

Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du Quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec

Aimé Roy

Volume 25, Number 64, 1981

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/021510ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/021510ar>

[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 article

Roy, A. (1981). Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du Quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec. *Cahiers de géographie du Québec*, 25(64), 133–148. <https://doi.org/10.7202/021510ar>

Article abstract

It is suggested at the outset that the relation between property owners and developers is determined in our society by the capitalist mode of production. An important distinction is made between owner occupied properties and the ones that are not. It is shown that the proportion of the territory controlled by absentee landlords has considerably increased in the Saint-Jean-Baptiste neighbourhood, located in Québec City, between 1950 and 1977. It is also shown that developers use a different strategy with each category of property owners.

CAPITAL IMMOBILIER, PROPRIÉTAIRES FONCIERS ET AMÉNAGEMENT DE LA VILLE : LE CAS DU QUARTIER SAINT-JEAN-BAPTISTE À QUÉBEC

par

Aimé ROY

240, de la Sapinière-Dorion-ouest, app. 305, Québec

RÉSUMÉ

Nous formulons, au départ, l'hypothèse que le rapport entre propriétaires fonciers et milieu urbain est déterminé par le mode de production dominant dans notre société, le mode de production capitaliste. Une distinction fondamentale est établie entre propriétaires occupants et propriétaires non-occupants. Nous montrons que, dans une partie du quartier Saint-Jean-Baptiste, situé dans la ville de Québec, la proportion de propriétaires non-occupants et le territoire qu'ils contrôlent ont considérablement augmenté entre 1950 et 1977. Il est également montré que la stratégie du capital immobilier est différente suivant qu'il fait face à des propriétaires occupants ou à des propriétaires non-occupants.

MOTS-CLÉS : Aménagement urbain, propriété foncière, capital immobilier, mode de production capitaliste, quartier Saint-Jean-Baptiste, Ville de Québec.

ABSTRACT

Aimé ROY: Developers and property owners: the case of the Saint-Jean-Baptiste neighbourhood in Québec City

It is suggested at the outset that the relation between property owners and developers is determined in our society by the capitalist mode of production. An important distinction is made between owner occupied properties and the ones that are not. It is shown that the proportion of the territory controlled by absentee landlords has considerably increased in the Saint-Jean-Baptiste neighbourhood, located in Québec City, between 1950 and 1977. It is also shown that developers use a different strategy with each category of property owners.

KEY WORDS: Urban renewal, property ownership, developers, capitalist mode of production, Saint-Jean-Baptiste neighbourhood, Québec City.

*
* * *

L'hypothèse générale qui sous-tend ce travail est que le rapport existant entre les propriétaires fonciers et le milieu urbain est déterminé par le mode de production dominant dans notre société, le mode de production capitaliste. Nous tenterons de vérifier cette hypothèse dans un secteur de la ville de Québec qui intéresse particulièrement le grand capital. Il s'agit du quartier Saint-Jean-Baptiste.

ACCUMULATION DU CAPITAL ET URBANISATION

Le mode de production capitaliste est, avant toute chose, un ensemble de rapports sociaux qui lient les hommes les uns aux autres. Il repose sur un système de classes à l'intérieur duquel s'affrontent deux groupes antagonistes : les propriétaires des moyens de production et les travailleurs. L'opposition qui existe entre ces deux groupes résulte de la domination qu'exerce le premier sur le deuxième. Parce qu'ils contrôlent les moyens de production, les capitalistes peuvent s'approprier une partie de la valeur créée par le travail des ouvriers. La prise de possession de cette valeur (plus-value) permet aux propriétaires des moyens de production d'accumuler les richesses nécessaires à la reproduction du système et à son développement.

Mais l'accumulation capitaliste a aussi une autre conséquence. Elle donne naissance au phénomène d'urbanisation duquel est issue la ville moderne. La propension des capitalistes à vouloir accumuler toujours plus de richesses les conduit, d'une part, à favoriser une extension de leurs opérations et, d'autre part, à se regrouper dans un espace limité afin de réduire les frais de circulation qu'occasionnent la production et l'extraction de la plus-value. Ces deux faits ont pour conséquence d'amplifier les tendances à l'agglomération déjà amorcées avec les modes de production antérieurs. Ils amènent une concentration de travailleurs et de capitaux privés dans la ville marchande qui, dès lors, se transforme en ville industrielle.

En plus d'être à l'origine du phénomène d'urbanisation, l'accumulation capitaliste est responsable de l'aménagement interne que connaissent nos villes. La réduction des frais de circulation que commande la logique de l'accumulation capitaliste conduit les capitalistes à vouloir augmenter l'efficacité du système d'exploitation. Pour ce faire, ils vont se répartir les tâches. Chacune des différentes opérations que nécessitent la production et l'extraction de la plus-value, sera, désormais, à la charge de capitaux spécialisés. Le capital industriel s'occupera de la production de la plus-value; le capital commercial, de son extraction; le capital bancaire, de fournir l'argent liquide nécessaire au bon fonctionnement des autres capitaux privés et le capital immobilier, de réduire les frais de circulation liés à la distance. Pour remplir la fonction qui lui est assignée, le capital immobilier devra aménager la ville de manière à rendre le plus efficace possible les activités des autres capitaux privés. Il s'acquittera de sa tâche avec d'autant plus de vigueur qu'il y trouvera son propre compte. En effet, le capital immobilier comme le capital commercial et le capital bancaire d'ailleurs, reçoit en récompense des services qu'il rend (réduction des frais de circulation) une part de la plus-value produite dans le secteur industriel. Dans son cas, cette rétribution se présente sous forme de rente.

En aménageant les espaces urbains qu'il contrôle, le capital immobilier se trouve à augmenter les rentes différentielles de ces espaces ce qui constitue, pour lui, une importante source de profit. Comme il cherche, lui aussi, à accumuler toujours plus d'argent, il aura tendance à s'approprier les espaces urbains qui offrent les rentes différentielles les plus élevées. S'il n'est pas déjà implanté *dans le tissu urbain*, le capital immobilier voudra s'installer là où la rente différentielle de type I est élevée. Les espaces répondant à ce critère sont, somme toute, assez peu nombreux dans la ville. Il y a le centre-ville, les

sous-centres périphériques et quelques autres endroits qui ont déjà fait l'objet d'investissements de l'État ou d'autres capitaux privés. S'il est présent dans la ville, le capital immobilier cherchera à étendre sa propriété car il augmentera ainsi la rente différentielle de type II qu'on y trouve². Cette prise en charge d'une partie de l'espace urbain par le capital n'améliore pas la cause des travailleurs, au contraire. Déjà désappropriés de leurs moyens de production, ceux-ci voient le contrôle de l'espace qu'ils habitent leur échapper de plus en plus.

