

Sénécal, Paul et al. (1990) *Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de l'analyse et de la recherche, 96 p. (ISBN 2-550-21507-9)

Anne-Marie Séguin

Volume 36, Number 98, 1992

La géographie humaine structurale

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/022275ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/022275ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (print)

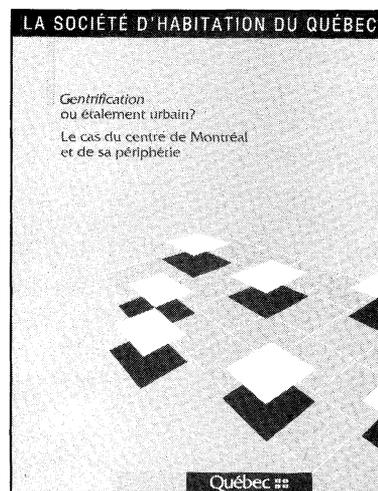
1708-8968 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Séguin, A.-M. (1992). Review of [Sénécal, Paul et al. (1990) *Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de l'analyse et de la recherche, 96 p. (ISBN 2-550-21507-9)]. *Cahiers de géographie du Québec*, 36(98), 353–355.  
<https://doi.org/10.7202/022275ar>

SÉNÉCAL, Paul, TREMBLAY, Carole et TEUFEL, Dominique (1990) *Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de l'analyse et de la recherche, 96 p. (ISBN 2-550-21507-9)



La Société d'habitation du Québec nous livre une étude du phénomène de gentrification à Montréal qui est particulièrement intéressante, d'une part, par sa tentative de dresser un bilan sur l'ampleur du phénomène à une échelle agrégée où la région métropolitaine est divisée en sept grandes zones et, d'autre part, par la diversité du corpus d'informations sur lequel elle s'appuie, qui vont des données du recensement à l'analyse de la valeur des logements en passant par celle des permis de construction et de rénovation.

Dans le premier chapitre, les auteurs définissent la gentrification et précisent la forme que prend le processus qu'ils lient à certains changements structurels comme la tertiarisation et la féminisation de l'emploi, la dénatalité et l'accroissement du rôle de l'État. On peut reprocher ici aux auteurs de ne pas faire écho à l'ensemble des débats qui ont entouré la notion et de passer sous silence le concept de gentrification marginale (Rose, 1984) dont on a tout lieu de croire qu'il est très pertinent dans le cas montréalais. De plus, dans leur discussion de la gentrification, les auteurs ne sont pas suffisamment sensibles à la spécificité des villes canadiennes (Goldberg et Mercer, 1986) et au contexte local: ce qui les amène à présenter, dans ce chapitre et ailleurs dans le texte, certaines généralisations formulées à partir des expériences américaines pour rendre compte de la réalité montréalaise (par exemple, la description des différents stades de gentrification devrait être présentée comme hypothétique). Soulignons que le concept d'étalement ne fait pas l'objet quant à lui d'une définition, ce qui aurait été souhaitable compte tenu du flou qui entoure cette notion. Il faut préciser ici que la thématique de l'étalement est plus accessoire dans l'analyse que celle de la gentrification, le titre de l'ouvrage étant à cet égard un peu trompeur.

Dans le second chapitre, le découpage en sept grandes zones retenu pour l'étude est présenté: le noyau central, la frange témoin, la frange frontière (ces trois zones formant ensemble le centre de l'île), l'ouest de l'île, l'est de l'île, la couronne sud et la couronne nord. La comparaison entre les zones du centre de l'île et les

---

zones périphériques ou l'ensemble de la région métropolitaine est une démarche féconde: elle permet, dans un contexte de changements rapides qui touchent l'ensemble de l'agglomération (tertiarisation, dénatalité...), d'évaluer à quel point certains changements sont plus marqués au centre. Le choix d'échelle qui permet de dégager seuls les phénomènes qui ont une certaine ampleur nous prive toutefois d'un regard plus fin qui nous permettrait de dégager des différences importantes dans le processus de gentrification à l'intérieur même du noyau et de la frange témoin.

