadiennes se conforment-elles à ce schéma général? Il faut d'abord reconnaître que l'examen des données longitudinales relatives aux villes canadiennes nous ramène constamment au constat principal de Goldberg et Mercer, relatif à la faiblesse et parfois à la direction imprévisible des disparités de *statut socio-économique* entre les zones centrales et les banlieues:

---

<sup>6</sup> D. Ley, *Gentrification in Canadian Inner Cities: Patterns, Analysis, Impacts and Policy*, Ottawa, CMHC, 1986.

<sup>7</sup> G.S. Lipton, "Evidence of Central City Revival", *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 43, no 2, 1977, p. 136-147.

<sup>8</sup> N. Smith et P. Williams (dir.), *Gentrification of the City*, Boston, Allen and Unwin, 1986; D.E. Gale, *Neighborhood Revitalization and the Post-Industrial City. A Multinational Perspective*, Lexington (Mass.), Lexington Books/D.C. Heath and Company, 1984; C. Hamnett, "Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment", dans D.T. Herbert et R.J. Johnston (dir.), *Geography and the Urban Environment, Progress in Research and Applications*, vol. VI, Londres, John Wiley, 1984, p. 283-319.

autrement dit, à l'inadéquation du modèle concentrique sur ce plan<sup>9</sup>. Ainsi, comparant les données de 1961 à celles de 1951, Guest<sup>10</sup> devait-il attirer l'attention sur le fait que, à Toronto, le plus haut pourcentage de personnes ayant fréquenté l'université (excluant celles encore aux études) se trouvait dans la toute première bande d'un mille tracée autour du centre de l'agglomération; ce pourcentage, en outre, loin de diminuer, était en augmentation par rapport à 1951. À Montréal, en 1961, c'est soit dans la bande comprise entre le deuxième et le troisième mille, soit dans la plus périphérique que l'on observait les plus fortes concentrations d'instruits; comme à Toronto, la part relative du premier cercle était en augmentation par rapport à 1951. Plus globalement, passant en revue les tendances d'évolution des principaux indicateurs de statut socio-économique dans différentes zones métropolitaines, Guest ne détecta pas d'ordre croissant de façon systématique à mesure que l'on s'éloignait du centre et il aboutit à la conclusion que les changements dans le temps n'obéissaient à aucune règle.

Ces observations devaient être confirmées par Balakrishnan et Jarvis pour la période 1961-1971<sup>11</sup>. Malgré une certaine "supériorité" du statut social des zones de distance moyenne (deuxième et troisième quartiles) par rapport aux plus centrales, les différences étaient peu prononcées. Fait plus significatif, les auteurs signalèrent que, dans la plupart des régions métropolitaines, la position socio-économique de la zone la plus proche du centre s'était améliorée entre 1961 et 1971. Halifax, en particulier, se détachait du peloton avec la moyenne la plus élevée sur l'indice socio-économique pour la zone la plus proche du centre, phénomène assez unique qui sera renforcé en 1981<sup>12</sup>.

Nous ne disposons pas de données par bandes concentriques pour 1981, mais des comparaisons entre les régions métropolitaines et leurs villes-centres (voir tableaux 1 et 2) sur l'évolution des revenus et de la répartition de la main-d'œuvre masculine nous permettent de constater que le redressement du rapport centre-périphérie, noté par Balakrishnan et Jarvis pour 1971, s'est renforcé dans certaines des villes qui ont connu une forte progression de leurs fonctions de centres tertiaires d'envergure nationale ou régionale. L'évolution de Toronto est la plus frappante à cet égard. En 1981, la proportion de cadres supérieurs et de

---

<sup>9</sup> Ce modèle rend mieux compte des différences dites de "cycle de vie" ou de "statut familial".

<sup>10</sup> A.M. Guest, "The Applicability of the Burgess Zonal Hypothesis to Urban Canada", *Demography*, vol. 6, 1969, p. 271-277.

<sup>11</sup> L'analyse de Balakrishnan et Jarvis porte sur quatorze régions métropolitaines. L'indice de statut socio-économique, fondé sur la catégorie socio-professionnelle, la scolarité et le revenu familial, a le défaut d'accorder un poids égal aux trois indicateurs; en outre, certaines différences dans la composition de deux des indicateurs entre 1971 et 1981 rendent les comparaisons temporelles un peu boiteuses. Voir T.R. Balakrishnan et G.K. Jarvis, "Changing Patterns of Spatial Differentiation in Urban Canada, 1961-1971", *Canadian Review of Sociology and Anthropology*, vol. 16, no 2, 1979, p. 218-227.

<sup>12</sup> D. Ley, *op.cit.*

professionnels par rapport à l'ensemble de la main-d'œuvre masculine de la ville-centre dépasse celle observable à l'échelle de la région métropolitaine; les indices reliés au revenu augmentent également, contrairement à l'évolution observée dans les autres agglomérations. Ces changements marquent un renversement très net de la tendance amorcée dans les années 1950 à la sous-représentation des professionnels et à la sur-représentation des cols bleus dans la ville de Toronto. Toutefois, la tendance opposée était contenue en germe dans les données de 1971: la présence plus forte des cols bleus en périphérie y était déjà une réalité. Par comparaison, le développement beaucoup plus lent des activités directionnelles et du tertiaire moteur à Montréal, au cours de la dernière décennie, se traduit par un rétrécissement très modeste de l'écart entre la ville et sa périphérie qui continue d'arborer un statut social plus élevé.

