

Recherches sociographiques



Dominique ACHOUR et Gérard DIVAY, *Les coûts d'habitat : un critère d'urbanisme?*

Gérard Bélanger

Volume 26, numéro 3, 1985

Situation de la recherche sur le « Canada français », 1962-1984 II

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/056187ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/056187ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

0034-1282 (imprimé)

1705-6225 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce compte rendu

Bélanger, G. (1985). Compte rendu de [Dominique ACHOUR et Gérard DIVAY, *Les coûts d'habitat : un critère d'urbanisme?*]. *Recherches sociographiques*, 26(3), 555-558. <https://doi.org/10.7202/056187ar>

électorales, tel semble le désir de Pierre Bérubé. Or, les modèles qui sous-tendent ce plaidoyer ne sont pas assez souples pour tisser des liens éclairants entre les divers niveaux de l'observation de la réalité historique et politique (électorale). Entre le sentiment d'appartenance à un milieu naturel et une carte électorale il y a très souvent distorsion. Celle-ci semble même s'accroître depuis une vingtaine d'années. Que se passe-t-il dans les villes? Combien de petites communautés ont dû subir de tels changements? Laterrière, un petit village situé dans la région du Saguenay, a été associé, jusqu'à récemment, aux comtés électoraux fédéral et provincial de Chicoutimi. En 1985, cette communauté fait partie, au fédéral, de la circonscription de Jonquière et, au provincial, de Dubuc. Il n'en demeure pas moins que la plupart des villageois continuent de travailler à Chicoutimi. Avec la venue de l'Alcan dans ce village, les données changent. Les hommes politiques ont réussi à fusionner à la ville de Chicoutimi, pour fins de taxation, le seul territoire réservé à l'usine. Qu'est-ce à dire? Diverses réalités font que les découpages de l'espace électoral sont fonction de rapports de pouvoir dont il faut tenir compte dans toute étude. Les revendications populaires, lorsqu'elles existent, doivent être évaluées dans l'ensemble des intérêts en jeu.

Pour bien saisir le découpage électoral dans une problématique régionale, il faudra plusieurs monographies qui s'ouvriront aux analyses **interrégionales**. La comparaison favorisera l'utilisation de modèles plus souples. Ainsi, pour raffiner l'étude politique appliquée aux réalités des régions, il sera nécessaire d'intégrer les questions de découpage spatial aux structures sociales qui sous-tendent et expliquent la réalité politique régionale. Cette structure pourra être saisie autour d'enquêtes sur l'affiliation électorale, le vote rural et le vote urbain, les tendances occupationnelles, le rôle des représentants, les programmes, etc. De telles recherches permettront de dégager ce qui importe et ce qui n'importe pas, tout en situant la dimension politique dans le développement global des régions.

Camil GIRARD

*Groupe de recherche sur l'histoire du Saguenay/Lac-Saint-Jean,
Institut québécois de recherche
sur la culture.*

Dominique ACHOUR et Gérard DIVAY, avec la collaboration de Jean-Pierre Collin, Jacques Godbout, Louise Richard, Alain Lapointe, Serge Blais, *Les coûts d'habitat: un critère d'urbanisme?*, Montréal et Sillery, I.N.R.S.-Urbanisation/Presses de l'Université du Québec, 1985, 268p.

Le lecteur de ce livre est placé dans la même situation qu'un étudiant universitaire dans plusieurs de nos cours. Il est en premier lieu attiré par le titre, qui promet probablement une réponse à la question posée. Mais les chapitres du livre, comme souvent les différentes séances d'un cours, sont peu reliés entre eux. Ils originent presque tous de différents travaux empiriques déjà publiés sous la forme de documents de travail. Le jalon unificateur est une comptabilité de coûts ou le concept de dépenses. Il en ressort une quantité impressionnante de données et d'informations, qui peuvent à la longue diminuer l'intérêt du lecteur. Une façon d'y remédier sans inconvénient est de sauter directement aux chapitres qui nous intéressent davantage.

