

Les coûts d'habitat : un critère d'urbanisme? par Dominique Achour et Gérard Divay. — Presses de l'Université du Québec, INRS-Urbanisation, 1985, 268 p.

Danielle Pilette

Volume 62, Number 1, mars 1986

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/601363ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/601363ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (print)

1710-3991 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Pilette, D. (1986). Review of [*Les coûts d'habitat : un critère d'urbanisme?* par Dominique Achour et Gérard Divay. — Presses de l'Université du Québec, INRS-Urbanisation, 1985, 268 p.] *L'Actualité économique*, 62(1), 147–149. <https://doi.org/10.7202/601363ar>

*Comptes rendus**

Les coûts d'habitat : un critère d'urbanisme ? par DOMINIQUE ACHOUR et GÉRARD DIVAY. — Presses de l'Université du Québec, INRS- Urbanisation, 1985, 268 pages.

Sous le titre indiqué, on trouve trois études plus ou moins distinctes se rapportant aux thèmes suivants : les coûts publics d'habitat, les coûts privés d'habitat et le partage des coûts d'habitat. Chaque étude est composée d'une revue substantielle de la littérature et fait largement place aux considérations méthodologiques avant d'aborder le traitement empirique à partir de données recueillies à l'occasion de la vaste recherche sur les nouveaux espaces résidentiels (N.E.R.) conduite à l'INRS-Urbanisation. Les N.E.R. étudiés ont été produits dans les régions de Montréal et de Québec principalement au cours des années '70. Ils donnent forme aux types de bâtiments suivants : unifamilial, « plex », « walk-up » et tour ainsi qu'à deux modes d'occupation seulement : propriété traditionnelle et location.

Le caractère académique de l'ouvrage n'empêche pas la manifestation de pointes d'humour pour lesquelles les auteurs sont aussi réputés. Même si sa compréhension exige des connaissances minimales de champs spécialisés (en matière de financement municipal par exemple), dans l'ensemble cet ouvrage apporte au lecteur des références bibliographiques et méthodologiques précieuses ainsi qu'un certain nombre de réflexions bien dégagées à partir de l'analyse empirique. Les conclusions, toujours très nuancées, soutiennent et confirment le sens général de l'évolution en matière d'habitat, principalement la densification, de même que certaines intuitions fréquemment exprimées :

1 — *Coûts publics*

— Les coûts par unité de logement sont inversement reliés à la densité même si, à densité plus forte, les coûts au pied linéaire sont plus élevés (p.64);

* Cette section est sous la responsabilité de MM. Serge Coulombe et Marc Lavoie, professeurs à l'Université d'Ottawa.

- La densification résidentielle entraîne une réduction importante des coûts d'équipement par logement; les coûts sont aussi fortement influencés par la forme physique donnée au développement et à son réseau de rues (p.72);
- La croissance résidentielle n'est ni ruineuse, ni avantageuse du point de vue municipal: tout dépend des formes qu'elle prend et de la situation dans laquelle elle s'inscrit (p.92);
- Lorsqu'on compare les régions de Montréal et de Québec, on constate un certain lien entre un étalement plus grand de l'urbanisation et des exigences financières plus grandes pour les services régionaux assumés par le gouvernement provincial (p.109);

2 — *Coûts privés*

- De façon générale, les propriétaires dépensent plus mais à consommation équivalente (d'habitat), les locataires dépensent plus (p.140);
- La prime pour la qualité des services est plus faible pour les ménages sans enfant (p.164);

3 — *Partage des coûts*

- 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 (p.188);
- Les navetteurs constituent une proportion croissante de la population présente quotidiennement dans la ville centrale (p.209); cependant, ils ne paient pas toutes les dépenses qu'ils lui occasionnent (p.218).

Si chacun des thèmes est intéressant et bien présenté, l'ouvrage dans son ensemble se heurte cependant à des obstacles de taille dont le moindre n'est pas la difficulté de définir opérationnellement l'habitat. Le terme dépasse certes la stricte habitation et recouvre des ressources et des services qui l'accompagnent et qui sont placés sous responsabilité locale, régionale ou gouvernementale. Chez les auteurs, l'interprétation extensive de l'habitat permet de prendre en considération des coûts d'équipements aussi importants que le métro de Montréal (p.113).

De façon plus générale, l'ouvrage reflète la difficulté d'assurer une unité, une cohérence au traitement d'un thème impliquant différents niveaux de considérations (types de bâtiments, modes d'occupation, formes physiques) et différents intervenants publics et privés. Le principe de cohérence aurait pu être assuré par la dimension urbanistique soulevée dans le sous-titre: « un critère d'urbanisme? ». Mais les éléments de

réponse sont évacués par l'absence de développement d'une problématique d'ensemble. De plus, les données les plus spécifiquement urbanistiques (densité, forme physique, configuration du lotissement et du réseau des rues) sont les moins explicitées dans l'ouvrage et ne peuvent en constituer la trame.

Une autre difficulté est celle de la rapidité d'évolution de la conjoncture en matière d'habitat. Les N.E.R. retenus ont été produits dans un contexte de forte croissance résidentielle en même temps que de forte croissance des banlieues relativement proches des villes centrales. Conscients du ralentissement des dernières années, les auteurs soutiennent en introduction la pertinence de leurs travaux en s'appuyant sur des prévisions quant à la formation de nouveaux ménages et à la demande de logements au cours des prochaines années. En contrepois, il faudrait étudier la correspondance entre les nouveaux modes d'occupation largement accessibles (copropriété et participation coopérative) et divers phénomènes tels l'instabilité de la famille traditionnelle, la transformation des ménages, l'importance des célibataires. Même des composantes des coûts, l'énergie par exemple, pourraient voir leur importance évoluer rapidement.

Enfin, plusieurs autres points demanderaient des éclaircissements. Ainsi, caractériser les N.E.R. par, entre autres, leur degré d'éloignement du centre-ville semble plus ou moins opportun quand les auteurs affirment eux-mêmes, d'une part, que seulement 30% des ménages de l'échantillon travaillent au centre-ville (p.160) et, d'autre part, que la proportion des résidents de la ville centrale qui travaille en banlieue augmente à cause de la déconcentration de l'activité économique. De même, les problèmes de fourniture de services municipaux sont peut-être analysés sinon avec légèreté du moins avec un optimisme exagéré. A propos de la consommation d'eau, on lit par exemple: « Mais les conséquences d'une plus grande consommation dépendent de la capacité de production » (p.86).

Malgré l'évolution rapide de la conjoncture et des modes d'habitat, et sans doute même à cause de cette évolution, le questionnement à propos des coûts et des scénarios de rationalisation du développement urbain est tout à fait d'actualité. Il est d'ailleurs susceptible de formalisation, avec différentes réponses, dans les schémas d'aménagement actuellement élaborés dans les municipalités régionales de comté et dans les plans d'urbanisme des municipalités locales. En ce sens, l'ouvrage de Achour et Divay constitue plus qu'une contribution académique; il participe à l'orientation des pratiques régionales et locales au moment opportun.

Danielle PILETTE
*Département d'études urbaines,
Université du Québec à Montréal*