À l'opposé, des villes comme Vancouver et surtout Ottawa ont, depuis longtemps, un statut social plus élevé ou, en tout cas, nettement moins "col bleu" que leurs banlieues; ce trait se confirme au recensement de 1981. L'évolution de la ville de Québec, une autre ville purement administrative, se démarque fortement de celle d'Ottawa: en effet, la "supériorité" relative du statut professionnel de la ville, marquée en 1951, s'est effritée au profit des banlieues de manière à peu près continue depuis 1961, et l'écart est resté inchangé entre 1971 et 1981. Québec, bien sûr, n'est qu'une capitale administrative provinciale (et non simultanément une métropole régionale comme Vancouver ou une ville à fonctions multiples comme Toronto: capitale provinciale, métropole régionale et nationale incontestée sur le plan des affaires) et n'a pas connu de bond comparable à celui enregistré à Ottawa ou même à Vancouver en ce qui concerne la construction d'espaces à bureaux, au cours des années 1970<sup>13</sup>. Il se peut également que la structuration de Québec autour de deux pôles d'activités tertiaires (la colline parlementaire et le centre-ville de Sainte-Foy)<sup>14</sup> plutôt que d'un pôle unique contribue à perpétuer la tendance apparente au renforcement de la "périphérie" qui, elle, contient le centre concurrent.

N'entrons pas tout de suite dans la discussion des contrastes en termes d'aménagement, qui modèlent, de façon fort différente d'une agglomération à l'autre, l'évolution des rapports entre les diverses composantes de leur espace urbain. L'important à retenir, pour l'instant, est que les points de départ — dans la mesure où l'on accepte la convention d'une "date de départ" unique, c'est-à-dire 1951, comme synonyme de l'immédiat après-guerre<sup>15</sup> — peuvent être aussi variés que les

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Les données sur les migrations alternantes à Québec traduisent une polarisation presque équivalente du centre-ville, centre historique et siège du gouvernement québécois, et de la zone Sillery-Sainte-Foy, articulée autour de l'Université Laval et de l'immense complexe commercial place Laurier - place Sainte-Foy.

<sup>15</sup> Cette convention est, bien sûr, contestable quand le champ de comparaison inclut à la fois des villes tricentenaires et des villes-champignons comme Calgary ou Edmonton qui n'ont pas cinquante ans.



profils d'évolution subséquente. Autrement dit, il n'y a pas de modèle unique ou de direction inévitable des processus de maturation, de vieillissement et, éventuellement, de régénérescence des villes. On retiendra, en particulier, de ce bref retour sur les trente dernières années, que la tendance des couches instruites à demeurer près du centre ne date pas d'aujourd'hui. Le niveau élevé d'instruction étant, de loin, la caractéristique la plus nette et la plus largement partagée des populations porteuses des formes variées de "gentrification"<sup>16</sup>, on est amené à mettre une sourdine aux étonnements et aux applaudissements de ceux qui ont vu dans le retour au centre ou le "retour à la ville"<sup>17</sup> de la dernière décennie un brusque renversement de tendance.

Certains pourraient objecter que l'identification du centre à une entité purement administrative, celle de la municipalité centrale, rend stérile la présente discussion. Or, si l'on adopte plutôt une définition en termes de "noyau central" ou *inner city* (portion d'une agglomération construite avant la guerre 1939-1945 et ne tenant pas compte des frontières municipales: c'est, avec de légères variantes sur les délimitations exactes, le critère adopté par McLemore *et al.*<sup>18</sup>, par Brown et Burke<sup>19</sup> et par Ley<sup>20</sup>; pour Montréal par Mathews<sup>21</sup> et repris par Dansereau et Beaudry<sup>22</sup>), on se rend compte qu'effectivement certains contrastes se perdent alors que d'autres sont maintenus. Ainsi, l'indice de statut socio-économique<sup>23</sup> calculé

<sup>16</sup> Voir F. Dansereau et D. L'Écuyer, *op.cit.*, p.41.

<sup>17</sup> Cette expression, empruntée à Annick Germain qui l'utilise en opposition à "retour *en* ville", souligne bien la prépondérance de la composante symbolique dans les évolutions en cours plutôt que la réalité de retours effectifs d'ex-banlieusards. Voir A. Germain, "Sociologie du retour en ville", *Continuité*, vol. 23, 1984, p. 35-37.

<sup>18</sup> R. McLemore, C. Aass et P. Keilhofer, *The Changing Canadian Inner City*, Ottawa, Ministry of State for Urban Affairs, 1975.

<sup>19</sup> P.W. Brown et D. Burke, *The Canadian Inner City: 1971-1976. A Statistical Handbook*, Ottawa, CMHC, 1979.

<sup>20</sup> D. Ley, *op.cit.*, 1986.

<sup>21</sup> G. Mathews, *L'évolution de l'occupation du parc résidentiel plus ancien de Montréal de 1951 à 1979*, Montréal, INRS-Urbanisation, études et documents, no 46, 1986.

<sup>22</sup> F. Dansereau et M. Beaudry, "Les mutations de l'espace habité montréalais: 1971-1981", dans S. Langlois et F. Trudel (dir.), *La morphologie sociale en mutation au Québec*, Cahiers de l'ACFAS, no 41, 1986, p. 283-308.