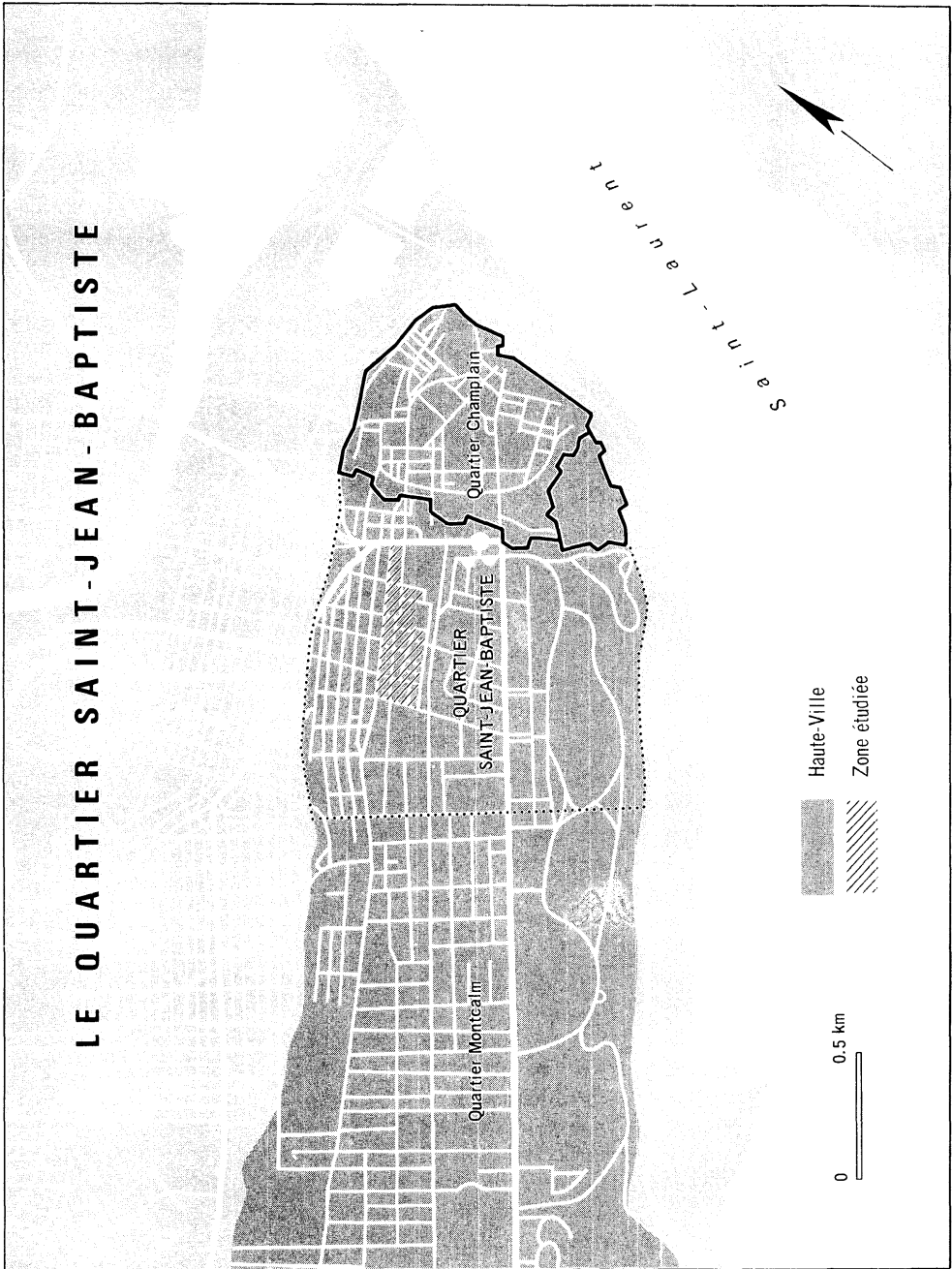
Les propriétaires fonciers constituent une des rares barrières que rencontre le capital dans ses tentatives d'appropriation de l'espace urbain. Ceux-ci, cependant, peuvent être plus ou moins réceptifs aux arguments du capital immobilier selon qu'on les fait participer ou non aux profits visés par ce dernier. Mais les propriétaires fonciers sont-ils tous aussi accommodants ? Pris dans leur ensemble, les propriétaires d'un quartier ne forment pas un groupe homogène. Ils se distinguent par leur appartenance sociale, par leurs intérêts, par l'usage qu'ils font de leur propriété, etc. Tous ces facteurs font que leur comportement face à un phénomène comme une hausse du prix des terrains par exemple, peut varier de l'un à l'autre. À court terme, il ne faut donc pas s'attendre à des réactions uniformes qui se traduiraient au niveau spatial par des transformations très bien caractérisées.

En schématisant, on peut cependant distinguer deux grands types de propriétaires fonciers selon l'usage qu'ils font de leur propriété. On a d'abord ceux pour qui leur propriété représente une valeur d'usage et qui ne retirent rien d'autre d'elle que l'usage qu'ils en font. Ce sont les propriétaires occupants auxquels nous associons un comportement peu sensible à l'appât du gain parce que leur propriété est nécessaire à la reproduction de leur force de travail. De l'autre côté, on est en présence de propriétaires non-occupants pour qui leur propriété est un capital. Ceux-ci sont beaucoup plus préoccupés que les premiers par l'argent. La preuve en est que les propriétaires occupants entretiennent beaucoup mieux leurs propriétés que ces derniers :

56% of unsatisfactory units in United States in 1956 were occupied by renters, and the percentage of dwellings with deficiencies was almost twice as high in the rental as in the owner-occupied inventory. This difference between the two sectors is even greater inside metropolitan areas. Here, almost two-thirds of the substandard occupied housing in 1956 were rental units. The discrepancy increases still further inside the central cities of SMA's, where over 80% of the occupied substandard stock was in rental tenure. (Grisby, 1966, p. 29)

Nous sommes bien conscients que les deux classes ainsi créées ne sont pas complètement étanches l'une par rapport à l'autre. Cependant, elles nous semblent donner, dans l'ensemble, un portrait assez fidèle de ce qui se passe dans la réalité. En conséquence, nous en venons à la conclusion suivante : le capital immobilier ne peut influencer sur le développement d'un espace urbain que ponctuellement, c'est-à-dire là où l'espace est entre les mains de propriétaires non-occupants. Si l'espace qu'il convoite appartient à des propriétaires occupants, son influence devrait être limitée à moins qu'il ait d'autres moyens que l'argent pour venir à bout de ces propriétaires. C'est cette hypothèse que nous tenterons de vérifier maintenant dans une partie du quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec (figure 1). Nous essaierons de voir si les propriétaires occupants de ce territoire ont pu maintenir leurs acquis au cours des années dans une zone d'un grand intérêt pour le capital immobilier puisqu'elle est immédiatement voisine de la colline parlementaire, un des points forts du réaménagement qu'a connu le centre-ville de Québec au début des années 1960.

Figure 1



LE RÉAMÉNAGEMENT URBAIN DANS SAINT-JEAN-BAPTISTE

La recherche portera sur une partie du quartier Saint-Jean-Baptiste comprise entre les rues Saint-Jean, Claire-Fontaine, Artillerie (devenue le boulevard Saint-Cyrille) et Saint-Eustache (devenue l'autoroute Dufferin-Montmorency). De ce territoire, la zone réaménagée de Place Québec a été retranchée. Nous étudierons l'évolution qu'a connue la structure de la propriété (rapport entre propriétaires occupants et non-occupants) de ce quartier entre 1950 et 1977. Les variables dont nous nous servirons dans ce travail ont été construites à partir de renseignements recueillis dans le rôle d'évaluation de la ville de Québec.

