

Sociologie du retour à la ville

Annick Germain

Number 23, Spring 1984

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/18759ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Germain, A. (1984). Sociologie du retour à la ville. *Continuité*, (23), 35–37.

SOCIOLOGIE DU RETOUR À LA VILLE

L'article qui suit complète le dossier thématique sur le retour à la ville paru dans le numéro 22 de Continuité. Le retour à la ville sera d'abord analysé comme phénomène social majeur et l'on montrera que les enjeux sociaux qui le sous-tendent sont lourds de conséquences dans la question du patrimoine. On ouvrira ensuite la perspective sur les expériences étrangères.

RETOUR «EN VILLE»: MYTHE OU RÉALITÉ?(1)

Le retour à la ville est, incontestablement, un des aspects les plus importants des transformations sociales de nos grandes villes. Complexe et ambigu, il est difficile à saisir.

Les mots, d'abord, font problème. Il faut en effet distinguer deux ordres de phénomènes bien différents. Le premier, que nous conviendrons d'appeler «le retour en ville», désigne les migrations de banlieusards qui décident de s'installer en ville. Le second, correspondant au «retour à la ville», recouvre un ensemble de transformations internes des villes centrales, qu'il s'agisse de l'afflux de nouveaux types de résidents dans les quartiers anciens, de l'évolution des modes de vie dont ces quartiers sont le cadre, ou encore de pratiques de restauration - revitalisation - réhabilitation de ces quartiers, et des nouvelles orientations de l'architecture urbaine.

Claude Dubé a décrit le contexte et les motivations qui guident les banlieusards de la région de Québec dans leur décision de revenir en ville. Il n'est pas sûr toutefois que l'exode urbain constitue une tendance démographique très significative.

Un ensemble d'enquêtes faites dans la plupart des grandes villes américaines révèle que parmi toutes les migrations résidentielles à l'intérieur des régions métropolitaines, moins de 15% s'effectuent dans le sens de la banlieue vers la ville centrale(2). En ce qui concerne Montréal, les données du recensement de 1981 indiquent qu'il y a encore plus de personnes qui quittent Montréal que de personnes qui y arrivent. Toutefois, le nombre de «sorties» diminue depuis quelques années, ce qui laisse entrevoir un ralentissement de «l'hémorragie dé-

mographique» de Montréal, notamment par rapport à 1976(3). Par ailleurs, le taux de réussite de l'«Opération 20 000 logements» ne constitue pas un excellent indicateur d'une tendance au retour en ville, si l'on pense plus particulièrement aux ensembles de logements qui ont été construits en s'inspirant directement du modèle banlieusard, comme l'a noté D. Marchand. Du reste, l'étude de R. Parenteau ne conclut qu'à 15% de véritables retours en ville(4).

On assiste ainsi, semble-t-il, plutôt à un «non-départ de la

ville» qu'à un authentique «retour en ville».

RETOUR «À LA VILLE»: GENTRIFICATION ET SURCONSOMMATION

Dans l'article de C. Dubé cité plus haut, on associait le retour en ville au désir des ménages de réduire leurs dépenses, notamment en terme de transport. Or, il semble que non seulement peu de gens reviennent effectivement en ville, mais qu'en plus la transformation des quartiers anciens aille dans le sens de la surconsommation du logement. On sait que l'expansion des banlieues d'après-guerre s'est soldée par une augmentation tant des dépenses de logement que de la consommation d'espace des ménages. À présent, les prix élevés du logement, les dépenses de restauration et l'augmentation du nombre de propriétaires semblent être également des indices de surconsommation.

Cette hypothèse peut être associée à une autre hypothèse, sur le plan social cette fois-ci, celle de la *gentrification* ou de l'embourgeoisement des quartiers anciens. Et ici encore, il faut constater que l'expérience des résidents de Milton Parc, décrite par P. Beaupré sous le titre «rester en ville», est peu représentative des tendances actuelles de prise de possession par des catégories sociales relativement bien nanties de logements situés dans des quartiers anciens.