<sup>23</sup> Cet indice est constitué par la moyenne entre le pourcentage de la population ayant une instruction universitaire (incluant les étudiants) et le pourcentage de la population active exerçant une occupation "quaternaire" (administrateurs, professionnels, techniciens et employés de bureau). Le rapport entre le score ainsi obtenu pour le noyau central comparé à celui de l'ensemble de la région métropolitaine sert à calculer un "indice de revitalisation" pour la période 1971-1981. Ainsi le rapport noyau central/RMR s'établit à 111,4 pour Toronto en 1981, soit une augmentation ou "indice de revitalisation" de + 8,7 par rapport à 1971; les données comparables sont de 96,0 et + 6,4 pour Montréal et de 119,0 et + 9,3 pour Vancouver.

par Ley<sup>24</sup> ne traduit qu'un avantage modeste du centre par rapport à la périphérie pour Toronto, un écart nul dans le cas d'Ottawa et un léger avantage de la périphérie dans le cas de Montréal. L'évolution de cet indice confirme toutefois les tendances déjà notées à propos de Halifax et de Vancouver. Quant au renversement de tendance signalé plus haut pour Toronto, à l'échelle des comparaisons ville centre-périphérie, il paraît singulièrement estompé. De même, si on remplace la ville par le noyau central et qu'on prend l'ensemble de la main-d'œuvre et non seulement la main-d'œuvre masculine<sup>25</sup> (tableau 3), les profils de Montréal et de Toronto se distinguent très peu l'un de l'autre. Ces deux villes ont en commun le maintien d'une industrie légère et donc d'une population ouvrière relativement importante dans leur noyau central, qui les oppose fortement à la situation observée à Ottawa, par exemple.

On pourrait continuer longuement à commenter les différences qui ressortent selon l'indicateur et l'échelle spatiale considérés. La principale leçon à tirer du caractère erratique de ce genre de résultats est que les différences centre-périphérie présentent un intérêt limité dans la mesure où les deux ensembles recouvrent des réalités tout à fait disparates.

#### 4 Le centre: une auberge espagnole à faire éclater à tout prix

En effet, ce n'est pas d'hier que l'on est conscient que le centre réunit les extrêmes: Westmount et Saint-Henri à Montréal, Rosedale et Cabbagetown à Toronto, la haute-ville et la basse-ville à Québec. Pourtant, dans le discours des dernières années sur la régénérescence, on tient peu compte de ces contrastes et surtout on ne s'interroge guère sur les tendances d'évolution des quartiers bien nantis. Certains théoriciens comme Smith<sup>26</sup> se sont même aventurés à prédire que c'est dans les secteurs les plus dévalorisés que l'on devrait s'attendre à voir surgir avec le plus d'intensité les phénomènes de "gentrification", tirant un parti maximal de l'écart entre la valeur potentielle et l'usage actuel d'un emplacement. En réalité, le réinvestissement des zones centrales a procédé à l'inverse dans la plupart des villes canadiennes. Les analyses détaillées de Ley sur Halifax, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton et Vancouver montrent que la proximité des beaux quartiers (*elite areas*) est la variable qui explique le mieux le degré d'amélioration du statut social d'un secteur de recensement du noyau central entre 1971 et 1981. À Montréal, pour la même période, nous avons nous-mêmes<sup>27</sup> constaté que les bonds

---

<sup>24</sup> D. Ley, *op.cit.*, 1986.

<sup>25</sup> La main-d'œuvre masculine constitue une base de comparaison plus stable: toutefois, nous étions forcés de prendre l'ensemble de la main-d'œuvre pour comparer avec les données de McLemore *et al.*, disponibles pour 1971.

<sup>26</sup> N. Smith, "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital not People", *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, no 4, 1979, p. 534-548.

<sup>27</sup> F. Dansereau et M. Beaudry, article cité.

les plus spectaculaires en termes de strates professionnelles et de revenus étaient réalisés dans les secteurs déjà bien cotés des quartiers anciens, soit à Westmount, Outremont et Notre-Dame-de-Grâce. Autrement dit, le réinvestissement du centre est d'abord passé par les quartiers recherchés qui, contrairement aux autres quartiers centraux et en particulier aux zones visiblement sujettes à "gentrification", ont du même coup subi un processus de rajeunissement et de "refamilialisation". De jeunes familles<sup>28</sup> à "double carrière", essentiellement des "professionnels" des deux sexes plutôt que des cadres, ont ainsi graduellement remplacé des personnes seules ou des couples qui avaient fini d'élever leur famille. Ce processus de réinvestissement s'est ensuite étendu aux zones socialement mixtes ou à moindre statut situées à la frange des quartiers les plus bourgeois mais là avec des résultats inverses sur le plan des profils familiaux: diminution du pourcentage de familles avec enfants relativement au taux métropolitain, et renforcement de la présence des personnes seules, plus jeunes, cette fois, et en particulier de sexe féminin.

Ces constatations nous incitent à remettre en question les stéréotypes courants sur le *yuppie* sans enfant, conquérant des quartiers centraux. Il y a, en fait, une variété de quartiers centraux et la prédominance de certaines catégories de ménages sur le plan socio-démographique peut s'observer dans des zones qui correspondent aux pôles opposés du continuum déclin-régénérescence. Ainsi, la surreprésentation relative des femmes soutiens de familles monoparentales est-elle, en 1981, un trait commun aux secteurs les plus socio-économiquement déclinants du centre-sud ou du sud-ouest de Montréal (respectivement 38% et 35% des familles avec enfants, par rapport à 17% à l'échelle métropolitaine) et au secteur en réinvestissement du parc Lafontaine (37%). Assurément ces femmes chefs de famille ne présentent pas les mêmes profils du point de vue de la consommation ni de l'insertion professionnelle: locataires, chroniquement en marge du marché du travail dans les quartiers déclinants, elles déploient, dans le second cas, un fort taux d'activité comme professionnelles plus ou moins "marginales" (pigistes du monde des arts et des communications notamment), qui leur permet néanmoins assez souvent d'être propriétaires de leur logement<sup>29</sup>.

Sur le plan socio-professionnel, la tendance à la polarisation semble caractériser de façon générale la restructuration du noyau central des villes à fort

---

<sup>28</sup> La réappropriation de Westmount et de Notre-Dame-de-Grâce par des familles avec enfants et le "rajeunissement" qui s'ensuit sont attestés par de nombreux indices. Précisons toutefois qu'il ne s'agit pas de jeunes familles: les familles n'ayant que des enfants mineurs ou ayant des enfants de moins de 6 ans sont sous-représentés par rapport au profil familial type dans les quartiers anciens. Voir F. Dansereau et M. Beaudry, article cité.