La collecte de ces données nous a parfois causé des difficultés. Cela tient au fait que les renseignements désirés n'étaient pas toujours disponibles. Par exemple, la superficie des propriétés n'apparaît dans le rôle d'évaluation qu'à partir de 1971. L'obtention de ce renseignement pour les années antérieures à cette date a nécessité beaucoup de travail. D'abord, il a fallu faire l'inventaire des lots qui composaient chaque propriété. Ce travail ayant été fait pour toutes les années comprises entre 1950 et 1971, il a été possible de suivre l'évolution d'une propriété donnée au fil des années. Si les numéros de lots qui formaient une propriété n'avaient pas changé au cours de la période qui s'étend de 1950 à 1971, nous concluons à la stabilité de la superficie de ladite propriété. Dans ce cas, la superficie connue de 1971 donnait la valeur des superficies des années précédentes. Si, au contraire, les numéros de lots d'une propriété avaient changé au cours des années, nous calculions la superficie de cette propriété en nous servant de cartes de cadastre de la ville de Québec. La superficie des lots ajoutés (ou retranchés) à (de) la propriété de base, celle de 1971, était obtenue par planimétrie. La valeur ainsi calculée était, par la suite, additionnée (ou soustraite) à (de) la superficie connue de 1971. Il est possible que ces calculs fassent entrer quelques erreurs dans notre analyse. Cependant, nous les croyons minimales car la superficie de la plupart des propriétés de cette zone a peu changé au cours de la période qui s'étend de 1950 à 1971.

À partir des données recueillies dans le rôle d'évaluation de la ville de Québec, nous avons créé les catégories de propriétaires suivantes :

- propriétaires occupants : propriétaires qui habitent leur propriété (l'adresse du propriétaire est la même que celle de la propriété);
- propriétaires non-occupants : propriétaires qui n'habitent pas leur propriété (l'adresse du propriétaire diffère de celle de sa propriété).

La possibilité qu'un propriétaire occupant tire un revenu de sa propriété en en louant une partie a été considérée comme une utilisation mineure, la principale restant l'habitation.

La zone à l'étude couvre une superficie d'environ 65 400 mètres carrés. C'est un territoire à vocation résidentielle, exception faite de la rue Saint-Jean qui, elle, est commerciale. Cette zone se caractérise surtout par son ancienneté. Tout, dans son aspect extérieur, nous rappelle qu'elle fait partie d'un des plus vieux quartiers de la ville de Québec. L'étroitesse des rues, la densité des toits, l'état des bâtiments et l'absence d'espaces verts utilisables sont autant de faits qui viennent confirmer cette constatation. Les immeubles de cette zone sont anciens eux aussi. La plupart ont plus de quarante ans et beaucoup datent même du siècle précédent. Dans ces conditions, il ne faut pas se surprendre si plusieurs sont en mauvais état. Cependant, le vieillissement n'est pas la seule cause du délabrement des maisons. Dans nombre de cas, celui-ci est aggravé par le manque d'en-

retien. Les réparations, quand elles viennent, servent trop souvent à subdiviser des logements déjà existants.

Tous ces faits contribuent à rendre les conditions de logement de cette zone de plus en plus inadéquates. Déjà en 1960, elles étaient considérées comme inacceptables. La commission d'enquête sur le logement dans la cité de Québec avait même cru bon faire de cet espace une de ses aires prioritaires de réaménagement. Elle recommandait, entre autres, « que l'aire n° 3 située entre l'avenue Claire-Fontaine, la rue Saint-Jean, les fortifications et la rue Artillerie soit réaménagée le plus tôt possible. » (Rapport Martin, 1961, tome 1, p. 24). Selon la commission, ce réaménagement était censé solutionner bien des problèmes. Par exemple, il permettrait la revitalisation du centre-ville et donnerait de meilleurs logements à la population résidante, laquelle ne pouvait espérer mieux compte tenu du fait qu'elle avait un des revenus les plus bas de toute la ville. Pour réussir cela, il fallait cependant qu'une partie de la population accepte de déménager. Des 3 500 personnes vivant dans l'aire n° 3, près de la moitié devaient être relocalisées ailleurs, sans doute, pour faire place aux hôtelleries et immeubles à bureaux que la commission recommandait de construire en même temps que les logements devant servir à ceux qui auraient la chance de rester.

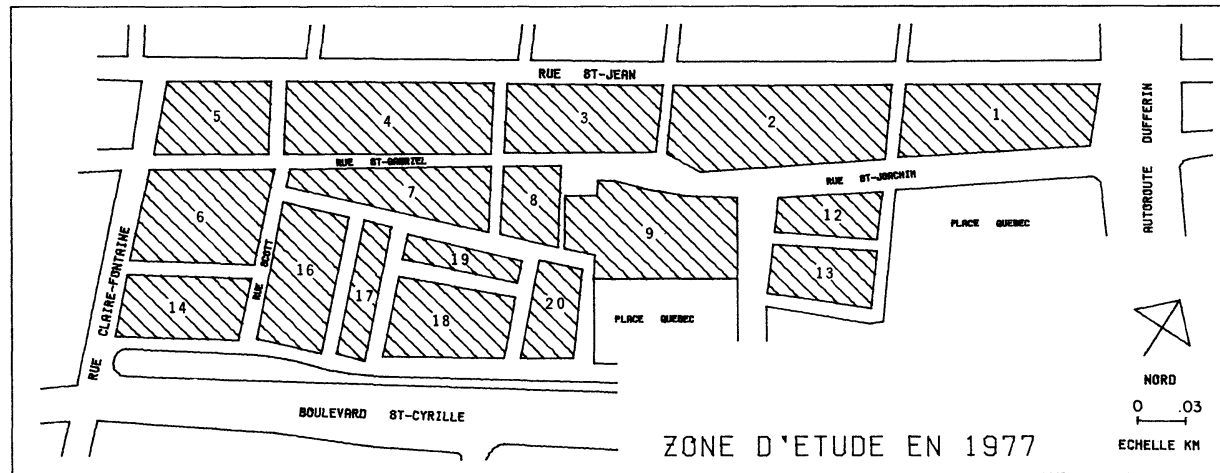
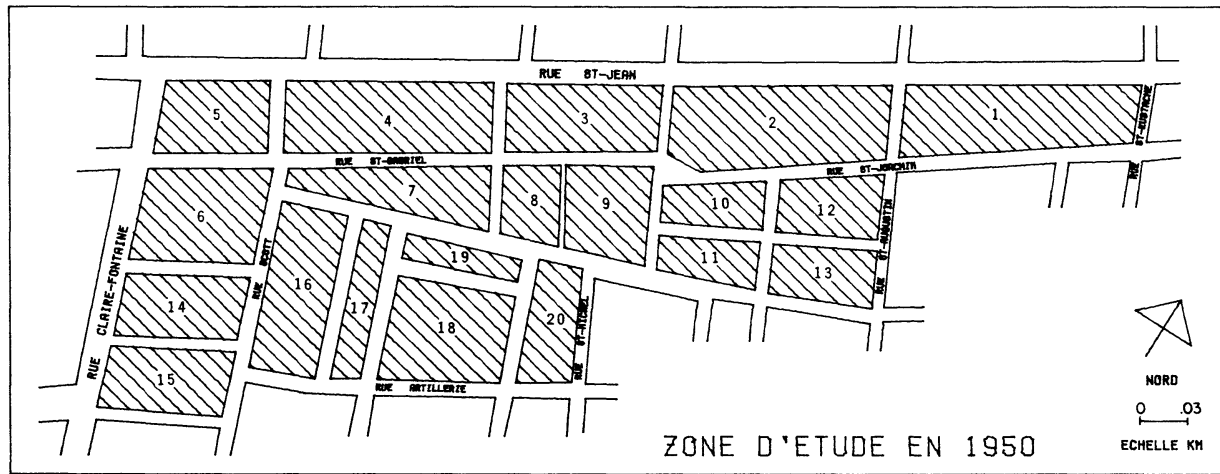
Le réaménagement de l'aire n° 3 a commencé au milieu des années soixante. Jusqu'à présent, la plupart des vieux édifices à logements qu'on a démolis, ont été remplacés par Place Québec et la percée des voies rapides du boulevard Saint-Cyrille et de l'autoroute Dufferin-Montmorency. L'espace qu'il reste à réaménager est, en gros, celui que nous étudions dans cet article. Cependant, on peut déjà dire que les résidents de l'aire n° 3, ont peu bénéficié du réaménagement. Les uns ont dû quitter le quartier et vivre ailleurs dans des conditions à peine meilleures que ce qu'ils avaient connu avant le réaménagement (Ezop-Québec, 1972); les autres, loin d'avoir de nouveaux logements, ont dû se contenter de ceux qui, déjà en 1960, étaient inacceptables.

