



## Opération 20 000 logements et l'espace social de Montréal

François Charbonneau and René Parenteau

Volume 32, Number 2, 1991

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/056609ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/056609ar>

[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 article

Charbonneau, F. & Parenteau, R. (1991). Opération 20 000 logements et l'espace social de Montréal. *Recherches sociographiques*, 32(2), 237–254.  
<https://doi.org/10.7202/056609ar>

Article abstract

The social space of the city can be viewed dynamically if one considers it as a system of actions that forecast rapid transformations of the social fabric. Beginning with a study of the acquisition of property in Montreal, we are led to believe that the socioeconomic stratification of the population is no longer the only factor to be considered in analyses of the social space. Certain sociocultural aspects must be raised in order to account for the diversity of new clienteles which regenerate central cities. The consumption of centrality by new affluent households goes beyond the simple logic of economic and social segregation; others who are not at the summit of the social structure share this new form of urban housing. Together, they perpetuate the complex plurality at the very origin of the definition of a city.

# OPÉRATION 20 000 LOGEMENTS ET L'ESPACE SOCIAL DE MONTRÉAL

François CHARBONNEAU  
René PARENTEAU

L'espace social de la ville peut être vu de façon dynamique si on le considère comme un système d'actions qui prévoient des transformations rapides du tissu social. Partant d'une recherche sur l'accession à la propriété à Montréal, nous en venons à penser que la stratification socio-économique de la population n'est plus le seul facteur à considérer dans les analyses de l'espace social. Certains aspects socioculturels doivent être invoqués pour rendre compte de la diversité des nouvelles clientèles qui regènèrent les villes centrales. La consommation de la «centralité» par les nouveaux ménages fortunés échappe à la seule logique de la ségrégation économique et sociale; d'autres qui ne sont pas au sommet de la structure sociale partagent ce nouveau mode de l'«habiter» urbain. Ensemble, ils perpétuent la pluralité complexe à l'origine même de la définition de la ville.

Dans la tradition américaine qui remonte à l'école de Chicago (HALBWACHS, p. 283s; PARK) et s'étend jusqu'aux années récentes (SHEVKY et BELL; HERBERT et JOHNSTON; HAMM), en associant les notions d'espace social et de logement, on s'attend normalement à considérer des aires urbaines homogènes. Le ghetto ethnique et racial, souvent décrit en état d'insurrection appréhendée dans le discours journalistique, prend figure de modèle. L'espace social de la ville se présente alors comme une vaste mosaïque de zones distinctes, relativement stables suivant leur degré d'homogénéité et très hermétiques aux autres. Cette image découle d'une analyse de la ségrégation dont la méthodologie table avant tout sur une certaine inertie du tissu social. Après avoir noté la composition sociodémographique et le niveau économique (solvabilité, norme de consommation, etc.) des ménages dans l'ensemble de la ville, il est possible de repérer des aires homogènes en déterminant un procédé de spatialisation des relations statistiques entre des variables représentatives. Les monographies

scientifiques abondent dans ce domaine. Chaque milieu devient alors une structure stable (PINÇON-CHARLOT, p. 17-101) dont la reproduction est assurée par des filières d'intégration et d'assimilation (DUNCAN et SCHNORE; GANS). Ainsi, les mécanismes de distribution du logement et ses modes de consommation ne retiennent l'attention que dans la mesure où ils permettent de déceler des pratiques sociales reproduisant une ségrégation quasi immuable, fortement sédimentée par l'histoire.

À Montréal, les aires d'insertion des nouvelles populations apparaissent cependant. Elles se trouvent à la frange des zones homogènes propres aux communautés plus anciennes. Les couloirs d'immigration (rues Saint-Laurent, Côte-des-Neiges, etc.) sont des exemples de ce genre de frontière entre les espaces de ségrégation. Prenons le cas de la rue Saint-Laurent, large bande de mixité des fonctions et des populations. Cette artère a rempli pendant longtemps, et le fait encore, une fonction de transition entre les parties est (francophone) et ouest (anglophone) en absorbant la majorité des vagues successives d'immigrants. Pour leur part, les autres axes majeurs de partition semblent ponctuer ou calibrer dans l'espace les inégalités économiques et professionnelles de chacune des deux grandes communautés. Ce portrait global est séculaire dans les analyses de la ségrégation urbaine montréalaise. (GUAY; POLÈSE et CARLOS; LE BOURDAIS et LEFEBVRE.)

Depuis une décennie, de nouvelles réalités sociales dans les régions métropolitaines (SÉNÉCAL *et al.*, p. 13-21) perturbent cette représentation centrée sur l'identification des aires homogènes. C'est pourquoi quelques chercheurs tentent une exploration nouvelle de la question. Loin de décrire la ville comme un objet à mouvance lente, ils ont fait porter leurs travaux sur des réalités urbaines récentes, très affirmées dans de nombreuses cités nord-américaines. Ne mentionnons ici que l'examen de la «gentrification» des quartiers centraux (SMITH et WILLIAMS; CHOKO et DANSEREAU) et l'application du scénario de la société duale à l'étude du territoire (MARCUSE). Ces recherches ont la qualité de démontrer non seulement que le changement de l'espace social se réalise selon une mouvance lente, mais que des renversements de tendance plus ou moins rapides se produisent.

Regardons de plus près l'interprétation générale du scénario dual, lui qui suscite un *consensus* inespéré pour la réforme des grandes politiques urbaines aux États-Unis et au Canada. Cette prédiction du développement d'une ville propose une analyse du changement social suivant une tendance, inéluctable, semble-t-il, dans les grandes villes, à l'approfondissement bipolaire des clivages économiques et de la relation à l'emploi. (DICKEN; CASTELLS, 1985 et 1988.) Bien que schématique, cette lecture offre une compréhension claire de la dynamique urbaine, d'ailleurs corroborée par certaines tendances lourdes de l'évolution des mégalo-poles. Particulièrement dans la ville centrale des grandes agglomérations, les pauvres deviennent plus pauvres et les riches, plus riches. (TRUDEL, p. 49s.) Les travailleurs qui ont réussi à obtenir la sécurité d'emploi se trouveraient indirectement à repousser les plus jeunes dans les zones d'emplois instables et mal payés, peu importe le domaine professionnel. Le

déclin démographique et social menace de larges sous-ensembles des communautés traditionnelles de la ville centrale.