En effet, tant en Europe qu'en Amérique du Nord, le profil moyen des nouveaux résidents qui s'installent dans ces quartiers est le même: des ménages entre 25 et 39 ans, avec peu ou pas d'enfants, de bons revenus,



Les fenêtres silencieuses de la Banque mercantile à Montréal.

Annick Germain

une scolarité assez élevée et, pour nombre d'entre eux, un statut de professionnel(5). Ces catégories sociales que l'on qualifiera de nouvelles classes moyennes se distinguent nettement de celles qui peuplèrent la banlieue d'après-guerre. Le modèle familial traditionnel qui prévalait parmi ces dernières (deux enfants ou plus, la mère au foyer) est aujourd'hui largement minoritaire (inférieur à 10% des ménages aux États-Unis). L'invasion des femmes sur le marché du travail, la prolifération des familles monoparentales, des couples sans enfant et des ménages non familiaux inquiètent d'ailleurs le gouvernement fédéral américain car cette évolution des familles cadre très mal avec les caractéristiques du parc immobilier de banlieue. Au Québec également, ces nouveaux types de ménage peuvent plus facilement satisfaire leurs besoins en logement (et en équipements connexes) en ville qu'en banlieue, ce que confirment d'ailleurs les études sur l'évolution du parc immobilier ancien de Montréal.



Des «appartements-maisonnettes» de la rue Saint-Denis à Montréal, «idéal pour professionnel»...

Ces classes moyennes sont aussi dites nouvelles dans la mesure où elles se recrutent parmi les catégories sociales

qui ont intérêt à valoriser leur «capital culturel». Ces enfants de la Révolution tranquille, dont la réussite sociale dépendait moins de leur capital économique que de leur éducation et de l'expansion du marché de l'emploi dans le secteur public, voire tertiaire en général, affirment maintenant leur présence dans le champ urbain et trouvent dans les quartiers anciens proches du centre-ville des lieux propices à leur formation comme groupe social distinct. La *gentrification* comporte en effet un aspect culturel très important. Dans certains secteurs de la ville, les nouveaux résidents sont nettement plus scolarisés, sans être beaucoup plus fortunés que leurs prédécesseurs. Il s'agit par exemple de jeunes universitaires encore aux marges du marché du travail(6).

On ne peut appliquer à ces populations les théories de l'invasion-succession développées à propos de la rénovation urbaine. Ce ne sont pas des envahisseurs venant de l'extérieur. Bien au contraire, la plupart ont grandi dans ces quartiers anciens ou dans les environs. Beaucoup en tout cas habitaient déjà à proximité du quartier où il deviennent propriétaires résidents(7).

On comprend donc un peu mieux pourquoi le retour à la ville entendu comme revalorisation de la vie en ville s'effectue de façon privilégiée pour certaines classes sociales, dans les quartiers anciens proches du centre-ville, pourquoi le patrimoine joue un rôle central dans cette *renaissance de la cité*(8), comme s'il était doué d'urbanité, et pourquoi cette nouvelle classe moyenne se fait traiter de «petite bourgeoisie décapante».

Par contre, on ne parvient pas encore à interpréter et à évaluer correctement les effets de cette reprise en main des quartiers périphériques au centre-ville par ces nouvelles classes moyennes. Dans le cas de Montréal, on a évoqué la diminution du nombre des maisons de chambre, les expulsions de locataires entraînés par les hausses de loyer (consécutives aux restaurations) ou par les formules de copropriété, voire les effets du programme d'intervention dans les quartiers anciens (PIQA) lancé par la Ville de Montréal en 1980(9). On constate dans certains quartiers une baisse notable de la population ethnique. Mais on ignore les motifs exacts de ces départs, comme on ignore d'ailleurs à peu près tout de la nature et des

Annick Germain



FONDATION CANADIENNE POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

ELECTION DES GOUVERNEURS 1984

Certains postes de Gouverneur de la Fondation canadienne pour la protection du patrimoine deviennent vacants en 1984. La Fondation sollicite des candidats représentant les provinces suivantes:

- Colombie-Britannique
- Alberta
- Manitoba
- Ontario (2)
- Québec
- Nouvelle-Ecosse
- Terre-Neuve

Les candidatures à ces postes doivent être soumises par écrit par un membre de la Fondation, et appuyées par deux autres membres de la Fondation.