Les deux cartes de la figure 2 décrivent le territoire à l'étude en 1950 et en 1977. En les comparant, on s'aperçoit que ce territoire et les îlots qui le forment ont subi des transformations importantes entre 1950 et 1977. De fait, la superficie de la zone d'analyse a diminué de près de 9 000 mètres carrés durant cette période. Ces territoires ont été retranchés de l'étude parce qu'à un moment donné de la période étudiée, ils ont été utilisés au développement de voies de circulation.

LA DÉSTABILISATION DE LA PETITE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les propriétaires qui occupaient leur propriété étaient peu nombreux dans la zone d'analyse en 1950. Ils ne représentaient que la moitié de tous les propriétaires, ce qui est peu pour un territoire à vocation surtout résidentielle. Après cette date, les choses allaient empirer. De 1950 à 1977, leur importance relative a diminué constamment. Elle atteignit son plus bas niveau en 1977 alors que les propriétaires occupants ne représentent plus que 35% de tous les propriétaires. Ce sont les propriétaires non-occupants qui se sont affirmés durant cette période. Leur suprématie est confirmée par la croissance que connaît le territoire qu'ils possèdent entre 1950 et 1977. La figure 3 nous donne une idée de l'ampleur du phénomène. En examinant ce graphique, on se rend compte que les propriétaires non-occupants ont enlevé près de 25% du territoire de la zone d'analyse aux propriétaires occupants durant les 27 années que couvre l'étude. Déjà faiblement représentés, ces derniers ont vu le pourcentage du territoire contrôlé par leurs vis-à-vis passer de 61% en 1950 à 85% en 1977. Cette augmentation des territoires que possèdent les propriétaires non-occupants se caractérise par le fait qu'elle n'a pas été régulière au cours

Figure 2



18=numéro d'ilot

Figure 3

POURCENTAGE DU TERRITOIRE APPARTENANT
À DES PROPRIÉTAIRES NON-OCCUPANTS,
1950-1977.

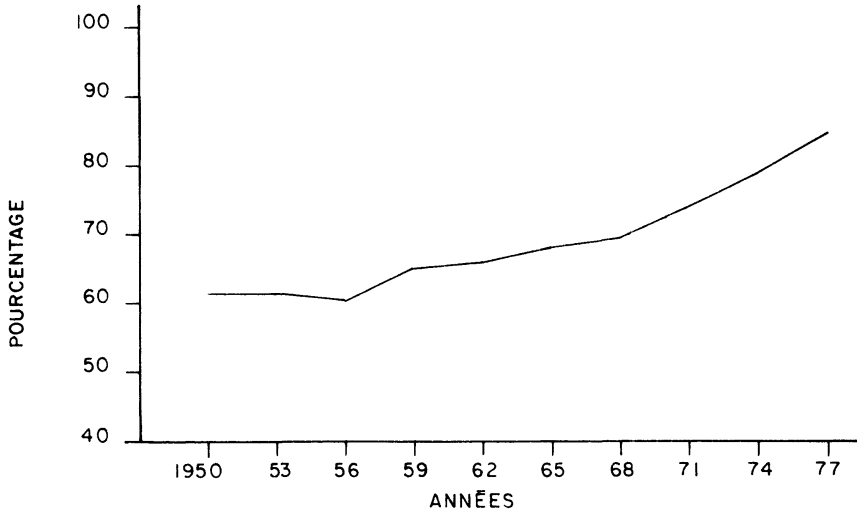
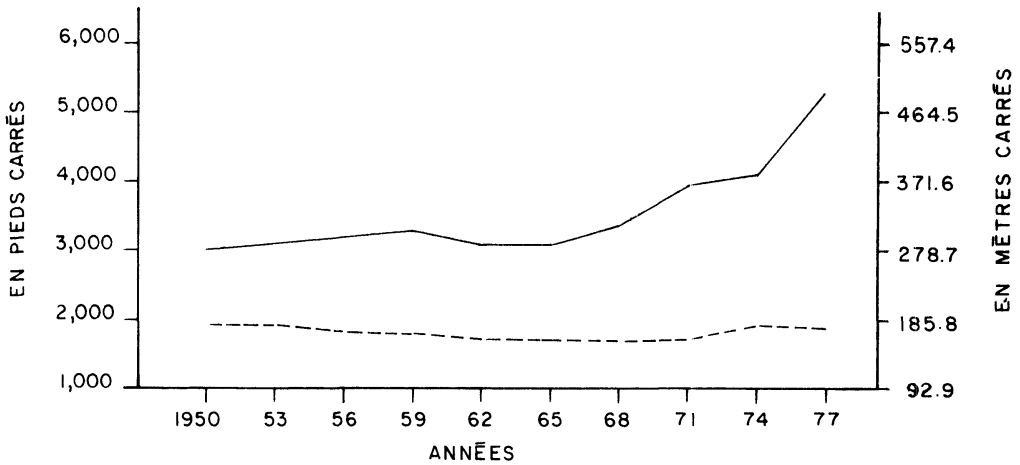


Figure 4

SUPERFICIE MOYENNE DES PROPRIÉTÉS
DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET
NON-OCCUPANTS, 1950-1977.