Ces constatations peuvent paraître simplistes parce qu'elles portent parfois à occulter les inégalités entre les classes sociales, les communautés culturelles, etc., en considérant le conflit de génération comme la source principale des disparités. Chose certaine, la clarté de l'image fait presque l'unanimité entre les acteurs politiques, syndicaux et communautaires. En effet, à l'instar de la lutte contre la pauvreté citadine durant les années soixante et soixante-dix, que suscitaient et justifiaient les analyses usuelles de la ségrégation, les appels à la création de nouveaux programmes pour recycler la main-d'œuvre, et à la planification par un urbanisme de la mixité sociale des espaces résidentiels semblent s'inspirer étroitement de la dualité urbaine.

Malgré les mérites certains de cette analyse, il nous semble que la transformation de l'espace social de la ville peut être considérée, de façon beaucoup plus dynamique et moins inéluctable, comme un système d'actions enregistrant des changements rapides et non plus seulement comme une mosaïque à mouvance lente. Il suffit alors de retracer des rationalités sociales à l'œuvre dans un ensemble de secteurs reliés tout aussi bien à l'emploi (programmes de «requalification» de la main-d'œuvre, etc.) qu'aux conditions de vie (programmes sociaux de logement ou d'accession à la propriété, etc.). Des rapports de classes aussi bien que des dynamiques politiques et culturelles pourront dominer ces rationalités qui se dégagent dans plusieurs secteurs d'intervention. (LÉGER.) Selon cette approche, l'habitation est un objet et un enjeu parmi d'autres. Il s'agit d'investiguer certains déterminants de l'espace social par la mise en évidence des problèmes particuliers (production et localisation du logement social, accession à la propriété, etc.), sans oublier leurs effets d'entraînement sur la ségrégation urbaine, l'exacerbation de la pauvreté dans les zones délaissées par ces interventions, etc.

Cette relation du logement et de l'espace social renvoie, sur le plan théorique, à un questionnement relatif aux classes de consommation, mieux connu sous leur dénomination anglaise de *housing classes*. (SAUNDERS.) Il est inutile de reprendre le débat sur les fondements de l'existence ou non de telles classes en relation ou, au contraire, en opposition aux classes sociales définies sur la base de la division sociale du travail. (SULLIVAN.)

En nous appuyant sur une enquête (CHARBONNEAU *et al.*) auprès d'un échantillon représentatif des accédants à la propriété (ménages propriétaires de leur logement pour la première fois) dans le cadre d'une vaste opération publique de construction de logements, l'Opération 20 000 logements, nous tenterons de particulariser ces questions au contexte de la ville de Montréal. Plus précisément, le statut d'occupation du logement et les conditions d'accession à la propriété, à la faveur d'un programme visant à augmenter le nombre de propriétaires dans l'agglomération, sont-ils relativement indépendants du statut socio-économique des ménages? Si oui, quels sont les autres facteurs qui participent à la distinction des statuts d'occupation et des trajectoires résidentielles (occupations successives)?

### 1. *Tendance de l'urbanisation et contexte de l'intervention*

Avant d'entrer dans le vif du sujet, un rappel du contexte montréalais permettra d'en saisir toute la pertinence. Dans les villes nord-américaines, les marchés du logement neuf et ancien s'alignent sur de grandes tendances démographiques et sur une série de changements dans la situation socio-économique de certaines catégories de ménages. Ces changements sont suffisamment marqués pour encourager une orientation différente du mode de vie et donner lieu à des choix d'habitation moins traditionnels, si l'offre est convenable. C'est ainsi que des observations rapides accordent souvent beaucoup d'importance au phénomène de « retour en ville ». Même si la réalité est bien plus complexe, de telles façons de voir indiquent néanmoins des modifications sensibles dans les trajectoires résidentielles.

L'ampleur relative et les effets de telles manifestations sur l'espace social de la ville sont des plus évidents à Montréal pour quelques raisons fort simples : le marché privé assure presque exclusivement l'offre de logement, le pourcentage de locataires est encore très haut (environ 75 % dans l'ensemble de la ville centrale) et la mobilité résidentielle accélérée (proportion élevée de locataires dont la durée d'occupation est de cinq ans et moins) demeure encore le mode principal d'ajustement de l'habitat aux besoins des ménages. (S.C.)

Certaines tendances lourdes de l'urbanisation maintiennent ce marché traditionnel du logement locatif. En effet, les deux dernières décennies se caractérisent par un étalement urbain très prononcé dont l'effet principal est le dépérissement à la fois relatif et absolu du centre par rapport à l'ensemble de la région. (BARCELO *et al.*, p. 28-31.)

Ainsi, *a*) l'essor des banlieues éloignées s'est accentué, malgré une croissance démographique très faible, ce qui a pour corollaire une redistribution, du centre vers la périphérie, des familles traditionnelles à revenu moyen; *b*) l'urbanisation de l'agglomération métropolitaine a progressé considérablement, alors que la densité urbaine (population à l'hectare urbanisé) et la densité résidentielle (population à l'hectare résidentiel) n'ont cessé de diminuer; *c*) les populations traditionnelles de la ville centrale continuent de s'appauvrir, si l'on en juge par la régression du revenu moyen des ménages, la diminution du nombre d'emplois et la hausse du coût des services par habitant; *d*) peu importe les variables économiques et sociales considérées, le poids relatif du centre et de toute l'île de Montréal n'arrête pas de décroître, ce qui entraîne à l'échelle de la région une hausse générale des coûts, l'éparpillement des services collectifs et l'accentuation des pressions pour le développement des zones blanches et des espaces agricoles.

Pour achever le portrait, signalons que le discours politique et technocratique récent l'a coloré de ses influences néo-conservatrices. Sans vouloir assimiler les politiques canadienne et québécoise en matière de logement au tatchérisme et au reaganisme (LESEMAN), il est clair que la solution promouvant l'habitation privée et individuelle reçoit un accueil plus favorable que les solutions étatique et collective,

jugées désormais comme de dernier recours. Pour tout dire, un esprit de gestion restrictive et de « clientélisme » a fortement imprégné les révisions politiques et les critères de gestion appliqués aux programmes d'accès au logement durant la dernière décennie. (BLARY.)