Ces candidatures doivent être accompagnées d'un curriculum vitae du candidat; le tout doit parvenir à la Fondation canadienne pour la protection du patrimoine, C.P. 1358, Station B, Ottawa, Ontario K1P 5R4 avant le 17 août 1984.

raisons de l'hémorragie démographique dont nous avons parlé précédemment (certains quartiers ont encore perdu plus de 20% de leur population depuis 1976).

On aimerait avancer l'hypothèse selon laquelle les disparités sociales très grandes qui caractérisent en ce moment les quartiers anciens, reflètent le fossé qui se creuse de plus en plus entre les secteurs les plus modernes de la société (tertiaire, haute technologie, etc.) et les secteurs plus traditionnels (industries légères, petits commerces, etc.) d'où sont probablement issus les résidents les plus anciens de ces quartiers.

DES CONTRADICTIONS

Plusieurs auteurs ont noté l'importance des dimensions symboliques dans l'attachement aux quartiers anciens(10). Le seul mode de vie désirable serait celui qui aurait pour cadre ces quartiers riches en patrimoine; lui seul permettrait un enracinement (au double sens de retrouver ses racines et de

stabilisation dans l'espace), et offrirait une sociabilité intéressante (valorisation de la vie de quartier comme espace social à partir duquel peuvent se réunifier les différentes activités qui composent notre vie quotidienne)(11). En fait, il y a un mythe du quartier ancien; on attribue à un espace physique et architectural la magie d'un espace social (vie de quartier animée, diversité sociale, etc.). Or, il y a gros à parier que sous la poussée de la *gentrification*, ces quartiers verront leur «ambiance sociale» changer d'ici peu. Le décor sera-t-il le même si les acteurs de la scène urbaine changent?

Par ailleurs, un certain fétichisme des formes patrimoniales pourrait conduire à leur appauvrissement. Le décor n'apparaîtra-t-il pas désuet si la mise en scène change? Quelle signification auront encore dans quelques années les maisons de la rue Sherbrooke intégrées à l'immense immeuble de la Banque mercantile? Il ne s'agit déjà plus de maisons mais de façades, architecturalement

intéressantes, certes. Cette conception du patrimoine est cependant trop peu organique et trop superficielle sur le plan social pour qu'on puisse éviter l'écueil des fenêtres silencieuses — à l'instar des murs aveugles.

Si la revitalisation des quartiers anciens entraîne une trop grande homogénéisation sociale des quartiers «à la hausse» (*gentrification*), et si elle conduit à dissocier complètement le décor de la mise en scène et des usages dont il était le théâtre, la rupture l'emportera sur la continuité. Mais peut-être faut-il se faire à cette idée? ■

Annick Germain

- (1) Ce titre est emprunté à l'excellent article de P. Labonté paru dans: *Revue Desjardins*, 1982, vol. 48, n° 3, pp. 2-5.
- (2) J.L. Goodman Jr, *Reasons for Moves Out of and Into Large Cities*, *Journal of the American Planners Association*, 1979, vol. 45, n° 4, p. 412.
- (3) La Ville de Montréal a perdu 134 748 habitants de 1971 à 1976 et 101 033 habitants de 1976 à 1981. Au dernier recensement, elle n'avait plus un million d'habitants. Cf. Ch. Cléroux *Le retour à la ville à travers la croissance démographique et la mobilité résidentielle dans la région administrative de Montréal*,