Pour mieux accepter la monotonie de la rencontre hebdomadaire, le très bon étudiant conserve l'espoir de la dernière séance où le professeur doit synthétiser les différents points éparés qui furent communiqués, et surtout fournir une intégration dans une direction significative. Ici encore, il sera déçu. Le gros de la conclusion n'a aucun lien avec ce qui précède, puisqu'il s'agit de réflexions discursives sur les effets possibles des variations des prix de l'énergie et des réglementations sur les coûts de l'habitat. Cette conclusion ne répond pas à la question posée par le titre.

Le parallèle avec un cours universitaire ne se termine pas là. Tout d'abord, comme la majorité des pages du livre pouvaient être lues en 1981, quelques aspects traités étaient déjà un peu vieux lors de sa parution. Par exemple, « on peut donc s'attendre à ce que la pression des groupes d'âge 25-34 ans [sur l'offre de logements] se fasse sentir au moins jusqu'en 1985 et probablement au-delà » (p. 27). De plus, la description de l'aide des gouvernements supérieurs au logement, qui fait l'objet du chapitre 8, s'applique à la fin des années soixante-dix ; le régime enregistré d'épargne-logement, notamment, est aujourd'hui disparu aux deux niveaux de gouvernement. Et, contrairement à l'avis des auteurs, il est inexact d'affirmer que « ce programme résulte d'un accord fédéral-provincial » (p. 235). Deux autres changements institutionnels, depuis le milieu des années soixante-dix, font diminuer l'intérêt de certaines parties. Dans plusieurs municipalités, le financement des coûts de viabilisation des terrains a été complètement modifié : il s'apparente maintenant à la situation ontarienne, où ces coûts ne sont pas à la charge des corporations municipales mais très majoritairement assumés par les développeurs des terrains. Le deuxième changement provient du condominium, qui brise l'identification de la propriété du logement par son occupant à un milieu peu dense d'occupation du sol.

Un autre point, qui n'est d'ailleurs pas absent dans nos cours, doit malheureusement être noté. Comme le livre est un agrégat de documents de recherche mentionnés en avant-propos et en note au début de chaque chapitre, j'ai voulu vérifier si les chapitres 3 et 7 étaient exclusivement basés sur deux documents rédigés par un seul auteur, Jean-Pierre Collin. La réponse étant affirmative, les « auteurs » du livre auraient dû être plus explicites sur ce point. Cette lacune a même entraîné une petite faute d'édition. Les auteurs écrivent : « Nous sommes conscient [*sic*] que la mise en garde [...] » (p. 205), reproduisant Collin qui avait, avec raison, utilisé le singulier. En somme, chaque chapitre aurait dû identifier clairement ses auteurs.

Le livre se compose de huit études, regroupées en trois parties et coiffées d'une introduction et d'une conclusion. Ces études se sont principalement concentrées sur quarante-trois nouveaux espaces résidentiels construits durant la première moitié des années soixante-dix dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec. L'introduction présente la recherche en insistant sur les mesures de coûts retenues. Au lieu de se référer à plusieurs auteurs, le texte aurait gagné à mieux définir les concepts de coûts d'opportunité et de coûts externes. Le passage suivant fait sourire : « [...] nous admettons donc seulement que le coût d'opportunité des facteurs de production engagés dans la production d'espaces résidentiels est égal au prix de ces facteurs dans une situation d'équilibre paretien. Il faudra se contenter de cette fiction [...] » (p. 36).

Dans la partie consacrée aux coûts locaux et métropolitains d'équipement et de fonctionnement, la première étude, bien présentée et de lecture agréable, analyse les coûts réels de viabilisation locale pour trente-deux espaces résidentiels. Ces coûts, qui sont en moyenne légèrement inférieurs à quatre mille dollars de 1977, sont fort sensibles à la densité du développement : « une multiplication par 6 de la densité nette entraîne un doublement approximatif des coûts au pied linéaire, mais une réduction de 75% des coûts par logement » (p. 65). La forme physique du développement et de son réseau de rues a aussi une influence sur les coûts. Cependant, les auteurs insistent avec raison sur le peu de degrés de liberté présents dans leurs régressions. De plus, selon le chapitre suivant, « l'impact de la croissance résidentielle sur les services municipaux est fort circonstancié ; il dépend de son rythme, des caractéristiques des nouveaux résidents, de la forme physique des nouveaux développements, et de leurs différences par rapport à la forme et aux caractéristiques sociales des quartiers existants » (p. 94). L'observation « que dans l'ensemble le niveau de satisfaction [pour le transport en commun] varie de manière très nette en raison inverse de la qualité de la desserte » (p. 91) m'apparaît une mauvaise interprétation du tableau 13.