Voilà, en résumé, les éléments qui ont présidé au lancement de nombreuses opérations dans plusieurs municipalités de la région. (CHARBONNEAU; PARENTEAU.) Les interventions de la Ville de Montréal furent évidemment les plus importantes et les plus marquantes à plusieurs égards. Le recul démographique absolu et l'appauvrissement relatif de sa population par rapport à l'ensemble régional comptent parmi les facteurs décisifs pour convaincre l'Administration de faire preuve de détermination et de compétition (CARREAU) vis-à-vis les municipalités de banlieue qui encouragent l'étalement.

C'est donc dans ce contexte défavorable que l'équipe Drapeau-Lamarre a inventorié les terrains vagues et conçu un système d'attribution des lots à bâtir (densité et typologie du logement prédéterminées par le Service d'urbanisme), par concours, sur appels d'offre et à des prix très abordables, comparativement à ceux de la banlieue. En outre, jusqu'en 1982, on accorda une subvention directe de 2 000 \$ par acheteur. Le projet, démarré en 1979, vient tout juste de se terminer. Une partie de la récente politique de logement *Habiter Montréal*, après une longue période de consultation publique, est en substance la reprise de la précédente Opération 20 000 logements. (GARCEAU.)

L'intérêt de suivre le déroulement de ce projet réside à la fois dans son ampleur et la manière dont il a composé avec les tendances et le contexte. Il fallait à tout prix contrecarrer l'exode urbain. L'objectif s'imposait ainsi de lui-même: produire des logements pour les jeunes ménages à revenu moyen. (PARENTEAU *et al.*, p. 11s.) Pour ce faire, le programme jouait sur deux plans: proposer du logement neuf dans un ensemble de secteurs urbains centraux et périphériques souvent à l'abandon; ramener dans la ville centrale la petite entreprise de construction traditionnelle en lui assurant une stratégie foncière, une étude de marché et la visibilité des activités de développement. (*Id.*, p. 1-10.)

Le projet s'est déroulé en deux temps. Dans un premier, appelé « Opération 10 000 logements », les nouvelles habitations s'inspiraient du patrimoine immobilier locatif avoisinant, à savoir deux à quatre logements faisant partie d'un bâtiment de quelques étages, où l'un d'eux, plus vaste, celui du rez-de-chaussée, accueille le propriétaire résidant. Le second temps s'est profondément éloigné de cette façon de faire, comme nous le verrons plus loin.

## 2. Accession à la propriété et nouvelles clientèles

Afin d'évaluer la répercussion de ce vaste chantier immobilier sur l'espace social montréalais et de constater ce qu'il ajoutait au marché du logement neuf dans

son ensemble, une analyse plus raffinée que les simples constatations sur l'accessibilité financière des unités de logement produites s'impose. Il faut refaire les trajectoires résidentielles selon le profil socio-économique des ménages, la typologie des logis et la localisation centrale ou périphérique des sites domiciliaires.

Diverses considérations ont guidé la décision de centrer notre enquête sur la situation et les conditions d'accès à la propriété dans la phase suivant l'Opération 10 000 logements. D'abord, parce que, de toute évidence, les appels d'offre de la Ville pour l'achat des terrains à construire privilégiaient nettement les formules de logement pavillonnaire et en copropriété. La Ville annonçait de plus une politique faisant une place importante à l'objectif d'accession à la propriété sur son territoire. Pourtant, les conditions du marché rendaient de plus en plus difficile, pour les familles à revenu moyen, le mouvement vers le parc neuf.

D'autres éléments contextuels militaient en faveur d'une étude de l'accession à la propriété. En effet, tout au long de la décennie, une bonne partie des interventions gouvernementales sur l'offre (Corvée Habitation, etc.) et la demande (subventions municipales et fédérales) de logement avait pour but de raffermir les conditions facilitant l'accès des locataires et surtout des jeunes ménages à la propriété d'occupation. Parmi ces nombreuses mesures d'encadrement et d'accompagnement s'adressant aux nouveaux acheteurs, il faut mentionner le programme (nataliste) d'aide à la mise de fonds (P.A.M.F.) du provincial. Afin de susciter une augmentation des naissances, l'État accorde une subvention directe à toute famille qui devient propriétaire à la venue d'un troisième enfant. Comment expliquer pourquoi les ménages locataires admissibles n'obtiennent pas un tel certificat de sauveur de la nation?... On modifie le P.A.M.F. par la suite. Le bénéficiaire doit assumer la garde de deux enfants ou plus, de moins de 18 ans, et se porter acquéreur, pour la première fois, d'un logement faisant office de résidence principale. Il est évident que pareils programmes poursuivent toujours les mêmes objectifs de stabilité sociale et ont toujours pour groupe cible le jeune ménage familial traditionnel. (CHARBONNEAU *et al.*, 1989: 11-13.)

#### a) *Méthodologie de l'enquête et profil des accédants*

Notre enquête auprès d'un échantillon de trois cents ménages<sup>1</sup> porta exclusivement sur l'étude du mouvement d'accession à la propriété. Le questionnaire retraçait la situation démographique et économique du ménage et de chacun des conjoints (occupation, stabilité de l'emploi, revenus, degré de scolarité, etc.) avant (comme locataire) et au moment de l'entrée en possession du logement. Suit un ensemble de questions sur les coûts de la décision (achat, taxes, aménagement,

---

1. Trois cent six entrevues téléphoniques d'une durée moyenne de 21 minutes ont été faites, avec un taux de réponse de 47%, à partir d'une liste de numéros proportionnelle au nombre de logements construits sur les sites de l'opération.

emprunts, composition de la mise de fonds, aide des parents et amis, etc.) et sur les opinions du répondant (l'un ou l'autre des conjoints solidaires de l'achat) sur sa nouvelle résidence et sur l'évaluation du programme. On voulait également déterminer les caractéristiques du prochain mouvement résidentiel du ménage en plus d'établir sa trajectoire (localisation dans la ville, statut d'occupant, catégories de logement et d'immeuble) en fonction de l'occupation successive de trois logements.

Le profil général de la clientèle de l'opération ne surprend pas.

— La plus grande partie des propriétaires occupants n'en était pas à leur première maison avant leur arrivée sur un des sites. Les véritables accédants à la propriété ne constituent toutefois pas une faible minorité (36,6% de l'ensemble des ménages). D'après une étude de la Ville, les deux tiers d'entre eux viennent de Montréal même. (FORTIN, p. 5-7.)