<sup>29</sup> La prédominance des femmes seules ou chefs de famille monoparentale parmi la clientèle des logements rénovés en copropriété est un trait qui ressort fortement de l'enquête rapportée dans M. Choko et F. Dansereau, *Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal*, Montréal, INRS-Urbanisation, études et documents, no 53, 1987.

développement tertiaire. En effet, la "post-industrialisation" ne recrute pas que des travailleurs du haut de l'échelle. Elle entraîne une dualisation du marché du travail à l'intérieur même du tertiaire moteur privé et du tertiaire public. Les catégories d'emploi inférieures dans des secteurs dynamiques comme les finances, assurances et immeubles se multiplient plus vite que les fonctions de conception ou d'encadrement, et l'hôtellerie comme les activités de loisirs comptent davantage de personnel subalterne que de "managers"! (pour une discussion approfondie de ce phénomène de polarisation on pourra se reporter à des auteurs tels que Sassen-Koob<sup>30</sup> et Berry<sup>31</sup>). Cette dualisation se superpose au fractionnement du marché de l'emploi à l'intérieur des villes comme Montréal ou Toronto où, comme on l'a rappelé tout à l'heure, l'industrie légère traditionnelle continue d'occuper une place significative, puisant dans un important bassin de main-d'œuvre immigrante et faiblement rémunérée. Aussi bien les employeurs que les travailleurs de ce type d'industrie ont intérêt à préserver la centralité des lieux d'emploi et de résidence, à la différence des industries lourdes ou à plus haut rendement relocalisées en banlieue. Ces tendances contradictoires aboutissent, par exemple, au renforcement simultané du poids des travailleurs et travailleuses peu qualifiés de l'industrie et de celui des couches professionnelles et à l'affaiblissement du poids des cols blancs spécialisés, dans le noyau central de Montréal par rapport à la région métropolitaine<sup>32</sup>.

La dualité et le fractionnement, *pour l'instant*, se traduisent donc par la coexistence, non seulement à l'échelle du noyau central mais au sein même de l'espace résidentiel de plusieurs zones en voie de réinvestissement, de groupes aux positions contrastées sur le marché du travail<sup>33</sup>. Le serveur de restaurant, l'artiste ou le journaliste à la pige, l'animateur culturel ou le professeur d'université se côtoient et croisent l'employé d'entretien de l'hôpital, le commerçant grec ou l'ouvrière portugaise de l'industrie du vêtement. Autrement dit, la ségrégation paraît même avoir baissé dans bien ces cas. Mais la polarisation s'est accrue dans la mesure où l'homogénéisation vers le haut est loin d'être un fait accompli dans nombre de quartiers affectés par le réinvestissement, sauf peut-être dans quelques-uns des premiers sites envahis à la faveur de leurs qualités architecturales ou de leurs avantages naturels exceptionnels (vue, proximité de plages ou de grands parcs), ajoutés à la centralité.

---

<sup>30</sup> S. Sassen-Koob, "The New Labor Demand in Global Cities", dans M.P. Smith (dir.), *Cities in Transformation: Class, Capital and the State*, Urban Affairs Annual Reviews, Beverly Hills, Sage, vol. 26, 1984, p. 139-171.

<sup>31</sup> B.J.L. Berry, "Islands of Renewal in Seas of Decay", dans P.E. Peterson (dir.), *The New Urban Reality*, Washington, D.C., Brookings Institution, 1985, p. 69-96.

<sup>32</sup> D. Rose et P. Villeneuve, "Women Workers and the Inner City: Some Implications of Labour Force Restructuring in Montreal, 1971-1981", dans C. Andrew et B. Moore-Milroy (dir.), *Life Spaces: Gender, Households, Employment*, Vancouver, University of British Columbia Press, 1988, p. 31-64.

<sup>33</sup> P. Villeneuve et D. Rose, "Technological Change and the Spatial Division of Labour by Gender in the Montreal Metropolitan Area", paper presented at the International Geographical Union, Nijmegen, The Netherlands; D. Rose et P. Villeneuve, *op.cit.*; F. Dansereau et M. Beaudry, article cité.

## 5 Le déclin ne s'efface pas pour autant

Par ailleurs, et c'est la face cachée du tableau de la régénérescence, celle dont on ne parle plus guère ces derniers temps, plusieurs zones ou même l'ensemble du noyau central de certaines villes continuent de périlcliter. Le cas des villes industrielles frappées par la restructuration des années passées, comme Hamilton, Windsor ou Oshawa, est tout à fait patent. Mais même pour Winnipeg, dont l'économie repose sur des bases plus diversifiées, toute la documentation disponible continue de signaler le dépérissement des quartiers de l'*inner city*, sauf ceux qui ont été soumis au redéveloppement ou désignés expressément comme aires de préservation historique; on continue donc de plaider pour des interventions énergiques de redressement<sup>34</sup>.

Il subsiste aussi, dans les villes où le processus de revitalisation s'est amplifié, des quartiers qui ne bougent pas ou qui dépérissent et s'appauvrissent. Aux États-Unis, on a créé à propos de ces contrastes l'image d'"îlots de renouveau au milieu d'une mer de déclin"<sup>35</sup>; certaines études sur New York, en particulier, ont permis de documenter, à une échelle très fine, les évolutions contradictoires de zones voisines de même que la non-congruence de divers indicateurs<sup>36</sup> et la complémentarité des phénomènes de "gentrification", d'une part, et d'abandon ou de déstabilisation, d'autre part<sup>37</sup>. Dans le cas des villes canadiennes, le portrait d'ensemble serait plutôt celui d'une mer de stabilité parsemée de rares îlots en ascension ou en déclin nets, si l'on se fie aux indicateurs de caractère économique (loyers ou prix des habitations et revenus des ménages) utilisés par Filion<sup>38</sup>. Par contre, selon la même source, la prédilection croissante des couches instruites pour les zones centrales, en particulier à Montréal, Toronto et Vancouver, ne fait aucun doute quoique l'on note de forts écarts d'un secteur de recensement à l'autre.