La première partie se termine par une analyse de la dispersion résidentielle sur les coûts des services publics à la charge du gouvernement provincial. Ces services incluent l'éducation non universitaire, les hôpitaux et le réseau routier, avec une addition concernant le transport en commun. La méthode utilisée, à savoir les dépenses d'opération et d'investissement par tête, enlève

tout intérêt aux conclusions. Comme on a voulu trop embrasser, la question n'a pas vraiment été analysée. Il aurait été préférable de se limiter à un seul service et de mieux approfondir l'impact d'une plus grande dispersion sur les dépenses relatives à celui-ci. Si désolant que cela puisse apparaître, c'est à ce premier niveau d'études de cas que doit se situer la recherche.

La deuxième partie du livre, qui comprend deux chapitres, étudie les coûts privés d'habitat. Le premier se concentre sur les dépenses des ménages pour le logement et sur les dépenses d'habitat, en additionnant aux premières les dépenses de réparations et améliorations, et de transport au travail. La définition étroite des dépenses utilisées rend l'intérêt de ce chapitre très limité. Les chercheurs se refusent sans condition à utiliser un concept global de dépenses, qui inclurait le coût d'opportunité du capital du propriétaire investi dans sa propre résidence. Pourtant, au chapitre de l'aide des gouvernements supérieurs au logement, ce revenu implicite est incorporé au revenu du contribuable. La définition étroite adoptée pourrait expliquer pourquoi « le montant consacré aux dépenses de logement [chez les propriétaires] n'est pas fonction (ou très peu) des caractéristiques d'habitat retenues » (p. 134). Parallèlement, le prix du temps n'est nullement mentionné dans les coûts de transport.

Le chapitre suivant présente principalement des exercices de régressions sur les prix d'achat des maisons et les loyers pour dériver les prix d'enchère implicites (ou « prix construits ») de différentes caractéristiques du logement, du bâtiment, de l'environnement et du voisinage. Les résultats chiffrés sont nombreux. Malheureusement, selon l'avis même des chercheurs, ces « estimations manquent de stabilité : elles sont très sensibles aux modifications des spécifications [...] Cette instabilité et donc la relative incertitude quant à la capacité explicative de certaines variables proviennent, bien sûr, du caractère multicollinéaire des variables retenues, mais aussi du fait que le niveau de la fonction d'utilité est considéré comme constant pour tous les consommateurs » (p. 160).

La troisième partie du livre se tourne vers la distribution des coûts principalement publics de l'habitat. Le premier chapitre, qui reprend sans le mentionner un texte déjà publié dans *Administration publique du Canada* (printemps 1983), étudie la rentabilité fiscale de trente et un développements résidentiels. Il estime très approximativement, pour chaque développement, le niveau des recettes et des dépenses qu'il occasionne à la corporation municipale. C'est un texte fort honnête qui explique bien les différentes limites méthodologiques et dont les règles d'allocation des dépenses pour les nouveaux développements sont avec raison qualifiées de « règle de trois sophistiquée ». Les conclusions de cette comptabilisation des recettes et dépenses sont intéressantes :

« Les projets les plus "rentables" sont généralement ceux où la municipalité n'assume pas les dépenses de viabilisation [...], ceux qui font payer le plus de taxes foncières et ceux dont la densité résidentielle brute est la plus élevée [...] Dans l'ensemble, les tours et habitats groupés sont particulièrement rentables pour les municipalités ; les *walk ups* (immeubles à appartements de quatre étages ou moins sans ascenseur) le sont très inégalement. Quant aux unifamiliales, elles font leurs frais à peu près la moitié du cas, mais tous les développements déficitaires sont composés d'unifamiliales. » (Pp. 188-189.)

