

Recherches sociographiques



Jacques GODBOUT et Serge BLAIS, *L'accessibilité financière au logement neuf. Analyse des dépenses de logement des ménages qui ont accédé aux nouveaux développements résidentiels de Montréal et de Québec dans les années soixante-dix*

Marc-André Lessard

Volume 25, Number 2, 1984

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/056106ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/056106ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

0034-1282 (print)

1705-6225 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Lessard, M.-A. (1984). Review of [Jacques GODBOUT et Serge BLAIS, *L'accessibilité financière au logement neuf. Analyse des dépenses de logement des ménages qui ont accédé aux nouveaux développements résidentiels de Montréal et de Québec dans les années soixante-dix*]. *Recherches sociographiques*, 25(2), 318–320. <https://doi.org/10.7202/056106ar>

cette partie de l'enquête et qu'il soit dommage qu'elle n'ait pas été conçue avec plus de rigueur, c'est sur cette piste que devrait s'engager une prochaine étude.

Conçues d'abord sous l'angle des problèmes sociaux et de l'intervention sociale, ces quatre monographies font le point des connaissances et nous livrent des données originales sur la situation au Québec.

Denys DELAGE

*Département de sociologie,
Université Laval.*

Jacques GOUBOUT et Serge BLAIS, *L'accessibilité financière au logement neuf. Analyse des dépenses de logement des ménages qui ont accédé aux nouveaux développements résidentiels de Montréal et de Québec dans les années soixante-dix*, Montréal, I.N.R.S.-Urbanisation, 1983, 165p. (« Rapport de recherche », 8.)

Voici le huitième d'une série encore incomplète de rapports de recherche rédigés dans le cadre d'un très important programme de recherche sur les nouveaux espaces résidentiels lancé par l'I.N.R.S.-Urbanisation en 1977. Rappelons, pour préciser le titre, que ce programme a débuté par une enquête « sur un échantillon de nouveaux développements résidentiels construits entre 1971 et 1976 dans les agglomérations de Québec et de Montréal » (p. 17).

L'étude de Goubout et Blais est essentiellement « centrée sur l'accessibilité des ménages au logement neuf : quels types de logements sont accessibles, à qui, moyennant quel effort financier ? » (p. 11). Parfois les auteurs comparent les dépenses consenties par les ménages à celles dans l'ensemble du stock de logements ou dans la partie ancienne de ce stock. Il y a deux façons d'analyser le texte qui nous est présenté : ou l'on suit la piste de l'information descriptive, ou l'on suit celle de certaines interrogations fondamentales qui guident les auteurs.

Considérons d'abord l'information. Trois catégories de dépenses font l'objet de l'analyse : les « dépenses de logement », loyer ou hypothèque, équipements, taxes, etc. ; les « dépenses induites », réparations et transport au travail ; enfin, les « dépenses d'habitat », constituées de la somme des deux catégories précédentes.

Le premier chapitre présente ce qu'il en coûte pour habiter dans un développement neuf selon qu'on est propriétaire ou locataire. Pour ces derniers, les coûts sont toujours sous le seuil réputé acceptable ; pour les propriétaires, ils atteignent ou dépassent parfois légèrement ce seuil pendant les deux premières années suivant l'achat. Donc, le logement neuf est accessible.

Au second chapitre, on compare aux coûts dans l'ensemble de l'agglomération et dans le stock ancien. Le neuf coûte plus cher, surtout pour les propriétaires, mais il demeure accessible. Le locataire de neuf pourrait s'offrir une maison dans les vieux développements pour le prix de son logement, s'il tenait à devenir propriétaire. On pousse ici l'analyse jusqu'à certaines sous-catégories de dépenses, dont les réparations.