LÉGENDE ——— Propriétaires non-occupants
----- Propriétaires occupants

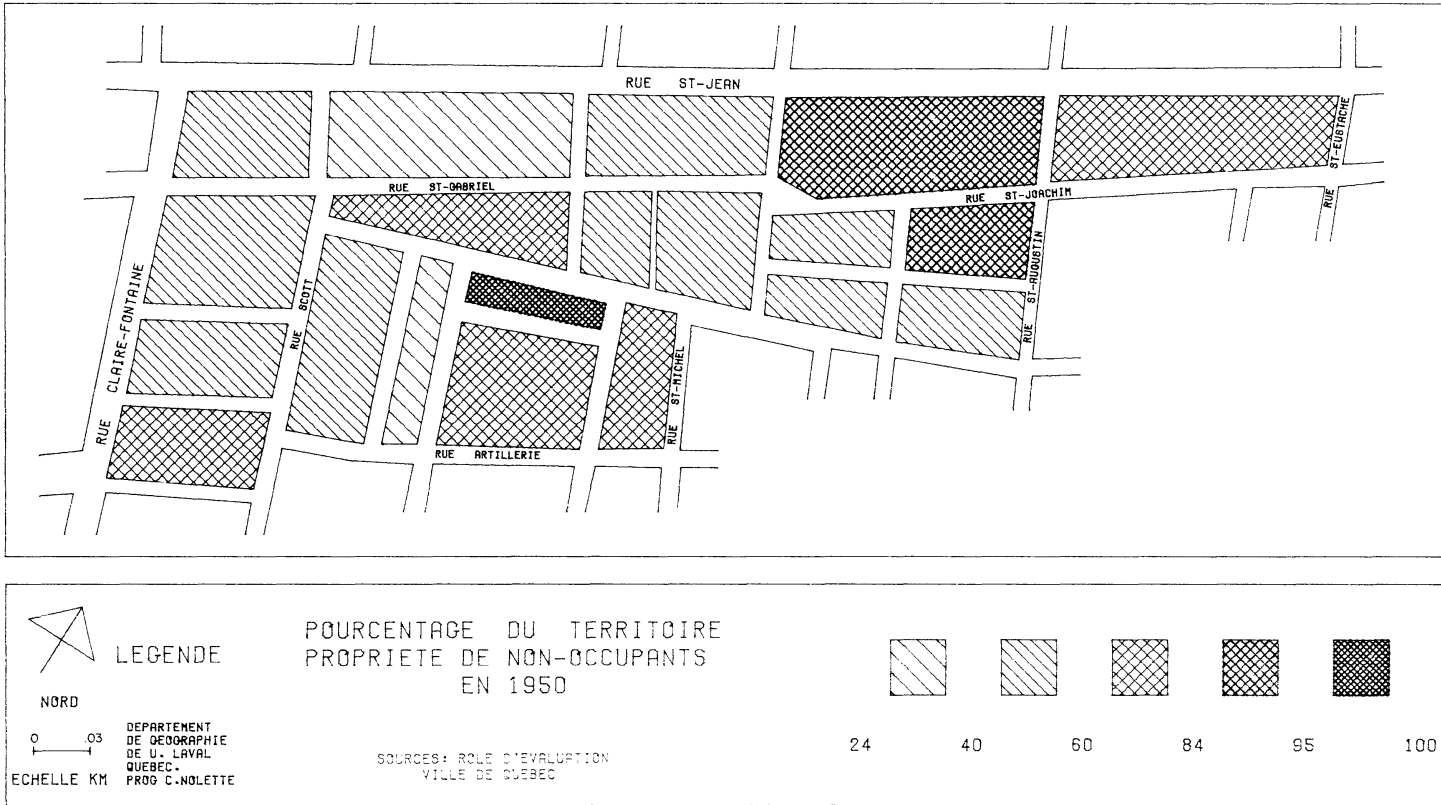
des années. En effet, on peut distinguer deux moments dans la croissance du territoire propriété des non-occupants. Le premier se situe entre 1950 et 1965 et correspond, en gros, à la phase d'explosion du cycle de développement du capital immobilier à Québec. Il tient son originalité du fait suivant : les propriétaires non-occupants n'ont augmenté leur territoire que de 7% durant les 15 années que dure cette première phase. À l'inverse, la période qui s'étend de 1965 à 1977, a vu ces derniers connaître une croissance de leur territoire beaucoup plus forte. En 12 ans, ils l'ont accru de 17%, ce qui représente une progression deux fois plus rapide que celle observée entre 1950 et 1965. Ce deuxième moment commence avec le début du réaménagement du centre-ville (phase d'implosion du cycle de développement du capital immobilier à Québec). Au fur et à mesure que les années passent, les propriétaires occupants deviennent de plus en plus minoritaires dans la zone d'analyse et le processus est encore plus accentué qu'il n'y paraît. Si on avait tenu compte, dans nos calculs, des 8 400 mètres carrés retranchés de l'étude, l'importance relative des propriétaires non-occupants aurait été plus grande entre 1965 et 1977. Les propriétaires non-occupants auraient contrôlé 69% du territoire en 1965, 70% en 1968, 75% en 1971, 82% en 1974 et 87% en 1977.

