

## Recherches sociographiques



# Marcel GAUDREAU et Benoît LACROIX, *Effets de la participation des municipalités à la production de logements pour le marché*

Marc-André Lessard

Volume 30, Number 2, 1989

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/056455ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/056455ar>

[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. (1989). Review of [Marcel GAUDREAU et Benoît LACROIX, *Effets de la participation des municipalités à la production de logements pour le marché*]. *Recherches sociographiques*, 30(2), 312–313.  
<https://doi.org/10.7202/056455ar>

À la description de la situation d'ici se mêlent des observations faites dans des villes européennes et américaines. La grande source de tous ces maux, c'est l'industrialisation capitaliste.

Le dernier chapitre, consacré à l'ordre urbain, commence par des propositions générales. Suivent de nouvelles précisions conceptuelles et un paragraphe sur le choix des mesures gouvernementales qui seront étudiées comme facteurs d'ordre. Mais on n'en donne aucune liste. « Notre analyse portera donc sur l'ensemble des actions de l'État québécois pour assurer la remise en ordre de la ville québécoise : nous interrogerons les interventions réelles, les projets d'intervention et parfois même les non-interventions afin d'y découvrir la logique qui guide les actions de l'État sur la ville. » (P. 114.) Quel rapport à « l'élément Gestion » de Castells ? À la demie du livre l'auteur n'en est encore qu'aux intentions. La section 5 aborde enfin les politiques et l'ordre ; on décrit les premiers éléments du système québécois : municipalités, Ministère des affaires municipales et Commission municipale. Mais, aux sections 6 et 7, l'auteur revient au désordre : développement capitaliste et déclin des forces traditionnelles. À la section 8 sont très rapidement traités la croissance du budget de l'État selon les secteurs (problèmes), l'accroissement de la technocratie, le grossissement de la population des villes, l'évolution des finances municipales et la réforme (projets et lois) des institutions urbaines. En tout, quarante-quatre pages et, au bout, on proclame le triomphe de l'ordre !

Aucun rapport substantiel n'a-t-on établi entre les problèmes évoqués et les interventions. Aucun signe de coordination réelle entre production, consommation, échange et symbolique. Trop de théorie et de méthodologie, trop de résumés pressés et simplificateurs, trop d'énoncés généraux, trop peu d'analyse. Pierre Delorme réduit son objet sans le construire : l'ordre urbain, c'est l'État québécois et son système municipal.

Marc-André LESSARD

*Département de sociologie,  
Université Laval.*

---

Marcel GAUDREAU et Benoît LACROIX, *Effets de la participation des municipalités à la production de logements pour le marché*, Montréal, I.N.R.S. Urbanisation, 1988, 149 p. (« Études et documents », 57.)

Tout en étant exploratoire, l'étude a plus d'ampleur que ne le laisse croire le titre. Elle porte en réalité sur l'implication municipale dans le marché rentable de l'habitation, non pas seulement sur les effets de cette participation. Les auteurs visent trois objectifs : identifier les circonstances qui ont conduit à la décision d'intervenir, examiner le mode de gestion adopté par chaque localité pour chacun des programmes mis en marche, repérer et évaluer les effets de ces actions sur la forme des logements et de l'habitat. Ils ont découvert dix municipalités utilisant des réserves foncières à des fins d'habitation (Anjou, Brossard, Chicoutimi, Drummondville, Hull, Jonquière, Longueuil, Montréal, Québec et Val d'Or), et ils les ont soumises à un questionnaire.

Traditionnellement, les municipalités québécoises ont limité leurs activités dans le domaine du logement à la part que leur faisaient les programmes fédéraux et provinciaux. Depuis 1975 cependant, deux changements majeurs surviennent : la réforme de la fiscalité municipale et la concession aux municipalités du pouvoir de constituer des réserves foncières. De 1980 à 1986, quelques-unes ont décidé d'affecter ces terrains à la construction domiciliaire. Or, durant cette même période, certaines villes canadiennes et européennes qui, parfois depuis longtemps, avaient fait de même ralentissaient ou cessaient ce genre d'activité. Le tournant pris par la gent municipale d'ici est tellement surprenant qu'il ne rend que plus pertinente l'étude de Gaudreau et Lacroix.

Ce qui décide ordinairement nos édiles à se faire constructeurs, c'est la situation de décroissance démographique ou de croissance insuffisante : ce fut en particulier le cas de villes centrales et de banlieues intermédiaires. Mais les objectifs qu'elles se sont fixés n'évoquent pas directement la démographie : ils s'intéressent plutôt à l'accroissement des revenus publics et à l'amélioration du milieu résidentiel et de son « image ».

Par rapport aux promoteurs privés, les élus locaux se voient comme des stimulants, des catalyseurs ou des pionniers. Dans la très grande majorité des cas, la municipalité agit à titre de « maître d'œuvre » et confie la gestion des projets à ses services d'habitation, d'urbanisme ou de développement économique. De leur côté, Anjou, Montréal et Val d'Or ont créé des sociétés « paramunicipales ». Certaines localités ont choisi les constructeurs au hasard, les autres les ont soumis à une procédure de sélection avec cahier de charge et critères de choix. On a observé un plus grand recours aux professionnels pour les études de marché et la préparation des plans d'aménagement ou d'architecture. Pour diverses raisons, la part faite aux architectes a été plus grande qu'elle ne l'est d'habitude dans l'élaboration de projets semblables.

Le nombre absolu des mises en chantier est peu significatif. S'il varie de 17 615 pour Montréal à 96 pour Jonquière, ce n'est pas surprenant. Mais le rapport entre le logement municipal et l'ensemble des logements construits est significatif : 39 %, 29 %, 24 %, 12 %, 5 % et 1 %. Inégalité évidente, mais percée très importante dans quatre cas, surtout par rapport à la nouveauté de ce genre d'intervention.

S'appuyant sur les conclusions des municipalités, mais sans en spécifier les grilles d'évaluation, les auteurs estiment que l'expérience a donné des résultats positifs, bien au-delà de l'habituel, aussi bien dans l'aménagement des sites que dans l'architecture des bâtiments et des logements. Mais le mouvement profite à une classe aisée déjà bien servie, ce qui soulève plusieurs interrogations. Leurs recommandations, c'est qu'il faut continuer, sans trop encadrer, de façon à laisser aux localités une réelle liberté d'expérimentation, et ne pas négliger pour autant les programmes « sociaux » d'habitation.

Ce cahier de la collection a le grand mérite d'analyser une expérience récente, contrairement à toute la tradition municipale, qui, si on la situe dans le contexte actuel, peut s'avérer révélatrice de nouvelles tendances.

Marc-André LESSARD

*Département de sociologie,  
Université Laval.*

---