Le troisième chapitre ne concerne que Montréal. Les auteurs y décrivent les dépenses de logement et d'habitat selon le type de logement (unifamilial isolé, jumelé en rangé ; *plex* ; *walk-up* avec ou sans ascenseur, tour), leur taille et leur localisation. On distingue toujours entre propriétaires et locataires en comparant à la situation dans le stock ancien. Principale observation : un ménage qui décide de « consommer peu de logement n'a pas d'autre solution que d'être locataire » (p. 78), dans un *plex* existant ou dans une maison à appartements sans ascenseur si son revenu est bas, dans une tour si son revenu est élevé. Un ménage qui « choisit de consommer

beaucoup de logement » (p. 78) deviendra propriétaire d'une maison unifamiliale. Le fait de consommer peu ou beaucoup de logement tient à la fois à la part que l'on accorde au logement dans son budget et à l'usage éventuel que l'on entend faire du logement que l'on choisit.

Le quatrième chapitre dégage les principales dimensions d'une éventuelle typologie des habitants de logements neufs. Sont retenus : le mode d'occupation du logement, le revenu et le caractère familial ou non familial des ménages, les trois variables qui influencent le plus le niveau relatif des dépenses consacrées à l'habitation — les auteurs parlent de l'« effort logement ». On tient compte du fait que le revenu soit unique ou double, de l'année d'achat, de la période dans le cycle de vie, du nombre d'enfants et des programmes d'aide à l'accession à la propriété. Le mode d'occupation s'avère la variable qui influence le plus le niveau des dépenses. Suit, pour les propriétaires, l'année d'achat. Que les ménages soient actifs ou non, familiaux ou non, sont aussi des éléments importants à considérer.

Le cinquième chapitre analyse la consommation de logement dans dix groupes de ménages résultant de la combinaison entre trois niveaux de revenu et les deux couples d'oppositions « propriétaire/locataire », « familial/non familial ». La constatation la plus importante est probablement la suivante : ce sont les ménages propriétaires dont le revenu est inférieur à \$20 000 qui manifestent le plus l'orientation « familiste » et qui consentent le plus grand « effort-logement » dans l'organisation de leur budget de dépenses. Mais ceci n'est pas exclusif au parc des logements neufs.

Par-delà ces observations factuelles, les auteurs cherchent réponse à certaines questions plus fondamentales. Il y a pour ainsi dire trois temps d'interrogation. Dans un premier temps on a : qui consomme le logement neuf ? qui consomme plus ou moins de logement ? qui consomme quelle catégorie de logement ? qui opte pour la propriété ? qui opte pour la location ? etc. Dans un second temps viennent une série de « pourquoi ? » À la limite, nous sommes conduits à un genre de questions générales qui constituent en même temps des hypothèses : la nouvelle répartition des revenus dans la société, les politiques d'aide à l'accession à la propriété, les nouveaux modes d'occupation, les nouveaux types de logements et divers changements culturels ne provoquent-ils pas l'apparition de modèles d'aménagement des budgets de dépenses de logement qui correspondraient à autant de façons plus ou moins différentes de vivre en ville ? On pense au familisme, à ce qu'on pourrait appeler la nouvelle urbanité des grandes tours, etc. De toute façon, l'idée de sous-cultures pointe et nous invite à remettre en question nos conceptions sur la vie au centre-ville, la vie en banlieue, etc. Un lieu commun à méditer : la réalité est plus riche que les représentations que nous en avons.

Mais il n'y a pas que nos notions sur la culture et les genres de vie urbains qui soient renvoyées pour mise au point, il y a aussi notre façon d'expliquer l'évolution des espaces résidentiels par ce qu'on appelle le « *filtering* » — les auteurs parlent de l'illusion du *filtering*. En gros, la description classique du phénomène va comme suit : les riches s'éloignent du centre-ville vers certaines banlieues, leurs anciennes résidences sont progressivement subdivisées ou réaffectées, les gens de classes moins fortunées envahissent les anciens beaux quartiers, les plus pauvres remplacent ces derniers, etc. Si des moins riches, cadres, cols blancs, ouvriers spécialisés, commencent à avoir accès directement au neuf et aux banlieues, le processus de transmission du logement se trouve modifié et il faut procéder à de nouvelles analyses pour repérer les nouveaux types de déplacements résidentiels et les expliquer. Les nouveaux modèles d'explication devraient faire plus de place aux décisions des lotisseurs, investisseurs, constructeurs et autres agents déterminants de l'offre de logements. Ceci nous renvoie à d'autres études réalisées dans le même programme de recherche de l'I.N.R.S.-Urbanisation.