— Les nouveaux acquéreurs ont plus de 30 ans et déclarent un revenu familial (1985 = 100) s'approchant des 50 000\$.

— Plus de 60% des répondants ont fait des études universitaires et occupent des emplois professionnels (37%) ou semi-professionnels (40%).

— En accédant à la propriété, le taux d'effort des ménages n'augmente guère plus que de 5%, passant de 15% à 20%.

— Enfin, avec un prix d'achat moyen de 70 000\$ (1985 = 100) et une mise de fonds de plus de 40%, leur endettement ne représente pas deux fois leur revenu familial brut au moment de l'achat.

Quels sont les principaux facteurs associés au mouvement d'accession à la propriété? On a toujours invoqué la position dans la division du travail (classes sociales) et la situation socio-économique du ménage. (VARADY et JEFFREY.) Parmi les composantes de la dernière, le niveau de revenu selon l'âge et la stabilité de l'emploi sont des variables jugées déterminantes pour évaluer la capacité de payer et, surtout, celle de réunir la mise de fonds initiale. D'autres facteurs permettant de préciser la situation du ménage entrent dorénavant en ligne de compte: la fréquence des séparations et le double revenu d'une personne, de même que l'apport du revenu de son conjoint, qui ne peut plus être qualifié d'appoint puisqu'il représente en moyenne 40% des gains familiaux des ménages urbains salariés. (CHARBONNEAU *et al.*, 1985.)

Nous n'insisterons pas sur la référence à l'emploi et à la classe sociale. Nous avons opté pour une stratification des emplois postulant une progression de la mobilité sociale: salariés dépendants, techniciens, emplois de gérance, semi-professionnels, cadres et professionnels, travailleurs autonomes. La distribution des choix résidentiels en fonction d'un regroupement de ces catégories montre que seule la localisation dans la ville a un lien étroit avec cette échelle de la mobilité. (Tableau 1.) En effet, les salariés dépendants et semi-professionnels manifestent une attirance marquée pour un logement dans un lieu nouveau qui soit à la périphérie. Il en va



autrement pour les catégories supérieures qui préfèrent de peu les sites centraux. Signalons immédiatement que, chez les accédants à la propriété, le type de logement obéit à des facteurs plus familiaux que professionnels, la maison individuelle étant le premier choix de tous.

Le profil des ménages est très éloigné de celui attendu au moment de la formulation des objectifs de l'opération, à savoir le jeune couple avec enfant(s). Au contraire, le principal contingent est formé de *couples à double revenu, sans enfant* (40%). Leur revenu est nettement plus élevé que la moyenne des gains familiaux de la région et de la ville (tableau 2), ainsi que celle des revenus des autres programmes similaires antérieurs. (CHARBONNEAU *et al.*, 1989: 34.) Leur achat représente un endettement très faible, compte tenu de leur revenu. Jeunes et scolarisés, en pleine ascension sociale, ils se répartissent assez uniformément entre la maison unifamiliale et la copropriété. (Tableau 3.) La majorité a acheté un logement dans un ensemble résidentiel d'un quartier périphérique (60%).

Il faut noter deux autres groupes. Ce sont, d'abord, les *jeunes familles* (22%), clientèle cible traditionnelle des programmes d'accession à la propriété. À vrai dire, elles sont un peu plus âgées que les couples sans enfant. On peut penser que la présence d'un ou de plusieurs enfants explique cette accession plus tardive. Leurs achats (logement actuel et prochain) s'orientent manifestement vers des maisons seules dans des développements domiciliaires neufs en banlieue. (Tableaux 3 et 4.) Leur taux d'endettement est plus élevé et ne diminue qu'en fonction du double revenu, moins fréquent que chez les couples sans enfant. Leur profil traditionnel se confirme par une plus faible part d'études universitaires chez les deux membres du couple.

Enfin, le dernier groupe se compose de *personne seules avec ou sans enfant* (38%). Une forte proportion (48%) a des revenus faibles ou moyens, ces seuils étant définis selon ceux du dernier recensement municipal. (S.C.) La proportion équivalente dans le cas des ménages familiaux est bien moindre (25%).

La taille de notre échantillon impose de ne pas isoler le profil des foyers monoparentaux (55%). Nous considérons que leur comportement résidentiel et leurs priorités de localisation les apparentent plus étroitement aux personnes seules qu'aux familles traditionnelles ou aux couples sans enfant.

Les femmes seules forment plus de la moitié de ce groupe (55%). Elles sont nettement plus âgées que la moyenne des autres chefs de ménage (38 ans pour 33 ans) et un peu plus que les hommes seuls (33 ans). Leur choix s'oriente vers la copropriété dans des immeubles à logements multiples des quartiers centraux de la ville. Elles se fractionnent en deux sous-groupes (tableau 5): celles (39%) qui cumulent un revenu moyen ou élevé et une épargne importante, et celles (61%) qui, au contraire, comptent sur des gains nettement plus faibles et n'ont apporté qu'une équité minimale à l'achat. Pour ces sous-groupes, parents et amis sont un appui important sans lequel 63% d'entre elles considèrent qu'elles auraient éprouvé beaucoup de difficultés à arriver.

TABLEAU 1

*Localisation et types de logement selon les catégories professionnelles, Montréal, 1989.*

LOGEMENT	Professionnels	Semi-professionnels	Salariés dépendants	TOTAL
Localisation				
centrale . . . . . (N)	56	37	25	118
(%)	51,4	31,1	36,8	39,9
périphérique . . . . . (N)	53	82	43	178
(%)	48,6	68,9	63,2	60,1
Types (%)				
copropriété . . . . .	75,2	71,2	67,2	71,8
maison individuelle . . . . .	24,8	28,8	32,8	28,2

TABLEAU 2

*Distribution du revenu familial, Montréal, 1985.*  
(en pourcentages)

REVENU (\$)	MONTRÉAL		ACCÉDANTS
	région	ville	
30 000 et moins . . . . .	43	55	22
30 000-40 000 . . . . .	18	17	18
40 000-50 000 . . . . .	15	12	16
50 000 et plus . . . . .	24	16	44
TOTAL	100	100	100

SOURCES: S.C. ;  
FORTIN.