Nous nous sommes livrée, dans le cas de ces trois dernières villes, à un petit exercice de vérification pour 1981 de la position des secteurs dans les cadres de la typologie des quartiers centraux proposée par McLemore *et al.* sur la base des données de 1971. Nous avons constaté que dans les cas de Vancouver et de Toronto le nombre et l'étendue des zones en voie de réanimation avaient

---

<sup>34</sup> C. McKee, S. Clatworthy et S. Frenette, *Housing: Inner City Type Older Areas*, University of Winnipeg, Institute of Urban Studies, 1979; D. Lyon et R. Fenton, *The Development of Downtown Winnipeg: Historical Perspective on Decline and Revitalization*, University of Winnipeg, Institute of Urban Studies, 1984.

<sup>35</sup> B.J.L. Berry, article cité.

<sup>36</sup> M. Baldassare, "Evidence of Neighborhood Revitalization: Manhattan", dans J. J. Palen et B. London (dir.), *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*, Albany (N.Y.), State University of New York Press, 1984, p. 69-96.

<sup>37</sup> P. Marcuse, "Abandonment, Gentrification and Displacement: the Linkages in New York City", dans N. Smith et P. Williams (dir.), *Gentrification of the City*, Boston, Allen et Unwin, 1985, p. 153-177.

<sup>38</sup> P. Filion, "Concepts of the Inner City and Recent Trends in Canada", *Le Géographe Canadien*, vol. 31, no 3, 1987, p. 223-232.

considérablement augmenté et que plusieurs zones avaient changé de position, passant de la catégorie "stable" en 1971 à "en voie de revitalisation" en 1981. Par ailleurs, certaines zones sont toujours "déclinantes" ou "stagnantes" (notamment les secteurs à forte coloration "ethnique" de Strathcona à Vancouver ou de Kensington à Toronto) et, fait plus inusité, le secteur de St. Jamestown à Toronto, redéveloppé en zone d'appartements de très forte densité dans les années 1960, a vu son statut social baisser. À Montréal, ce sont surtout des quartiers stables de petits cols blancs (Plateau Mont-Royal, par exemple, ou le bas d'Outremont) ou de revenus moyens supérieurs qui ont haussé leur statut, alors que la plupart des quartiers ouvriers stables (Hochelaga, par exemple) ou déclinants (Saint-Henri, Pointe Sainte-Charles, Centre-Sud) de 1971 ont eu tendance à perdre des points.

Ces comparaisons soulèvent une question de fond: de quoi au juste parle-t-on lorsqu'on parle de "déclin" ou de "régénérescence"? Jusqu'ici nous n'avons tenu compte que du niveau socio-économique des habitants, tout en rappelant les cas fréquents de non-congruence entre les principaux indicateurs à cet égard, notamment entre le revenu et le niveau d'instruction. Nous avons observé le mutisme le plus complet sur les caractéristiques *physiques* de l'habitat et des quartiers. Or les formes concrètes sous lesquelles s'opère le réinvestissement des zones centrales varient d'une ville ou d'un quartier à l'autre avec, bien entendu, des impacts différents sur les habitants en place. D'autre part, nous avons laissé en suspens la question de la superposition des divisions ou de l'appropriation ethniques sur l'appropriation socio-économique de l'espace. En clair, comment concilier la thèse du maintien de la vitalité des quartiers centraux grâce à l'apport de l'immigration dans les villes canadiennes<sup>39</sup> avec le fait que les quartiers non-WASP de Vancouver ou de Toronto (on pourrait dire la même chose à propos du Mile-End à Montréal) ont été les moins sujets à l'envahissement des "nouveaux professionnels"? Se pourrait-il que dans ces cas l'écart entre le "niveau de qualité" physique et le niveau socio-professionnel atteigne un point maximal? Et en quoi l'évolution des différentes composantes des espaces métropolitains sur le plan ethnique est-il susceptible d'infléchir la direction des rapports centre-périphérie? Nous allons aborder très brièvement ces points tour à tour, avant de revenir, en conclusion, à la discussion des impacts des politiques d'urbanisme et de logement sur les profils d'évolution des quartiers centraux.

## 6 La diversité des formes de réinvestissement et de leurs impacts

Sur le plan de l'habitat, on associe souvent de façon automatique la régénérescence à la réhabilitation des logements anciens. Pourtant, dans certaines villes, notamment Vancouver<sup>40</sup> et surtout Edmonton, c'est la construction neuve qui a le plus fortement contribué au processus de régénérescence des années 1970.

---

<sup>39</sup> Voir la thèse de Goldberg et Mercier déjà citée.

<sup>40</sup> L'essentiel du contenu des paragraphes qui suivent, notamment sur Vancouver et Halifax, est inspiré de D. Ley, *op.cit.*, 1986.