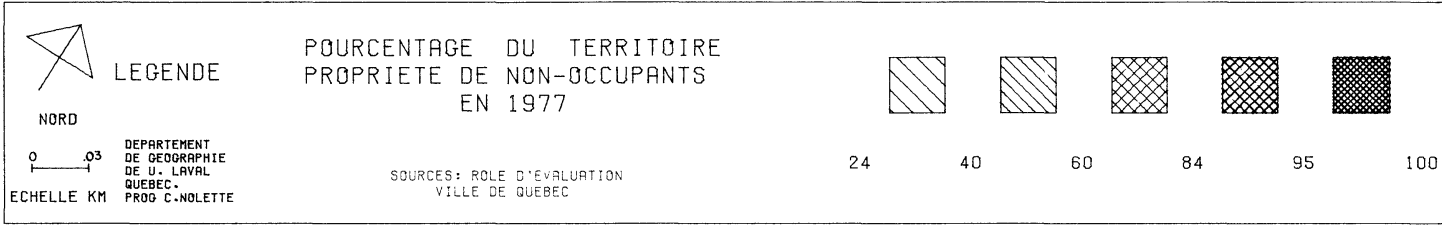
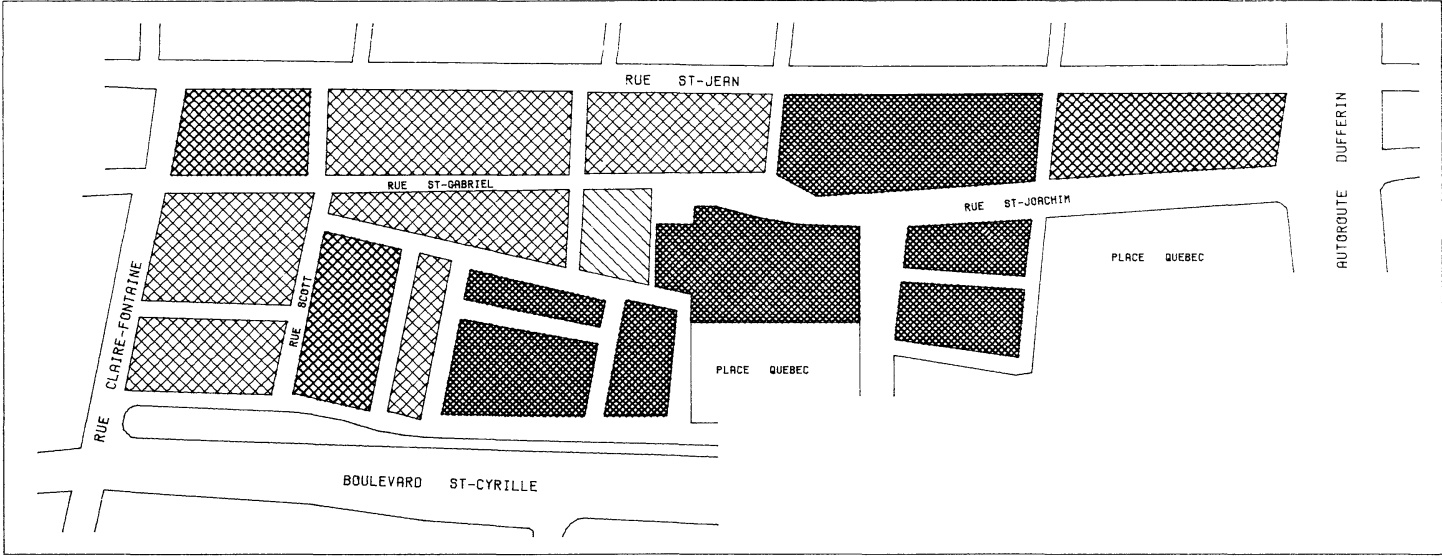
L'équilibre qui existait, dans le territoire à l'étude, entre propriétaires occupants et propriétaires non-occupants, a donc été rompu. C'est à partir de 1965, date du début du réaménagement, que cela devient évident. Mais ce n'est pas là la seule caractéristique de l'évolution que connaissent ces deux catégories de propriétaires. En plus d'avoir augmenté de façon importante le contrôle qu'ils exerçaient sur le territoire de la zone d'analyse, les propriétaires non-occupants ont concentré aux mains d'un nombre de moins en moins grand d'individus les territoires qu'ils possédaient. De plus, les gains qu'ils ont enregistrés aux dépens des propriétaires occupants, sont localisés dans une partie bien particulière du territoire à l'étude. Cette partie, c'est celle qui est la plus près de la zone réaménagée de Place Québec.

En étudiant la figure 4 où sont représentées les courbes que forment les valeurs prises par la superficie moyenne des propriétés des propriétaires occupants et non-occupants entre 1950 et 1977, on s'aperçoit que les propriétaires occupants ont, en moyenne, de plus petites propriétés que leur vis-à-vis. Celles-ci sont d'au moins 90 mètres carrés moins étendues. D'autre part, l'écart existant entre la superficie moyenne des propriétés des deux groupes de propriétaires a tendance à s'agrandir de plus en plus à partir de 1965. Il atteint même 300 mètres carrés en 1977. Ceci démontre que le territoire que possèdent les propriétaires non-occupants se concentre entre les mains d'un nombre décroissant d'individus à mesure que les années passent. À l'inverse, le territoire appartenant à des propriétaires occupants reste assez bien partagé entre les différents propriétaires.

Les deux cartes de la figure 5 nous permettent de localiser sur le territoire de la zone d'analyse les îlots où les propriétaires non-occupants ont fait des gains aux dépens des propriétaires occupants entre 1950 et 1977. On constate qu'en 1950 les propriétaires non-occupants contrôlaient plus de 40% du territoire de la majorité des îlots de la zone d'analyse. Bien que leur force varie beaucoup sur le territoire (ils possèdent 2 îlots à moins de 40%, 10 entre 40% et 60%, 5 entre 60 et 84% et 3 entre 84% et 100%), il n'y a pas de secteur où elle ressort clairement. La situation n'est plus la même en 1977. En effet, cette année-là, la zone d'analyse se divise nettement en deux parties. La première est située à l'est, à proximité du territoire réaménagé de Place Québec. Elle se caractérise par le fait que presque tous les îlots qui la forment (îlots 1, 2, 9, 12, 13, 18, 19 et 20), appartiennent à plus de 95% à des propriétaires non-occupants. Pour sa part, la deuxième partie, située dans l'ouest du territoire à l'étude (la plus éloignée du centre-ville réamé-

Figure 5





nagé), est contrôlée par eux dans une plus faible proportion. Ils possèdent entre 60% et 95% du territoire des îlots qui la définissent (îlots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 16 et 17). C'est là qu'on trouve le peu de territoire qui est resté aux mains des propriétaires occupants.

Après analyse, il apparaît que la structure de la propriété de la zone d'analyse a évolué en suivant un pattern bien particulier. Les transferts de propriété se sont faits, au moins en partie, entre propriétaires occupants et propriétaires non-occupants. L'équilibre qui existait auparavant entre ces deux catégories de propriétaires fut rompu au profit des propriétaires non-occupants. Le résultat est que la structure de la propriété de cette partie du quartier Saint-Jean-Baptiste a été déstabilisée. Le réaménagement du centre-ville a joué un rôle important dans ce processus, qui est vite devenu irréversible. C'est aussi dans la partie de la zone d'analyse qui lui est la plus voisine, que le transfert de terrains des propriétaires occupants aux propriétaires non-occupants a été le plus important. Comment le réaménagement a-t-il pu engendrer cette situation ?

LES FACTEURS DE LA DÉSTABILISATION

Le prix des terrains

Les investissements faits par les intérêts privés et les pouvoirs publics dans le centre-ville de Québec lors du réaménagement ont eu pour effet d'augmenter la rente différentielle de type I des terrains de la zone réaménagée et du territoire qui lui est contigu. Ezop-Québec, dans le deuxième volume d'*Une ville à vendre*, montre comment a évolué le prix des terrains dans la partie de l'aire n° 3 qui a été réaménagée pour faire place au projet de Place Québec. Résumons, ici, quelques-unes des observations des auteurs.

Constituée presque exclusivement de propriétés résidentielles dont l'état général laissait à désirer, cette zone se caractérisait, en 1960, par le fait que la valeur des terrains et des bâtiments qu'on y trouvait était à la baisse. La valeur marchande des terrains se situait alors autour de 10 dollars le mètre carré. Celle des propriétés (terrain et bâtiments compris) s'établissait entre 30 et 40 dollars le mètre carré. En 1964, l'acquisition des propriétés nécessaires à la réalisation du projet immobilier de Place Québec commençait à se faire. Les propriétés se transigeaient, alors, au coût moyen de 135,79 \$ le mètre carré, ce qui représente une hausse de plus de 300% par rapport au prix de 1960. Il est évident ici que cette hausse était presque entièrement attribuable au terrain. Le bâtiment était plutôt considéré comme un coût puisqu'il devait être démolé et remplacé par des édifices beaucoup plus rentables. L'augmentation du prix du sol est donc, en réalité, de près de 1 000% dans ce secteur entre 1960 et 1965.