Le rapport de Godbout et Blais est souvent difficile à lire parce que les deux pistes « information » et « interrogation » se croisent trop souvent sans assez de distinction. Quand on résiste à la première fatigue, tout un univers de nouvelles hypothèses se dégage et on sent revivre sa curiosité sociologique. D'autant plus que l'étude se situe à la base même de ce qui fait les genres de vie urbains.

Terminons par une question. Qui choisit son lieu de résidence ? Qui est tout simplement trié, et aiguillé vers son dû de résidence ?

Marc-André LESSARD

*Département de sociologie,
Université Laval.*

Gérald FORTIN et Lucie PARENT, *Les M.R.C. et leur capacité d'expansion*, Montréal, I.N.R.S.-Urbanisation, 1983, 80p. (« Études et documents », 38.)

Quatre-vingts pages seulement mais quatre-vingts pages fort importantes pour tous ceux qui s'intéressent aux questions municipales ou régionales, à la technocratie et à la participation. Les municipalités régionales de comtés, ce premier aboutissement concret et durable, semble-t-il, sur l'ensemble du territoire, d'une longue série de débats, d'expériences et parfois de luttes pour la régionalisation.

Les auteurs ont suivi le processus de création des M.R.C. depuis le début, c'est-à-dire depuis la promulgation de la loi 125. Leurs premières hypothèses prévoyaient deux types opposés de M.R.C. : 1. des M.R.C. dites d'appartenance se fondant sur le principe d'homogénéité et qui s'attacheraient à conserver l'acquis en négligeant les nouvelles fonctions qu'on leur proposerait ; 2. des M.R.C. dites polaires qui se fonderaient sur le principe de polarité et qui, visant le développement, assumerait de nouvelles responsabilités. À l'observation, cette hypothèse s'est effondrée : homogénéité, polarité et attitude à l'égard du développement variaient trop faiblement d'une M.R.C. à l'autre pour qu'on en pût conclure quoi que ce fût, encore moins dégager des types.

Ayant noté l'importance des conflits entre les municipalités rurales et les municipalités urbaines, les deux chercheurs se concentrent alors sur cette question, toujours avec l'espoir d'en arriver à une typologie significative. Mais les conflits entre les villes et les conflits entre les municipalités rurales, quelques autres aussi, se sont avérés si importants que l'on a dû relativiser beaucoup l'opposition ville-campagne. Cette analyse « infructueuse » est toutefois riche d'indications sur les intérêts et les sensibilités en présence.

Finalement, les M.R.C. étant implantées, les auteurs ont porté leur attention sur le fonctionnement de ces nouvelles institutions. Cinq variables sont retenues : 1. l'approche privilégiée pour la confection du règlement de contrôle intérimaire ; 2. l'approche privilégiée pour la réalisation du schéma d'aménagement ; 3. les fonctions en régie ; 4. la place occupée par les organismes du milieu ; 5. la vision du développement.

De l'analyse résultent trente-neuf groupes de M.R.C. qu'on réduit à sept types en continuité depuis le plus participationniste jusqu'au plus technocratique, les deux types extrêmes étant les plus représentés. Par la suite, les sept types sont mis en rapport avec une série de variables indépendantes. Principales observations : les M.R.C. technocratiques se trouvent dans ou autour des centres urbains et industriels, les M.R.C. participationnistes se trouvent en périphérie éloignée ; les M.R.C. technocratiques sont plus densément peuplées, les participationnistes le sont moins ; il y a plus de villes, et plus de grandes villes que de petites, dans les M.R.C. technocratiques, alors que l'inverse prévaut dans les M.R.C. participationnistes. Nous simplifions intentionnellement les énoncés.

Enfin, voici quelques observations non mesurées pouvant constituer d'excellentes hypothèses de travail : plus de dynamisme là où les conseils de comté étaient déjà plus actifs ; plus de participation en périphérie, là où des organismes de développement existaient en plus ou moins