La question, en termes d'impacts sociaux, est de savoir dans quelle mesure cette construction neuve a pu être contenue sur des terrains vacants (processus d'*infill*) ou a débordé sur des zones bâties dévalorisées, entraînant la démolition de logements. La pression créée par la première forme de développement peut d'ailleurs susciter l'émergence de la seconde. À Vancouver, en tout cas, le diagnostic paraît clair: au cours des deux périodes de surchauffe du marché immobilier de la dernière décennie (1973-1975 et 1979-1981), la construction d'appartements en copropriété a entraîné la perte de près de 1 000 appartements locatifs par année. La réanimation du centre, en effet, plutôt que de se diriger vers la rénovation de petites maisons individuelles de piètre qualité initiale — qui sont la caractéristique de Vancouver — s'est portée massivement vers la construction d'immeubles à appartements et de maisons en bande en copropriété. Vu la conjoncture, les locataires évincés lors des démolitions se sont trouvés face à de graves problèmes d'accessibilité financière et plusieurs ont dû s'éloigner du centre. Une partie non négligeable de la nouvelle construction a aussi été érigée sur l'ancien site industriel de False Creek transformé en projet modèle subventionné correspondant au concept du "mélange social", projet qui a ensuite rayonné sur le milieu environnant, entraînant des développements privés destinés à la classe moyenne supérieure. Le résultat global est une nette transformation vers le haut de la composition sociale des secteurs touchés aussi bien près du centre-ville que dans les zones de redéveloppement planifié.

À l'autre extrémité du Canada, Halifax peut être présentée comme l'exemple type de l'association entre "gentrification" et rénovation de maisons existantes. Les contraintes de *downzoning* conjuguées à une importante action de préservation historique, incluant le réaménagement de la zone portuaire, ont concentré sur les habitations existantes les pressions de la nouvelle demande, suscitée par la profonde mutation de la structure d'emploi de Halifax vers le tertiaire spécialisé: cette demande s'est trouvée fortement canalisée vers la péninsule par les avantages de site et le caractère déjà huppé d'une bonne partie de son parc domiciliaire.

À Montréal, la revitalisation a aussi emprunté essentiellement le chemin de la réhabilitation de l'habitat existant mais, compte tenu de la prédominance très nette du logement locatif ou des bâtiments d'occupation mixte dans la plupart des quartiers centraux, le phénomène de la conversion en copropriété a graduellement pris de l'ampleur, même s'il était théoriquement interdit depuis 1975. Jusqu'à novembre 1987, on pouvait toujours recourir à la copropriété indivise pour occuper un logement dans les bâtiments de moins de cinq logements (soit près de 50% du parc domiciliaire montréalais). La conversion graduelle, au fur et à mesure du départ (spontané ou obtenu par la combinaison de menaces et d'offres "impossibles à refuser") des locataires, s'est également répandue dans des immeubles plus grands. Elle s'est, enfin, opérée, par des voies détournées, dans des immeubles vidés de

leurs habitants pour fins de rénovation majeure<sup>41</sup>. Cette association, de plus en plus nette avec le temps, entre rénovation et conversion en copropriété a précipité l'adoption d'une loi beaucoup plus restrictive sur les conditions d'éviction des locataires et sur la copropriété au début de 1988. Les particularités du stock montréalais ont donc eu un impact très important sur la sécurité d'occupation des locataires. Même si l'on a pu démontrer, par des études de cas et par les données agrégées de recensement<sup>42</sup>, que les clivages entre les nouveaux arrivants et les habitants en place dans les quartiers centraux étaient relativement peu marqués sur le plan des revenus, et donc qu'on était encore très loin de la surenchère et des problèmes d'accessibilité financière vécus à Vancouver, à Toronto ou même à Ottawa, il faut conclure que la reconquête urbaine, tout en laissant la porte ouverte à des formes diverses de cohabitation socio-spatiale, soulève à Montréal un vif conflit entre propriétaires et locataires.

À Toronto, par contre, le processus de régénérescence semble s'être diffusé presque à l'ensemble de la ville, affectonnant surtout les maisons individuelles dont les prix ont augmenté de façon spectaculaire. Cette revalorisation s'est effectuée aux dépens du stock locatif existant, sous diverses formes: retour à l'état original de maisons auparavant transformées en "maisons de chambre" ou subdivisées en deux logements d'occupation mixte, éviction pour fins de travaux et, comme à Montréal, pour contourner l'interdiction de convertir en copropriété, transformation en copropriété indivise ou en locations à court terme<sup>43</sup>. Ironiquement, les victoires politiques des coalitions anti-croissance et anti-construction en hauteur des années 1970 ont abouti à réserver aux familles à deux revenus, propriétaires de leurs maisons, une fraction croissante de l'habitat des quartiers centraux. Le résultat déjà spectaculaire de ces transformations est qu'au recensement de 1981 la tendance à la prédominance jusque-là sans cesse accrue des personnes seules et des strates plus âgées s'est infléchie. On assiste clairement à une "refamilialisation" relative du noyau central et de la ville de Toronto par rapport au reste de la région métropolitaine, où se retrouvent la majorité des appartements, dont bien sûr les appartements dans des édifices en hauteur.

---

<sup>41</sup> M. Choko et F. Dansereau, ouvrage cité.

<sup>42</sup> Voir, par exemple, les données des enquêtes sur les différences de revenus entre propriétaires et locataires, anciens et nouveaux habitants, et sur l'évolution des niveaux de loyers avant-après rénovation: Groupe d'intervention urbaine de Montréal (GIUM), *Patrimoine résidentiel du Grand Plateau Mont-Royal, Sondage des résidents*, Montréal, 1984; M. Choko et F. Dansereau, ouvrage cité. Pour l'analyse des données agrégées, voir D. Ley, *op.cit.*, 1986 et F. Dansereau et M. Beaudry, article cité.

<sup>43</sup> On a assisté, entre 1975 et 1980, à la "perte" de 8 800 logements dans des maisons d'occupation mixte retournées à leur état original, selon une estimation de la ville de Toronto; un rapport de la SCHL de 1985 estime, d'autre part, à 9 000 le nombre de logements touchés par des rénovations avec expulsion des locataires, des conversions en copropriétés divisées ou indivises ou en location à court terme ("pseudo-hôtels" échappant au contrôle des loyers) entre 1978 et 1985.