Les investissements faits dans le réaménagement du centre-ville ont aussi pour conséquence d'augmenter la valeur du sol des territoires environnants. C'est ce qui s'est passé dans le cas de la partie du quartier Saint-Jean-Baptiste que nous étudions. Peut-être convient-il ici, de donner un exemple. Entre 1952 et 1958, la compagnie Saillant Inc. achète dans le territoire à l'étude, un groupe de propriétés d'une superficie d'environ 3 700 mètres carrés. Le prix d'achat est de 144 200 \$. En décembre 1971, elle vend le tout à une autre compagnie, Craig Realty Corp., pour la rondelette somme de 882 053 \$, soit six fois le prix qu'elle a payé. Le prix de ces propriétés est donc passé, en 13 ans, de 39 \$ le mètre carré (ce chiffre est une moyenne) à 238 \$ le mètre carré. Cette hausse du prix des propriétés est principalement due à l'augmentation de la valeur du sol. En effet, Saillant

Inc. n'a pas construit de nouveaux immeubles sur ses terrains. Les investissements qu'elle y a faits se sont limités à des transformations mineures des bâtiments déjà existants.

La hausse du prix du sol de la zone d'analyse explique-t-elle les transferts de propriété qui se sont faits, dans cette zone, entre propriétaires occupants et propriétaires non-occupants ? Nous ne le pensons pas. Bien sûr, elle a contribué à amplifier le phénomène tout comme l'a fait, par ailleurs, la hausse importante que connaît la taxe foncière de ce secteur à partir de 1968, mais elle n'en est pas la cause principale. Cette affirmation repose sur le fait que les propriétaires occupants tiraient peu de bénéfices de la vente de leur propriété. Pour s'en convaincre, examinons quelques transactions survenues entre des propriétaires occupants et Les Immeubles Jev. (l'acheteur) dans îlot 9 entre 1971 et 1973.

Tableau 1

Quelques transactions impliquant des propriétaires occupants et les Immeubles Jev.

<i>No d'enregistrement</i>	<i>Prix de vente</i>	<i>Prix au m²</i>	<i>Emploi du vendeur</i>
743234	18 000 \$	113,00 \$	Employé civil
715821	12 075 \$	137,00 \$	Employé de la S.A.Q.
698933	15 000 \$	71,00 \$	Menuisier

*Source : Bureau d'enregistrement du Québec et rôle d'évaluation de la ville de Québec.

Une des premières choses qui nous sautent aux yeux en regardant ce tableau, c'est que ces propriétés se sont vendues à un prix relativement bas. De fait, on est loin des 238 \$ le mètre carré obtenus par Saillant Inc. D'autre part, il existe des différences appréciables entre les prix payés pour ces trois propriétés. Alors que l'une se vendait à 71 \$ le mètre carré, les deux autres se transigeaient respectivement à 137 \$ et 113 \$ le mètre carré. Ce n'est pas le moment de la transaction ni la localisation des propriétés qui expliquent ces différences de prix car toutes ces transactions, y compris celle impliquant Saillant Inc. et Craig Realty Corp., ont eu lieu à peu près au même moment (1971-1972) et ont mis en cause des propriétés se localisant les unes près des autres. À quoi donc sont dus ces écarts entre les prix des propriétés ? Certains avanceront que ces différences de prix sont causées par les valeurs différentes des bâtiments qu'on y trouve. Cependant, dans le cas qui nous occupe, cette hypothèse ne peut être retenue. En effet, la part de l'évaluation municipale qui va aux bâtiments, est sensiblement la même pour chacune des propriétés étudiées ici. Dans tous les cas, elle représente entre 75% et 81% de l'évaluation totale que la municipalité fait de ces propriétés. La valeur des bâtiments a donc peu à voir avec les différences de prix qui existent entre ces propriétés. C'est donc le prix du sol qui change. En fait, ce dernier ne change pas réellement. C'est plutôt le vendeur qui, par manque de connaissance du marché des terrains dans le centre-ville, ne profite pas toujours au maximum de la valeur de son emplacement. Les propriétaires, surtout ceux qui occupent leur propriété, n'ont pas tous un sens des affaires aussi développé que celui de Saillant Inc.

Il est donc clair que les propriétaires occupants et ceci à des degrés divers, n'ont pas su tirer le maximum de la vente de leur propriété. D'autres, sans doute, s'en chargeront à leur place mais ce n'est pas là le point le plus important. Ce qui est à retenir, ici, c'est que les propriétaires occupants n'ont pas voulu persister à habiter dans le quartier. Quelle est la cause de ce comportement ? Ces propriétaires estimaient-ils avoir reçu, malgré tout,

assez d'argent pour pouvoir s'établir ailleurs ? Il semble bien que la réponse à cette question soit négative. En 1971 et en 1972, des sommes de 18 000 \$, 15 000 \$ et 12 075 \$ étaient nettement insuffisantes pour acheter une maison à moins de rester aux abords du centre-ville, ce qui n'était pas sans inconvénients, le principal étant qu'on se mettait ainsi à la merci d'une nouvelle expansion du centre. D'autres solutions s'offraient, cependant, aux propriétaires occupants qui ont vendu leur propriété. Ils pouvaient devenir locataires ou prendre dans leurs poches l'argent qui leur manquait pour être à nouveau chez-eux. Ces possibilités n'étaient pas, elles non plus, sans inconvénients. Dans un cas, on n'était plus propriétaire, dans l'autre, on devait payer. Pour vendre leur maison malgré tous les inconvénients que cette vente comportait, il a fallu que ces propriétaires ne se sentent vraiment plus à l'aise dans le quartier. À quoi et à qui cela est-il dû ?

La qualité de la vie

En plus d'avoir amené la hausse du prix du sol que connaît la partie du quartier Saint-Jean-Baptiste étudiée ici, le réaménagement du centre-ville est à l'origine de changements majeurs dans l'utilisation du sol de l'aire n° 3. En effet, c'est lui qui a entraîné l'extension de la colline parlementaire, la réalisation du projet immobilier de Place Québec et la construction des voies rapides de l'autoroute Dufferin-Montmorency et du boulevard Saint-Cyrille. Ces développements ont eu pour conséquence de transformer le quartier le rendant, par la même occasion, beaucoup moins attrayant pour les propriétaires occupants.