#### b) *Modes d'habiter et mouvements prévisibles*

Plusieurs modes d'habiter ressortent des réponses aux parties du questionnaire consacrées aux priorités actuelles et aux projets résidentiels du ménage. (Tableau 4.) Les jeunes familles adoptent d'emblée la mode nord-américaine de la maison unifamiliale (84 %) à la périphérie (46 %) ou directement en banlieue (42 %). Leur trajectoire résidentielle est bien nette. Ils souhaitent, pour leur prochain mouvement, se déplacer vers une maison plus grande dans un milieu homogène.

TABLEAU 3

*Caractéristiques des accédants et de leur résidence, Montréal, 1989.*

CARACTÉRISTIQUES	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Personnes seules	TOTAL
Nombre	119	64	115	298
Pourcentage	39,9	21,5	38,6	100
Double revenu (%)	82,4	81,2	82	
Tranches d'âge (%)				
24 et moins .....	13,4	3,1	7	8,7
25-29 .....	46,2	23,4	28,3	30,5
30-34 .....	22,7	32,8	20,9	24,2
35 et plus .....	17,6	40,6	53,9	36,6
Scolarité* (%)				
secondaire .....	16	25	17,4	18,5
collégial .....	20,2	21,9	14,8	18,5
universitaire .....	63,9	53,1	61,8	63,1
Revenu familial en 1985 (\$)				
moyenne .....	57 760	54 846	36 914	49 193
écart type .....	21 211	22 670	15 310	21 720
Emploi (%)				
cadres et professionnels .....	39,9	40,6	37,7	36,8
semi-professionnels .....	39,8	34,4	43,9	40,2
autres salariés .....	26,3	25	18,4	23
Types de logement (%)				
copropriété .....	72,6	34,4	92,2	71,8
maison individuelle .....	27,4	65,6	7,8	28,2
Localisation (%)				
centrale .....	42,9	20,3	47,8	39,9
périphérique .....	57,1	79,7	52,2	60,1
Taux d'effort avant l'achat (%)				
moyenne .....	8,3	9,3	13,6	10,5
écart type .....	3,5	5,4	7	6
Taux d'effort après l'achat (%)				
moyenne .....	16,2	19,3	22,3	19
écart type .....	9	8,2	9	9,1
Mise de fonds (%)				
moyenne .....	25,9	30,9	34,2	30,2
écart type .....	15,2	19,3	22,9	20
Endettement** (%)				
moyenne .....	1,1	1,2	1,3	1,2
écart type .....	0,6	0,6	0,7	0,7

\* Scolarité la plus élevée entre les conjoints (s'il y a lieu).

\*\* Dette du logement divisée par le revenu familial.

TABLEAU 4

Choix résidentiels des catégories de ménage, Montréal, 1989.  
(en pourcentages)

CHOIX	Couples		Personnes seules	
	Avec enfant(s)	Sans enfant	Total	Femmes
Nombre	(119)	(64)	(115)	(63)
Départ envisagé.....	29,7	47,5	34,8	31,7
Prochain achat				
copropriété.....	—	13,9	29,7	34,5
maison individuelle.....	84,1	72,2	61,1	51,7
Localisation du prochain déplacement				
au centre.....	12,9	19,2	18,4	15,9
à la périphérie.....	45,6	44	48,8	52
en banlieue.....	41,5	36,8	32,8	32,1
Désir d'un logement plus grand.....	50	60,5	52,2	46,6
Âge du futur logement				
neuf.....	45,9	45,8	60,6	69
ancien.....	—	14,4	11,9	10,3
aucune importance.....	50,8	39,8	27,5	20,7

TABLEAU 5

Caractéristiques de la situation résidentielle selon le niveau de revenu et la catégorie de ménage, Montréal, 1989.

SITUATION	REVENUS*			
	faibles		hauts	
	Personnes seules (<35 000\$)	Couples (<45 000\$)	Personnes seules (<35 000\$)	Couples (<45 000\$)
Nombre	(56)	(50)	(47)	(126)
Difficultés (choix multiple) (%)				
composer le capital.....	23,2	21,3	3,4	19,1
rétablir le budget.....	26,8	19,1	10,2	15,4
faire face aux coûts indirects de l'achat.	23,2	25,5	5,1	13,2
Revenu familial en 1985 (\$)				
moyenne.....	26 342	34 779	48 754	64 899
écart type.....	5 781	13 900	7 960	19 347
Femmes dans la catégorie (%).....	70,9	—	40,7	—

\* Les moyennes établissant les seuils de revenu familial sont celles de 1986. (S.C.)

Les jeunes couples sans enfant adhèrent à trois types, suivant sans doute la forme que prend leur projet de vie familiale. De façon minoritaire (14 %), on choisit le modèle des professionnels du centre-ville, c'est-à-dire l'immeuble de plus de cinq logements, sinon en hauteur. On tient cependant au statut de propriétaire occupant. La deuxième orientation, choix du plus grand nombre (44 %), se présente comme une solution intermédiaire entre le centre-ville et la périphérie éloignée, c'est-à-dire la petite propriété urbaine des quartiers centraux, unifamiliale ou grand appartement en copropriété dans un immeuble pas trop grand. Enfin, une bonne proportion (37 %) optera à court ou moyen terme pour la formule dominante des familles avec enfants.

Les femmes seules, fort réalistes, s'en tiennent à ce qu'elles viennent d'acquérir — 65 % veulent rester dans le même quartier —, souvent avec effort, à savoir un logement en copropriété dans un environnement sécuritaire et homogène, à proximité du centre. Leur accession à la propriété semble représenter le terme de leur trajectoire résidentielle. Voilà sans doute pourquoi seulement le tiers d'entre elles envisagent un nouveau déplacement.

Portant sur un mouvement réel et récent de promotion résidentielle, soutenue par l'application simultanée de plusieurs programmes d'aide à l'accession au logement neuf, notre enquête dégage un constat relativement inédit au sujet de l'espace social de la ville. En effet, les profils des participants permettent d'avancer les scénarios les plus probables et parmi les plus propices aux changements pour les années à venir. De ce fait, ils pourraient justifier la reformulation de certaines mesures. Examinons-en quelques éléments selon les trajectoires résidentielles des catégories de ménages.