La Ville de Montréal représente une part décroissante de l'agglomération : sa population relative est passée de 57% en 1961 à 38% en 1976. Parallèlement, le poids relatif des banlieusards dans la population présente quotidiennement dans la ville centrale est passé de 14.8% en 1970 à 20.2% en 1978. Un chapitre est par conséquent consacré à l'estimation de l'impact fiscal de cette venue nette importante des banlieusards sur le budget de la Ville de Montréal. Après un exercice d'imputations peu sophistiquées, qui exclut les subventions à l'exception de l'ancien 2% de la taxe de vente, le résultat est le suivant : « L'analyse comptable permet de dégager que tout au long des années soixante-dix, les navetteurs ont généré des revenus plus que suffisants pour couvrir les dépenses de fonctionnement qu'ils ont occasionnées à la ville centrale, mais trop peu importants pour couvrir aussi les dépenses capitales attribuables à leur présence quotidienne à Montréal » (p. 219). Plus loin, ce dernier point est toutefois atténué : « [...] nous ne sommes, néanmoins pas

autorisés, sur la base de l'analyse budgétaire, à conclure strictement qu'il y a exploitation importante de la ville centrale par la banlieue» (p. 220).

L'aide des gouvernements supérieurs à l'habitation durant les années soixante-dix est le sujet du dernier chapitre avant la conclusion. Peu reliée au reste du livre, cette étude, en grande partie descriptive, ne forme pas une analyse complète de cette aide, tant du point de vue de l'incidence que de celui de l'efficacité. Elle avance, pour les différentes composantes, des estimés québécois et les répartit grossièrement selon les revenus des clientèles touchées. Le tout demeure assez superficiel, notamment s'il est mis en parallèle avec la documentation canadienne présentement disponible sur cette question. À la suite de plusieurs autres travaux, le chapitre insiste que ce sont les exemptions fiscales de l'impôt sur le revenu des particuliers qui totalisent la majorité de l'aide gouvernementale au logement. Elles concernent principalement la non-taxation du rendement du capital du propriétaire dans sa propre résidence et des gains de capital lors de sa vente. Ceci n'est toutefois le cas que si le revenu est sans contredit la meilleure base de taxation disponible. Depuis au moins une dizaine d'années, cette proposition est de plus en plus contestée en raison du fardeau excédentaire sur l'épargne inhérent à une taxation du revenu global. La consommation devient davantage la base de taxation préférée et les deux exemptions fiscales mentionnées plus haut se transforment en de simples ajustements pour changer la base des taxes d'un concept de revenu à celui de consommation. Elles ne jouent alors plus le rôle d'aide au logement. À ce propos, les récents changements annoncés sur la taxation des gains de capital et de l'épargne-retraite ont définitivement transformé l'impôt canadien et québécois sur le revenu des particuliers en un impôt sur la rémunération du travail, si on ne tient pas compte des nouvelles dispositions concernant un impôt minimum sur le revenu.

Comme il a été déjà mentionné, la conclusion m'apparaît la partie la plus décevante de ce livre. À l'aide des différents documents de recherche utilisés pour constituer celui-ci, les auteurs ont été incapables de fournir une synthèse et de dégager des lignes directrices, ou mieux, une certaine « sagesse ». Ils n'ont même pas fait l'effort de bien répondre à la question qu'ils posaient dans le titre.

Malgré toutes nos réserves, un fait demeure : pour les études empiriques reliées à l'habitat, l'équipe de recherche impliquée par ce livre a incontestablement réussi à s'imposer comme « maire du village ». N'est-ce pas là un rôle fort utile pour notre milieu ?

Gérard BÉLANGER

*Département d'économie,
Université Laval.*

Manuel CRESPO et Claude LESSARD, *Éducation en milieu urbain*, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1985, 458p.

Les objectifs de cet ouvrage collectif sont de témoigner d'un questionnement sur l'éducation en milieu urbain, de contribuer à l'élaboration d'une problématique de l'éducation dans ce type de milieu et de présenter des travaux portant sur la question au Québec. Les textes sont regroupés en quatre parties précédées d'une introduction générale de Crespo et Lessard, les directeurs de la publication, qui donnent le ton à l'ensemble du recueil. Les auteurs évoquent tout d'abord le contexte immédiat qui caractérise le développement de l'éducation au Québec, pour ensuite préciser comment le phénomène urbain a été conceptualisé, mettre en relief le caractère multidimensionnel de l'éducation en milieu urbain, présenter les orientations à partir desquelles les textes ont été sélectionnés et nous faire part du plan de l'ouvrage.