Bien sûr, l'exode de ces derniers avait commencé bien avant le réaménagement mais c'est avec lui que le phénomène a pris de l'ampleur et est devenu irréversible. Jusque là, le départ des propriétaires occupants était dû à la détérioration physique du quartier, mais cette situation pouvait être corrigée. Un programme de rénovation de quartier, par exemple, aurait pu redonner vie à l'aire n° 3 et retenir ses propriétaires. Au lieu de cela, le réaménagement a brisé l'homogénéité du quartier et accru la détérioration des maisons qu'on y trouvait. En fait, il a été la cause d'une baisse de la qualité de la vie dans ce secteur de la ville de Québec. D'abord, il est la cause directe de la hausse du prix des terrains que subit ce secteur de la ville à partir de 1964, hausse qui a conduit les propriétaires non-occupants à spéculer sur leur propriété et à pratiquer une politique de non-entretien vis-à-vis des bâtiments qu'ils possédaient. Deuxièmement, il a nécessité la construction de l'autoroute Dufferin-Montmorency et du boulevard Saint-Cyrille qui, en plus de scinder le quartier en deux et de rendre difficile le passage d'un secteur à l'autre, a augmenté la circulation automobile dans le centre-ville et, avec elle, la pollution par le bruit et par le gaz carbonique. Troisièmement, la mise en chantier du projet de Place Québec et l'extension de la colline parlementaire ont brisé l'homogénéité du quartier. Là où il n'y avait, auparavant, que des édifices à logements et quelques commerces, on a vu poindre des gratte-ciel et des espaces de stationnement.

Tous ces faits ont contribué à rendre la vie de plus en plus difficile dans la zone d'analyse. On comprend mieux, à présent, pourquoi les propriétaires occupants étaient si peu intéressés à rester dans le quartier et pourquoi les agents du capital immobilier (Les Immeubles Jev., Craig Realty Corp., etc.) se sont appropriés avec tant de facilité une partie importante du territoire. De ces faits on peut tirer la conclusion suivante : les investissements du capital immobilier dans la ville créent les conditions qui assureront, dans l'avenir, son propre développement. En intervenant dans l'aménagement d'un quartier comme l'aire n° 3, il met en place les instruments qui lui permettront de déstabiliser la structure de la propriété (départ des propriétaires occupants) du territoire environnant, le rendant ainsi libre pour une future extension de ses opérations. Lorsque le besoin s'en

fera sentir, il aménagera ce nouveau territoire, recréant par la même occasion les conditions qui favoriseront une nouvelle extension de sa zone d'influence.

CONCLUSION

Il est donc clair à présent que le mode de production capitaliste influence les rapports que les propriétaires fonciers entretiennent avec l'espace urbain. C'est par l'entremise du capital immobilier, une de ses créatures, qu'il y parvient. La stratégie du capital immobilier sera différente selon qu'il fait face à des propriétaires non-occupants ou à des propriétaires occupants. Si le capital immobilier a affaire à des propriétaires non-occupants, sa stratégie sera la suivante : il gonflera le prix d'achat des propriétés de manière à faire participer les propriétaires non-occupants aux bénéfices qu'il entend tirer de l'aménagement des territoires qu'il convoite. En agissant de la sorte, il rend inutile le rapport de ces propriétaires à l'espace qu'ils possèdent. Parce qu'ils ont l'opportunité d'obtenir plus d'argent que n'en vaut réellement leur propriété, les propriétaires non-occupants n'ont plus de raison de vouloir utiliser celle-ci. Au contraire, ils ont de bonnes raisons de la vendre. Donc, pour peu que le capital immobilier soit prêt à payer, les propriétaires non-occupants ne seront jamais une barrière à ses projets, tout au plus seront-ils un handicap.

Les choses ne se présentent pas de la même façon quand le capital immobilier doit affronter les propriétaires occupants. Dans ce cas, l'argent rentre peu en ligne de compte dans la décision que prennent les propriétaires de vendre. Ce qui importe surtout pour eux, ce sont les facilités qu'offre le milieu à la reproduction de leur force de travail. C'est donc là-dessus que doit jouer le capital immobilier. Pour amener les propriétaires occupants à vendre, il doit briser le rapport de ces propriétaires à leur milieu. Il y arrivera en détruisant la qualité de la vie qu'on y trouve. Les conditions de reproduction de leur force de travail étant moins bonnes à cause de cela, les propriétaires occupants seront plus disposés à vendre. Il va sans dire que l'intervention du capital immobilier sur la qualité de la vie d'un quartier sera beaucoup plus facile s'il est déjà implanté fortement dans le milieu. Dans le cas contraire, l'État pourra toujours intervenir pour l'y placer. C'est ce qui s'est produit dans le cas du projet de Place Québec. De plus, l'État peut favoriser le capital immobilier dans sa lutte contre les propriétaires occupants. Il l'a fait dans le quartier Saint-Jean-Baptiste en participant au réaménagement du centre-ville.

REMERCIEMENTS

L'auteur remercie Clément Nolette, qui a mis au point les outils informatiques nécessaires à la production des cartes qui apparaissent dans cet article. Il remercie également Rodolphe De Koninck, Lionel Robert et Paul Villeneuve qui ont lu et commenté la thèse de maîtrise dont cet article est issu, ainsi que les membres du GREDIN où certaines des idées présentées ici ont été mûries et discutées.

NOTE

¹ La rente différentielle I est fonction des avantages qu'offre la localisation d'une propriété et qui ne dépendent pas directement de l'initiative du propriétaire. La rente différentielle II se fonde plutôt sur les avantages contenus dans les limites d'une propriété, ces avantages dépendant surtout de la nature des occupants. Pour de plus amples détails voir EZOP-QUÉBEC (1972), volume 4 p. 85 et ss.

BIBLIOGRAPHIE

- BERNIER, Bernard (1978) Les phénomènes urbains dans le capitalisme actuel. *Cahiers de géographie du Québec*, 22 (56) : 189-216.
- CASTELLS, Manuel (1972) *La question urbaine*. Paris, Maspero, 451 p.
- COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DE LA CITÉ DE QUÉBEC (1961) *Le logement à Québec*, Québec (Rapport Martin), 4 vols.
- EZOP-QUÉBEC (1972) *Une ville à vendre*. Québec, Conseil des Oeuvres et du Bien-Être de Québec, 4 vols.
- GRISBY, William G. (1966) Housing Markets and Public Policy, in J.Q. Wilson (éd.), *Urban Renewal: the Record and Controversy*, Cambridge, M.I.T. Press, pp. 24-49.
- HARVEY, David (1973) *Social Justice and the City*, Londres, Arnold, 335 p.
- LEFEBVRE, Henri (1974) *La production de l'espace*. Paris, Anthropos, 485 p.
- LIPIETZ, Alain (1974) *Le tribut foncier urbain*. Paris, Maspero, 290 p.
- MARX, Karl (1976) *Le Capital*. Livres II et III, Paris, Éditions sociales.
- ROY, Aimé (1980) *Le rôle du capital immobilier et des propriétaires fonciers dans l'aménagement de la ville : le cas du quartier St-Jean-Baptiste à Québec*, Université Laval, Département de géographie, thèse non publiée, 118 p.
- TOPALOV, Christian (1973) *Capital et propriété privée, introduction à l'étude des politiques foncières urbaines*. Paris, Centre de Sociologie urbaine, 264 p.

CARTOGRAPHIE

- Cartographie assistée par ordinateur* : Aimé ROY et Roland PERROTTE, à l'aide de programmes établis par Clément NOLETTE.
- Carte de localisation* : Isabelle DIAZ.
- Photographie* : Serge DUCHESNEAU.