À l'aise ou non du côté financier, les *jeunes familles* ont une nette préférence pour la maison individuelle à la périphérie éloignée. Il serait facile et vain de les accuser de véhiculer la mode des années cinquante et soixante. En livrant leurs choix, ils démontrent très clairement l'inadéquation entre une formule plus centralisée et leur façon de vivre orientée sur la famille. Leurs autres dépenses croissant vu leur âge, cet habitat leur coûtera de plus en plus cher et mobilisera une grande partie de leur pouvoir d'épargne pour plusieurs années. Mais, nous devons constater que le phénomène du retour en ville n'a pas encore trouvé un modèle familial central. Il faudrait très certainement une aide financière et une volonté très nette de la part des autorités municipales (grands développements domiciliaires conçus pour les familles) pour créer les conditions nécessaires à un « habiter » correspondant aux besoins des jeunes ménages.

Lorsqu'ils font part d'un projet familial, les *jeunes couples sans enfant* s'orientent résolument sur le modèle précédent, une bonne proportion optant même pour la banlieue. Leur accession à la propriété dans la ville centrale ne constitue qu'une étape. Dans ce contexte, l'aide sert simplement à accélérer la décision de quitter le statut de locataire. Elle ne semble pas infléchir pour la peine leur choix domiciliaire. Chose certaine, 48 % annoncent déjà un prochain mouvement qui les fera se joindre aux familles de la périphérie. Seuls les plus fortunés et les plus scolarisés pourront adopter un style de vie familiale compatible avec une localisation centrale.

*Les couples sans enfant*, dont une part ne semble pas avoir de projet familial bien établi, sont les ménages jouissant de la liberté résidentielle la plus affirmée, au sens où le prix du logement, les coûts d'accession au statut d'acquéreur et les efforts pour s'y maintenir ne présentent pour eux aucune barrière ni difficulté. L'effort financier est plus élevé si la propriété d'occupation fait partie d'une stratégie de promotion professionnelle et d'enrichissement.

En effet, vu la tendance d'un segment de cette catégorie sociale à s'établir au centre ou à sa périphérie immédiate, ne pourrait-on pas dire qu'elle exprime deux contraintes relatives à la trajectoire résidentielle ? Pour faciliter leur consommation dans la ville, dictée par des impératifs à la fois de travail et d'orientation culturelle, la localisation et la nouveauté du mode d'habiter sont prioritaires. En début d'ascension sociale, ces jeunes couples de professionnels devront consentir un certain effort financier supplémentaire pour satisfaire à ces deux critères.

Une part importante de la politique montréalaise en matière de logement depuis le début des années 1980 a soutenu et orienté l'histoire domiciliaire de ces jeunes ménages. En facilitant l'accession à la propriété, à la fois dans le logement neuf, par le programme de liquidation d'une banque de sols viabilisés, et dans le logement ancien, par l'aide à la rénovation et l'autorisation de convertir une partie du logement locatif en copropriété, les autorités municipales ont effectivement supporté et encadré le mouvement de gentrification des espaces centraux. Rappelons cependant que cette conversion est toujours régie par la réglementation à Montréal.

*Les personnes seules* adoptent elles aussi le centre. Elles éprouvent souvent des difficultés financières que met en évidence le taux d'effort le plus élevé de l'enquête (24%). Avec un taux encore plus haut (29%) pour celles dont le revenu est sous la moyenne, les femmes de ce groupe subissent les contrecoups de leur choix autant qu'elles en font un style de vie : plus que les autres, elles motivent leur achat par la proximité du travail (32%) et des services (42%). On peut dire que la propriété d'occupation constitue pour elles un mode d'intégration sociale qui se manifeste sur plusieurs plans : la recherche de possibilités d'emploi plus nombreuses, la nécessité de vivre dans un milieu assurant services et entraide, la certitude de ne pas se faire évincer de leur logement. Elles tentent ainsi de maximiser les avantages qu'offre un habitat à la fois central, sécuritaire et stable socialement, qualités qui se trouvent plus facilement dans une nouvelle aire résidentielle que dans les anciens quartiers du centre.

En comparant les choix des jeunes familles et ceux des personnes seules, monoparentales ou non, *deux modes d'habiter* se profilent nettement, faisant appel à des représentations symétriques de l'espace social de la ville. En optant pour la banlieue, les jeunes couples suivent consciemment une forme d'intégration sociale dirigée sur la vie familiale à la périphérie. Les personnes seules, hommes et femmes, préfèrent le modèle central dans la mesure où nous le définissons par une orientation de la trajectoire résidentielle vers le centre ou vers des quartiers urbains à la périphérie non éloignée. Les femmes sont majoritairement employées (25%) ou semi-profes-

sionnelles (52%). Leur nouveau statut de propriétaire occupant et leur accès à un habitat urbain du centre, situé prioritairement dans des quartiers nouveaux, indiquent bien l'acquisition d'une certaine autonomie. La «centralité» entraîne aussi la minimisation des contraintes relatives à l'organisation de la vie quotidienne.

Finalement, nos observations soulèvent deux problèmes majeurs qui constituent, à notre avis, des défis et encouragent une reformulation de la politique d'aménagement résidentiel pour les prochaines années. En premier lieu, considérant, dans la ville centrale, l'érosion du nombre de familles traditionnelles et l'augmentation simultanée des ménages monoparentaux, il faudra s'attaquer à l'absence d'un mode familial d'y habiter. De plus, l'insuffisance, en nombre et en qualité, de l'offre de logements à coûts modérés, toujours au centre, pour les personnes seules, et à plus forte raison si elles sont chefs de famille, ne va pas sans perturber et occasionner une distorsion de l'espace social en n'aidant pas clairement l'insertion de ces foyers non traditionnels. Pourtant, comme on vient de le voir, cette clientèle de l'opération, à revenu moyen ou bas, affirme sans équivoque ses options pour une localisation à proximité du centre. Une bonne part recherche cependant un milieu stable dans un nouveau développement. Les anciens quartiers populaires répondent rarement à ces besoins.

Le discours très répandu sur la mixité des populations et des fonctions ne peut ignorer ces problèmes et doit s'y attaquer en priorité. À Montréal, ce véritable *leitmotiv* des interventions municipales nous semble encore déboucher sur une transcription bien abstraite, restreinte à des critères idylliques de conception et à des objectifs de construction domiciliaire au centre, non validés par une identification des clientèles cibles. (V.M., 1989.)