Au troisième chapitre, nous entrons dans le vif du sujet. La gentrification est abordée sous l'angle des changements démographiques et sociaux: croissance ou diminution de la population; changements dans la structure par âge et dans le niveau de scolarité des résidants des zones; changements dans la structure professionnelle. On fait d'abord le constat d'une importante saignée démographique entre 1971 et 1986 des trois zones formant le centre de l'île et plus particulièrement dans le noyau central et la frange témoin, qui perdent le quart de leur population (p. 37). Dans le noyau, seul le groupe des adultes de 25 à 44 ans se maintient à peu près en nombre absolu de 1971 à 1986 (p. 45). Quant à la taille des ménages, qui diminue partout dans la région métropolitaine, l'étude montre que les ménages les plus petits se retrouvent respectivement dans le noyau et dans sa frange témoin. Fait intéressant, dans le centre de l'île, la diminution de la taille serait tout aussi imputable à la diminution du nombre d'adultes qu'à la diminution du nombre d'enfants par ménage (p. 54). L'étude révèle également que le noyau avec un adulte diplômé universitaire sur cinq se classe au premier rang des sept zones, dépassant ainsi le *West Island* (p. 56). Enfin, au plan de la structure professionnelle, le noyau passe entre 1971 et 1986 d'une zone ouvrière à professionnelle: les administrateurs, professionnels et techniciens comptant en 1986 pour plus des deux cinquièmes de la population active, faisant du noyau la zone qui compte la plus forte proportion de cols blancs spécialisés (p. 59). L'ensemble de ces constats confirme l'existence d'un processus de gentrification du noyau central. Soulignons toutefois que l'étude passe sous silence toute la question de la précarisation de l'emploi qui n'est pas sans affecter une part importante des jeunes cols blancs spécialisés qui sont actifs dans la gentrification et qu'elle n'aborde pas directement la question des transformations dans la structure des ménages (se limitant à parler de la taille des ménages), ce qui aurait permis de mieux cerner le phénomène en cours.

Pour expliquer les changements observés dans la structure démographique du noyau entre 1971 et 1986, les auteurs se réfèrent au phénomène de désaffection du centre par certaines catégories de résidants dont les personnes âgées et les jeunes (15-24 ans). Cette analyse nous apparaît discutable d'une part parce qu'elle ne tient pas compte du fait que les jeunes de 1971 sont des adultes en 1986. On peut avancer l'hypothèse d'un processus de réhabilitation des logements du noyau par ceux qui formaient le groupe de 14-25 ans en 1971, une fraction de ces derniers ayant accédé, en 1986, à des emplois professionnels (Dansereau et L'Écuyer, 1987) grâce à l'éducation de masse. D'autre part, de nombreux travaux ayant fait état de la tendance au «vieillissement sur place» des personnes âgées, on peut penser que la diminution de cette sous-population au sein du noyau est attribuable, en partie du

---

moins, aux décès: les logements laissés vacants sont alors occupés par des personnes plus jeunes. Enfin, plutôt que d'être formulée uniquement en termes de désaffection, l'analyse pourrait également émettre l'hypothèse d'un phénomène de compétition pour certaines portions des quartiers centraux, entraînant le déplacement involontaire de certaines catégories sociales.

La dernière section du chapitre trois aborde la question du mode d'occupation des logements. L'étude révèle que le nombre de propriétaires augmente sensiblement dans le noyau qui compte, en 1986, près de 8 300 ménages propriétaires de leur logement de plus qu'en 1971 (soit une augmentation de 60 % du nombre de ces ménages) alors qu'un peu plus de 6 200 ménages locataires disparaissent dans ce même intervalle (soit une diminution de 6 % de ces ménages) (pp. 64-65). Se basant sur un scénario qu'ils qualifient d'adaptatif, les auteurs estiment que, dans le noyau, les logements locatifs convertis en propriétés d'habitation sont de l'ordre de 6 600 à 8 000; plus de 80 % de ces conversions auraient pris la forme de la copropriété divisée ou indivise (p. 72).

Le dernier chapitre porte sur les transformations du cadre bâti résidentiel à Montréal. On y apprend que le nombre des logements mis en chantier entre 1972 et 1985 tourne autour de 20 000 dans le noyau et de 14 000 dans la frange témoin, ce qui constitue des niveaux assez comparables aux zones ouest et est de l'île. Mais il faut toutefois noter en contrepartie que plus de 13 000 logements ont été démolis dans la première zone (pp. 76-78). De plus, sur la base de données calculées pour la ville de Montréal seulement, l'étude révèle que la valeur moyenne des dépenses de réparation et de modification par logement pour la période 1971-1985 est nettement plus élevée dans le noyau que dans les deux autres zones du centre de l'île (franges témoin et frontière) (pp. 79-80). Par ailleurs, l'examen de la hausse de la valeur moyenne des duplex et triplex entre 1976 et 1986 dans l'île de Montréal montre que le noyau central a connu une augmentation de l'ordre de 65 % (en dollars constants), soit de deux à trois fois plus que dans les franges frontière et témoin et près de quatre fois dans le *West Island*. Seule la partie est de l'île connaît une revalorisation comparable. Notons aussi que la valeur moyenne d'un logement «plex» dans le noyau atteint, en 1986, 73 % de la valeur moyenne observée dans l'ensemble de la Communauté urbaine de Montréal (p. 85). Pour terminer, mentionnons que ce chapitre, qui présente des données peu accessibles, est celui qui apporte l'éclairage le plus neuf sur la gentrification à Montréal.

Dans l'ensemble, cette étude est bien documentée et les personnes intéressées par la thématique de la gentrification à Montréal trouveront dans cet ouvrage une multitude d'informations fort utiles et une bonne analyse du phénomène. Ajoutons toutefois que certaines interprétations qui reprennent des énoncés trop généraux qui traduisent mal les transformations des quartiers centraux à Montréal mériteraient d'être nuancées.

Anne-Marie Séguin  
INRS-Urbanisation  
Montréal