## 7 La superposition de l'appropriation ethnique

Depuis la dernière guerre mondiale et surtout depuis les années 1960, l'immigration internationale s'est dirigée essentiellement vers les grandes villes au Canada. Alors que les familles de classe moyenne des groupes ethniques majoritaires allaient s'établir en banlieue, les logements des quartiers centraux étaient laissés de plus en plus aux immigrants. Dans plusieurs cas ce transfert équivalait à donner une "seconde vie" aux habitations achetées<sup>44</sup> et réaménagées par des groupes minoritaires en voie de se fabriquer une niche pour grimper dans l'échelle sociale. La régénérescence physique et le rajeunissement (au sens littéral: les nouveaux arrivants conservent souvent des taux de fécondité supérieurs à ceux des populations en place) sont allés et vont encore souvent de pair avec des phénomènes de déqualification apparente de la main-d'œuvre dans des zones centrales fortement marquées sur le plan ethnique. C'est ainsi qu'on a pu constater que la plupart de ces zones paraissaient, à moyen terme, échapper au phénomène de "gentrification", c'est-à-dire à la composante socio-professionnelle de la régénérescence, dans des villes comme Toronto, Vancouver ou Montréal. Par contre, la relève par les générations suivantes n'est nullement assurée: l'adoption des schémas de valeurs nord-américains crée, au contraire, un fort mouvement centrifuge et il n'est pas rare de voir les ménages vieillissants céder leur place à des "nouveaux professionnels" de vieille souche.

De façon plus générale, l'essaimage des immigrants vers la banlieue est désormais un fait acquis et cela n'est pas qu'un produit de l'intégration ou de l'ascension progressive des groupes. On a, en effet, noté en 1976 qu'un immigrant sur deux, arrivé au Canada au cours de la période 1971-1976, s'était installé dans les *municipalités de banlieue* de la région métropolitaine de Toronto. Quelques-uns des districts les plus périphériques, à fort taux de croissance démographique, se rangeaient parmi les plus importantes zones d'accueil<sup>45</sup>. Il s'agit vraiment là d'un phénomène nouveau des années 1970, qui reflète peut-être l'embourgeoisement relatif de la ville de Toronto dont nous avons parlé plus haut. Les nouveaux arrivés auraient été forcés de chercher ailleurs des logements à prix abordable. Le magnétisme de la banlieue s'explique aussi par la décentralisation poussée de l'industrie et du système de transport en commun qui a marqué la dernière décennie. À Montréal également, depuis quelques années, la banlieue est devenue la principale zone d'accueil des nouveaux immigrants: les grandes concentrations d'appartements de Saint-Laurent, LaSalle et Montréal-Nord, en particulier, ont joué ce rôle. Là aussi, c'est la disponibilité d'appartements à prix abordable qui est le principal facteur d'attraction ou d'abaissement des barrières discriminatoires à l'endroit des minorités visibles. La principale différence à signaler, toutefois, entre

---

<sup>44</sup> La propension à acheter rapidement une maison chez plusieurs groupes d'immigrants est bien documentée dans l'étude du ministère fédéral de la Main-d'œuvre et de l'Immigration, *Trois ans de vie au Canada*, parue en 1984.

<sup>45</sup> Social Planning Council of Metropolitan Toronto, *Metro's Suburbs in Transition - Part I: Evolution and Overview*, Toronto, SPCMT, 1979.

Montréal et Toronto, est que le logement social, bien plus présent en périphérie dans le cas de Toronto, se trouve à accueillir une fraction nettement plus élevée d'immigrants de fraîche date. Cela est attribuable, entre autres, à la décision prise il y a trente ans, par le gouvernement du Toronto métropolitain, d'"ouvrir la banlieue" à toutes les couches sociales y compris les habitants du logement public. Par comparaison, à Montréal, l'absence prolongée de gouvernement métropolitain et l'entrée tardive des municipalités dans le domaine du logement social ont empêché de tels partages de responsabilités entre la municipalité centrale et ses voisines. Les dynamiques divergentes des rapports centre-périphérie de la dernière décennie pourraient bien n'être que l'héritage des politiques ou des non politiques mises en œuvre auparavant.

\* \* \*

Nous avons, tout au long de cet exposé, insisté sur la continuité et la lenteur des processus de transformation des quartiers urbains et, plus globalement, des rapports centre-périphérie. Il ne s'agit pas de nier les changements mais plutôt de dissiper l'impression de brusque renversement de tendance claironné par les politiciens et les médias. Les modalités de changement, fort diverses selon les agglomérations (par exemple, l'élitisation continue du noyau central à Halifax et le contraire à Québec) sont influencées avant tout par l'évolution des fonctions économiques et des positions dans la hiérarchie urbaine canadienne ou continentale. Elles sont aussi fortement tributaires de la structuration du parc de logement de chaque agglomération, c'est-à-dire de la répartition selon la densité, le mode d'occupation et la taille des bâtiments. À cet égard, la lourdeur de l'héritage du passé ne peut pas être escamotée mais nous avons surtout cherché à attirer l'attention sur l'influence de certaines orientations prises au cours des deux ou trois dernières décennies, qui soulignent la marge de manœuvre laissée à la politique urbaine. Ainsi, l'agglomération de Toronto pourrait se caractériser par une multiplicité de tensions qui se font mutuellement contrepoids. Les contrôles des années 1970 s'opposant à la construction en hauteur et à l'expansion des fonctions de bureau (au détriment de l'industrie légère que l'on a voulu protéger) ont figé le parc de logement des quartiers centraux et favorisé son appropriation par les ménages à deux revenus: surtout les professionnels bien nantis mais aussi certains groupes ethniques au bas de l'échelle des professions. Par contre, l'extension du système de transport rapide a multiplié les choix de localisation pour ces deux types de ménages. À l'opposé, à Halifax, tout est allé dans le sens de la reconversion de l'économie et des espaces centraux au profit des professions "quaternaires": opération de rénovation urbaine, puis désignation d'une aire historique à préserver et *downzoning*. À Québec, la décentralisation de l'université Laval dans les 1960 et la création progressive d'un deuxième pôle d'activité tertiaire à Sainte-Foy, puis le recentrage des activités gouvernementales sur la colline parlementaire — sans système vraiment articulé de transport en commun — ont aussi créé une situation de tensions contradictoires, qui a profité davantage à la périphérie jusqu'ici.