### 3. *L'espace social de la ville centrale*

Il semble désormais impossible d'associer de façon étroite le statut de propriétaire occupant au mode d'habiter «familiste», tout autant que de le considérer comme un effet de la structure de classe, voire du statut économique. À revenu élevé, pour les personnes seules et les couples sans enfant, accéder à la propriété peut devenir un objectif indifférent ou secondaire, en raison des contraintes premières de mobilité sociale accélérée et de localisation centrale. Soumises à des impératifs de localisation, les familles à bas, tout comme à haut revenu, n'adoptent plus systématiquement le statut d'occupation prescrit par nombre d'années de discours familistes sur le logement.

Soulignons que notre enquête n'a pas remarqué de changement significatif dans les conditions économiques des ménages entre le moment où ils deviennent propriétaires et leur situation de locataires. Il faut plutôt regarder du côté des effets sur les conditions objectives et subjectives qu'entraîne la diversification des localisations et des formes de logements dans le champ de l'accession. Ces considérations et observations ne constituent pas pour autant une démonstration d'autonomie dans le

secteur de la consommation ; elles mettent toutefois en évidence l'influence de plus en plus déterminante des pratiques exercées par les agents de production et de distribution du logement visant à orienter la consommation domiciliaire. Le poids de l'intervention publique en général, de l'intervention foncière municipale en particulier, est fondamental lorsqu'on regarde les transformations qui surviennent dans l'espace social de la ville depuis une dizaine ou une quinzaine d'années, à Montréal comme dans d'autres grandes cités.

\*

\*            \*

En conclusion, nous nous sentons justifiés de remettre en perspective les hypothèses qui soutiennent le courant d'analyse de la gentrification des quartiers anciens et celui de la formation d'une société urbaine duale dans les agglomérations centrales. Une certaine concentration des populations urbaines se retrouve aux deux bouts du gradient de la richesse dans les zones centrales. Vision féconde par sa clarté et sa simplicité, l'analyse de la société urbaine duale en vient pourtant à banaliser son objet d'étude. Elle reçut plusieurs critiques en ce sens. (MARCUSE.) Retenons que le scénario dual occulte deux dimensions fondamentales que les réalités urbaines nouvelles affirment pourtant clairement. D'ailleurs, notre enquête le souligne.

Premièrement, la représentation unidimensionnelle de la société urbaine en fonction de l'existence de deux groupes sociaux extrêmes, reliés avant tout au statut économique, quand ce n'est pas à l'âge, se dispense de prendre en charge des dimensions sociologiques aussi importantes que les classes sociales, les modes de vie ou les caractéristiques culturelles. Cette éviction du social, pas très éloignée d'ailleurs du néo-conservatisme prônant de façon absolue l'importance de la dimension économique au détriment de la dimension sociale (ROSANVALLON), a pour conséquence une incapacité marquée à tenir compte des groupes intermédiaires, plus particulièrement les jeunes familles et les ménages monoparentaux. Deuxièmement, l'analyse duale ne peut prendre en considération l'espace social de la ville en fonction de l'observation des pratiques qui y ont cours. Elle rend difficile pour les études urbaines d'envisager de nouvelles dimensions inscrites dans la complexité de l'espace social et dans les changements que ces mêmes analyses prétendent expliquer. Ainsi, à un statut socio-économique élevé ne correspond pas seulement un revenu supérieur, mais aussi certains types d'activités, des positions compatibles dans les sphères de la production et de la consommation, des comportements de consommation ostentatoire fort diversifiés, mais structurés, etc.

L'attrait exercé par la centralité urbaine sur les nouveaux ménages «branchés», que la sociologie américaine décrit par des expressions à la fois précises et imagées (*dinks, yuppies, empty nesters*), n'est-il pas le signe d'un nouveau mode culturel d'habiter ? En convaincre le fait qu'il est partagé par des ménages loin du sommet de la



hiérarchie sociale et économique. Pensons aux jeunes scolarisés en voie d'intégration sur le marché du travail, à plusieurs catégories précaires de travailleurs professionnels et techniciens, autonomes ou employés sporadiquement, aux gens du secteur médiatique, etc.

Sans nier une tendance très globale à la dualité des espaces urbains centraux, il ne faut pas occulter la diversité sociale qui constitue encore, et sans doute pour longtemps, la réalité même de l'urbain, sinon des pans entiers de la ville centrale seraient ignorés: les communautés culturelles, les personnes âgées, les jeunes en insertion sociale ralentie et tous les groupes sensibles, dont les adolescents et les foyers monoparentaux.

L'enjeu est pourtant clair, et de taille. L'espace social de la ville centrale est profondément segmenté, peut-être même définitivement. Le trait dominant de cette partition ne réside pas tant dans les seuls statuts économiques que dans la composition et la nature des familles. C'est le double revenu qui explique que les ménages familiaux traditionnels sont en grande majorité à revenu moyen et élevé. Pour recomposer le tissu social et ramener un certain pourcentage d'entre eux dans la ville centrale, encore faudrait-il créer les conditions qui accélèrent leur épanouissement. Il semble illusoire de privilégier ces conditions sur l'ensemble du territoire; des opérations immobilières sélectives, et soutenues par les pouvoirs publics, seront nécessaires.