- 1971-1981. Institut d'urbanisme, Université de Montréal, décembre 1983.
- (4) R. Parenteau, Fr. Charbonneau, Ch. Beaudoin, *Analyse des mouvements résidentiels des ménages de l'Opération 10 000 logements de Montréal*, *Actualité Immobilière*, 1983, vol. 7, n° 1, p.12.
- (5) D.E. Gale, *Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods*, *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45, n° 3, pp. 293-304.
- (6) Luc Bougie, *Le retour à la ville: analyse des tendances récentes dans un quartier central, le Plateau Mont-Royal*. Institut d'urbanisme, décembre 1983.
- (7) Une enquête effectuée l'année dernière à l'Institut d'urbanisme sous la direction de Fr. Charbonneau a révélé que sur le Plateau Mont-Royal (plus exactement la zone comprise entre McGill, Sherbrooke, De Lanaudière et Saint-Joseph) plus de 70% des nouveaux propriétaires résidents (et ayant effectué la plupart du temps des restaurations) provenaient du Plateau.
- (8) *La renaissance de la cité* est le titre de la campagne lancée par le Conseil de l'Europe en 1980. J. Gohier, *La compagne européenne pour la renaissance de la cité*, *Urbanisme*, 1982, n° 190/191, pp. 68-70.
- (9) Comité Logement Saint-Louis, *Sur un plateau d'argent*, Montréal, octobre 1983, 105 pages.
- (10) A. Bourdin, *Restauration/réhabilitation. L'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois*, *Espaces et Sociétés*, 1979, n° 30/31, pp. 315-360.
- (11) J. Rémy, *Mobilité et ville*, in *Demain la ville?*, Bruxelles, fondation Roi Baudouin, 1982, pp. 77-85.

NOTRE HÉRITAGE UN INVESTISSEMENT RENTABLE

Lorsque James Watt, l'enfant terrible du cabinet Reagan, remit sa démission au mois d'octobre, les partisans de l'écologie ne cachèrent pas leur satisfaction. À titre de secrétaire de l'Intérieur, M. Watt avait promulgué une série de règlements qui favoriseraient nettement les intérêts de l'industrie aux dépens de la conservation du paysage naturel. De façon assez curieuse, cette préoccupation pour le développement économique entraîna un rapprochement entre le gouvernement américain et les défenseurs du patrimoine, un phénomène qui ne manque pas de faire rêver bon nombre

de ceux qui se sont engagés dans la préservation du patrimoine au Canada.

Dans sa recherche de moyens propres à relancer l'économie sans nuire à la situation budgétaire du pays, l'administration Reagan fut séduite par l'idée de la rénovation. Elle espérait par ce biais réanimer l'industrie de la construction, dont la stagnation affectait l'économie entière. De fait, la rénovation crée 66% plus d'emplois que la construction de nouveaux bâtiments et stimule le tourisme, industrie importante à travers l'Amérique.

L'administration américaine en a conclu que l'aide à la rénovation était l'incitation fiscale la plus rentable du point de vue économique et politique; selon Watt, elle «augmenterait le capital privé, créerait de nouveaux emplois et assurerait la relance économique».

UNE LOI GÉNÉREUSE AUX USA

En conséquence, le Congrès américain adopta en 1981 la Loi fiscale sur le redressement économique (*Economic Recovery Tax Act*). Cette loi est même plus généreuse que celle de

1976, qui prévoyait des allègements fiscaux relativement à la sauvegarde et à la mise en valeur des bâtiments historiques. Aujourd'hui, la loi favorise non seulement celui qui restaure un bâtiment classé ou situé dans un arrondissement historique, mais aussi celui qui restaure à des fins lucratives un bâtiment âgé de plus de trente ans.

Ainsi, tout projet de rénovation donne droit à une remise d'impôt de 40% étalée sur cinq ans. Dans le cas de bâtiments historiques classés, le remboursement atteint 50% des sommes encourues. Si l'on compare cette situation avec