On pourrait multiplier les illustrations de l'impact des grands partis d'urbanisme; on pourrait aussi analyser de façon plus précise les interventions directement axées sur la régénérescence urbaine (par exemple, les programmes de type PIQA à Montréal ou les activités des sociétés municipales, les campagnes de promotion, etc.). Les indications que nous avons fournies, au fil de la discussion, sont évidemment trop brèves et fragmentaires. L'important maintenant est de dépasser les histoires de cas et les coups de chapeau aux "facteurs locaux" pour incorporer dans une théorie des modes de reconquête de la ville les choix de politique urbaine, au même titre que les explications axées sur la reconversion de l'économie ou sur la restructuration des ménages.

Francine DANSEREAU  
I.N.R.S.-Urbanisation  
Université du Québec

**Tableau 1**  
**Structure professionnelle<sup>a</sup> de la main-d'œuvre masculine de la ville centrale**  
**comparée<sup>b</sup> à celle de la région métropolitaine, 1951-1981**

	Cadres supérieurs et professionnels				Cols bleus				Cols blancs			
	1951	1961	1971	1981	1951	1961	1971	1981	1951	1961	1971	1981
Toronto	1,00	0,72	0,95	1,10	1,23	1,16	0,98	0,90	0,65	1,07	1,02	1,07
Montréal	0,89	0,83	0,77	0,86	1,00	1,06	1,07	1,03	1,03	1,07	1,06	1,09
Vancouver	1,00	0,96	1,06	1,02	0,96	0,98	0,95	0,90	1,10	1,12	1,10	1,14
Ottawa-Hull	1,19	1,11	1,10	1,08	0,84	0,86	0,87	0,85	1,08	1,09	1,08	1,03
Edmonton	1,05	1,04	1,05	1,00	0,96	0,98	1,01	1,02	1,03	1,00	0,97	-
Winnipeg <sup>c</sup>	0,94	0,90	0,90	-	0,98	1,04	1,07	-	1,00	1,00	0,97	-
Québec	1,18	0,91	0,86	0,89	0,94	0,96	1,00	0,97	1,10	1,16	1,10	1,15

Source: Recensement, années diverses.

- a Cadres supérieurs et professionnels: directeurs, gérants, enseignants, professions de la santé, professions techniques, sociales, religieuses et artistiques. Cols blancs: employés de bureau, travailleurs spécialisés dans la vente et les services. Cols bleus: toutes les autres catégories sauf les occupations primaires.
- b Comparaison: rapport entre le pourcentage de chaque catégorie sur la main-d'œuvre totale de la ville et le pourcentage correspondant pour la RMR.
- c Non calculé pour 1981 en raison de la coïncidence presque parfaite entre les limites de la ville et celles de la RMR.

**Tableau 2**  
**Revenus: rapport<sup>a</sup> ville-centre/RMR,**  
**1951-1981**

	Revenu familial moyen			Revenu d'emploi moyen (hommes)			
	1961	1971	1981	1951 <sup>b</sup>	1961	1971	1981
Toronto	0,85	0,89	0,96	0,95	0,83	0,89	0,94
Montréal	0,93	0,88	0,85	0,98	0,91	0,86	0,80
Vancouver	0,98	0,98	0,96	0,99	0,94	0,93	0,90
Ottawa-Hull	1,06	1,03	1,02	1,03	1,05	1,00	0,98
Edmonton	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,97
Winnipeg <sup>c</sup>	0,96	0,90	-	0,98	0,94	0,89	-
Québec	0,96	0,91	0,86	1,01	0,93	0,88	0,84

Source: Recensement.

- a Les indices visent le revenu familial plutôt que le revenu du ménage et le revenu d'emploi masculin, parce qu'ils sont moins influencés par les changements, importants dans le temps, dans la taille des ménages et la composition par sexe de la main-d'œuvre.
- b Calcul basé sur la médiane pour 1951.
- c Non calculé pour 1981 en raison de la coïncidence presque parfaite entre les limites de la ville et celles de la RMR.

**Tableau 3**  
**Structure professionnelle<sup>a</sup> du noyau central comparée à**  
**celle de la région métropolitaine,**  
**1971-1981**

	Cadres supérieures et professionnels		Cols bleus		Cols blancs	
	1971	1981	1971	1981	1971	1981
Toronto	0,84	1,05	1,04	0,97	0,98	0,96
Montréal	0,90	1,06	0,96	0,94	0,98	0,96
Vancouver	1,02	1,20	0,77	0,72	1,09	1,02
Ottawa-Hull	0,88	1,17	0,94	0,76	1,00	0,93
Edmonton	0,60	0,74	1,08	1,14	1,02	1,02
Winnipeg	0,89	0,93	1,12	1,16	0,89	0,89
Québec	0,74	0,88	0,85	0,87	1,12	1,08
Halifax	0,90	1,28	0,88	0,70	1,06	0,96

Source: McLemore, Aass et Keihofer, 1975; compilations spéciales des données de 1981 sur la base de la classification des occupations de 1971, réalisées à l'INRS-Urbanisation.

- a Cf. tableau 1, notes a et b. Toutefois, les données du présent tableau portent sur l'ensemble de la main-d'œuvre masculine et féminine.