François CHARBONNEAU

*Institut d'urbanisme,  
Université de Montréal.*

René PARENTEAU

*Institut d'urbanisme,  
Université de Montréal.*

#### BIBLIOGRAPHIE

- BARCELO, Michel *et al.*, *Option préférable d'aménagement et étalement urbain, 1978-1988, dans la région de Montréal: notes de recherche*, Montréal, Université de Montréal, 70 p.
- BLARY, Réjane, *Habitat: du discours aux pratiques*, Montréal, Méridien, 368 p. 1988

- CARREAU, Serge et al., *Opération 20 000 logements : une expérience de collaboration entre les secteurs publics et privés, en matière de développement résidentiel*, Montréal, Ville de Montréal (communication à la Conférence de Glasgow, 8 juillet).  
1987
- CASTELLS, Manuel (dir.), *High Technology, Space, and Society*, Beverly Hills, Sage, 320 p.  
1985
- CASTELLS, Manuel, « Innovation technologique et centralité urbaine », *Cahiers de recherche sociologique*, 1988 6, 2: 22-37.
- CHARBONNEAU, François, « Contexte général de l'intervention municipale directe », *Actualité immobilière*, 1985 9, 1: 13s.
- CHARBONNEAU, François et al., *Conditions de vie et de travail du salariat urbain québécois : rapport de recherche*, Montréal, Conseil québécois de recherche en sciences sociales, 602 p.  
1985
- CHARBONNEAU, François et al., *Accession à la propriété résidentielle en milieu urbain, par des ménages à faible et moyen revenu. Étude de cas : Opération 20 000 logements de la Ville de Montréal, notes de recherche*, Montréal, Université de Montréal, 152 p.  
1989
- CHOKO, Marc-H. et Francine DANSEREAU, *Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal*, Montréal, Institut national de la recherche scientifique (I.N.R.S.)—Urbanisation, 184 p. (« Études et documents », 53.)  
1987
- DICKEN, P. Peter, *One Nation?: Social Change and the Politics of Locality*, Londres, Pluto.  
1988
- DUNCAN, Otis Dudley et Leo SCHNORE, « Cultural, behavioral, and ecological perspectives in the study of social organization », *American Journal of Sociology*, LXV, 2: 132-146.  
1959
- FORTIN, Diane, *Enquête : Opération 20 000 logements*, Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain, 9 p.  
1987
- GANS, Herbert J., *People and Plans : Essays on Urban Problems and Solutions*, New York, Basic Books,  
1968 395 p.
- GARCEAU, Linda, « Les habitations admissibles à Mon taux Mon toit le seraient toutes pour le programme Crédit-proprio », *Habitabec Montréal*, 8 mars: 3.  
1991
- GUAY, Louis, « Les dimensions de l'espace social urbain: Montréal, 1951, 1961, 1971 », *Recherches sociographiques*, XIX, 3: 307-348.  
1978
- HALBWACHS, Maurice, « Chicago, expérience ethnique », dans: Yves GRAFMEYER et Isaac JOSEPH (dirs), *L'école de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier-Montaigne, p.279-327.  
1984
- HAMM, Bernard, « Social area analysis and factorial ecology: A review of substantive findings », dans: George A. THEODORSON (dir.), *Urban Patterns : Studies in Human Ecology*, University Park, Pennsylvania State University Press, p. 316-337.  
1982
- HERBERT, David T. et Ronald J. JOHNSTON, *Social Areas in Cities*, Londres et Toronto, Wiley (2 vols).  
1976
- LE BOURDAIS, Céline et Christine LEFEBVRE, *Spatialisation des composantes ethniques, socio-économiques et familiales à Montréal en 1981*, Montréal, Institut national de la recherche scientifique (I.N.R.S.) – Urbanisation, 79 p. (« Études et documents », 52.)  
1987
- LÉGER, Jean-Michel, *Derniers domiciles connus, enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990*, Paris, 1990 Créaphis, 170 p.
- LESEMAN, Frédéric, *La politique sociale américaine : les années Reagan*, Paris et Montréal, Syros/Alternatives/Saint-Martin, 192 p.  
1988

- MARCUSE, Peter, «Dual city: A muddy metaphor for a quartered city», *International Journal of Urban and Regional Research*, 13, 4: 697-708.
- PARENTEAU, René, «Politiques foncières municipales pour fins d'habitation», *Actualité immobilière*, 1985 9, 1: 46-55.
- PARENTEAU, René et al., *L'Opération 10 000 logements: évaluation des objectifs socio-économiques*, 1982 notes de recherche, Montréal, Université de Montréal, 125 p.
- PARK, Robert-Ezra, «La ville, phénomène naturel», dans: Yves GRAFMEYER et Isaac JOSEPH (dirs), 1984 *L'école de Chicago: naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier-Montaigne, p.181-192.
- PINÇON-CHARLOT, Monique, *Ségrégation urbaine: classes sociales et équipements collectifs en région parisienne*, Paris, Anthropos, 291 p.
- POLÈSE, Mario et Serge CARLOS, *L'écologie factorielle d'un système urbain: une analyse globale des facteurs de différenciation spatiale en milieu urbain pour les principales villes du Canada*, Montréal, Institut national de la recherche scientifique (I.N.R.S.) – Urbanisation, 32 p. («Études et documents», 13.)
- ROSANVALLON, Pierre, *La crise de l'État-providence*, Paris, Seuil, (2<sup>de</sup> éd.) 183 + 11 p. 1984
- SAUNDERS, Peter R., *Social Theory and the Urban Question*, New York, Holmes et Meier, 310 p. 1980
- S.C., *Région métropolitaine de Montréal: recensement de 1986*, Ottawa, Statistique Canada, 2: 600 p. 1988
- SÉNÉCAL, Paul et al., *Gentrification ou étalement urbain?: le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*, Montréal, Société d'habitation du Québec, 95 p.
- SHEVKY, Eshref et Wendell BELL, *Social Area Analysis: Theory, Illustrative Application, and Computational Procedures*, Wesport (Connecticut), Greenwood Press, vi + 70 p.
- SMITH, Neil et Peter WILLIAMS (dirs), *Gentrification of the City*, Boston, Allen et Unwin, xiii + 257 p. 1986
- SULLIVAN, Oriël, «Housing tenure as a consumption-sector divide: A critical perspective», *International Journal of Urban and Regional Research*, 13, 2: 183-200.
- TRUDEL, Rémy, *Deux Québec dans un: rapport sur le développement social et démographique*, Québec et 1989 Boucherville, Conseil des affaires sociales/Gaëtan-Morin, x + 124 p. («Études et documents».)
- VARADY, David P. et A. Raffel JEFFREY, *Changing Demographics and Life Styles: What are Recent Homebuyers Really Like?*, Cincinnati (Ohio), Université de Cincinnati, 21 p. (communication à la 21<sup>e</sup> Assemblée annuelle de la Urban Affairs Association, 30 avril).
- V.M., *Habiter Montréal, énoncé de politique d'habitation*, Montréal, Ville de Montréal, 76 p. 1989
- V.M., *Arrondissement Centre: plan directeur d'aménagement et de développement, projet*, Montréal, 1990 Bureau du plan d'urbanisme, 112 p.