



National Library  
of Canada

Bibliothèque nationale  
du Canada

Canadian Theses Service

Service des thèses canadiennes

Ottawa, Canada  
K1A 0N4

## NOTICE

The quality of this microform is heavily dependent upon the quality of the original thesis submitted for microfilming. Every effort has been made to ensure the highest quality of reproduction possible.

If pages are missing, contact the university which granted the degree.

Some pages may have indistinct print especially if the original pages were typed with a poor typewriter ribbon or if the university sent us an inferior photocopy.

Reproduction in full or in part of this microform is governed by the Canadian Copyright Act, R.S.C. 1970, c. C-30, and subsequent amendments.

## AVIS

La qualité de cette microforme dépend grandement de la qualité de la thèse soumise au microfilmage. Nous avons tout fait pour assurer une qualité supérieure de reproduction.

S'il manque des pages, veuillez communiquer avec l'université qui a conféré le grade.

La qualité d'impression de certaines pages peut laisser à désirer, surtout si les pages originales ont été dactylographiées à l'aide d'un ruban usé ou si l'université nous a fait parvenir une photocopie de qualité inférieure.

La reproduction, même partielle, de cette microforme est soumise à la Loi canadienne sur le droit d'auteur, SRC 1970, c. C-30, et ses amendements subséquents.



National Library  
of Canada

Bibliothèque nationale  
du Canada

Canadian Theses Service    Service des thèses canadiennes

Ottawa, Canada  
K1A 0N4

## NOTICE

The quality of this microform is heavily dependent upon the quality of the original thesis submitted for microfilming. Every effort has been made to ensure the highest quality of reproduction possible.

If pages are missing, contact the university which granted the degree.

Some pages may have indistinct print especially if the original pages were typed with a poor typewriter ribbon or if the university sent us an inferior photocopy.

Reproduction in full or in part of this microform is governed by the Canadian Copyright Act, R.S.C. 1970, c. C-30, and subsequent amendments.

## AVIS

La qualité de cette microforme dépend grandement de la qualité de la thèse soumise au microfilmage. Nous avons tout fait pour assurer une qualité supérieure de reproduction.

S'il manque des pages, veuillez communiquer avec l'université qui a conféré le grade.

La qualité d'impression de certaines pages peut laisser à désirer, surtout si les pages originales ont été dactylographiées à l'aide d'un ruban usé ou si l'université nous a fait parvenir une photocopie de qualité inférieure.

La reproduction, même partielle, de cette microforme est soumise à la Loi canadienne sur le droit d'auteur, SRC 1970, c. C-30, et ses amendements subséquents.

ISBN 0-315-60562-6



UNIVERSITÉ D'OTTAWA  
UNIVERSITY OF OTTAWA

THESE DE MAITRISE  
PLANIFICATION URBAINE ET REGIONALE  
UNIVERSITE D'OTTAWA

EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT DANS LE CENTRE-VILLE  
DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES DE 1961 A 1986

REMERCIEMENTS

Je désire témoigner ma gratitude à mon directeur de thèse, professeur Barry Wellar, pour sa patience, la fidélité de son appui, ainsi que ses nombreux conseils concernant la forme et le contenu de cette thèse.

Je désire aussi remercier les membres de mon jury de thèse: professeur Caroline Andrew (département de Sciences politiques, Université d'Ottawa, Ottawa, Ontario) et Marc Denhez (avocat, défenseur du patrimoine, Ottawa, Ontario).

Je remercie mon mari, Robert Wood pour l'assiduité de son appui et ses conseils, sans lesquels, cette thèse n'aurait jamais été terminée.

Je suis reconnaissante aux nombreux intervenants des principales villes canadiennes et des autres paliers de gouvernements, qui m'ont soit conseillée, prêté ou donné des documents.

Enfin, je remercie Paul Stanton pour ses encouragements, son aide, lorsqu'à l'emploi de Statistique Canada et ses conseils.

## TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	ii
LISTE DES TABLEAUX.....	vii
LISTE DES GRAPHIQUES.....	xvi
LISTE DES FIGURES.....	xvi
LISTE DES CARTES.....	xvii
RESUME.....	xviii
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE 1	
ESPACE ET CONTENU DU CENTRE-VILLE DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES	
1.1.0 Introduction.....	6
1.2.0 Sélection des principales villes canadiennes dont le centre-ville est étudié.....	8
1.3.0 Théories de l'espace urbain et limites du centre-ville - théorie de E.W. Burgess.....	10
1.3.1 Théorie des secteurs de H.Hoyt.....	13
1.3.3 Théorie de C.D. Harris et E. Ullman.....	15
1.4.0 Contenu du centre-ville: 1961-1986.....	18
1.5.0 Conclusion.....	23
CHAPITRE 2	
TRANSFORMATIONS DE L'ESPACE CENTRE-URBAIN DE 1961 A 1986	
2.1.0 Introduction.....	25
2.2.0 Transformations récentes du centre-ville.....	26
2.3.0 Exemples du contenu du centre-ville des principales villes canadiennes autour de 1960 jusqu'en 1986.....	38
2.4.0 Conclusion.....	58

**CHAPITRE 3****PLANIFICATION URBAINE ET RENOVATION URBAINE, ORIGINES ET  
ROLES DES GOUVERNEMENTS FEDERAUX ET PROVINCIAUX DE 1961 A 1986**

3.1.0	Introduction.....	61
3.2.0	La rénovation urbaine de ses débuts à 1960.....	64
3.3.0	Politique du pic du démolisseur et autres politiques de 1960 à 1967.....	77
3.3.1	Commission fédérale d'étude sur le logement et l'aménagement urbain 1968-1969.....	88
3.3.2	La LNH de 1969 et 1970 et autres politiques gouvernementales.....	94
3.3.3	Réactions des habitants du centre-ville à la politique du pic du démolisseur.....	96
3.3.4	Nouvelles orientations des politiques du pic du démolisseur et autres initiatives provinciales.....	97
3.3.5	Le Rapport Lithwick.....	103
3.3.6	Le Ministère d'Etat aux Affaires urbaines.....	105
3.3.7	La LNH et le Bill C-133; les PAQ, PAREL, et PBT, et autres activités gouvernementales jusqu'en 1986.....	108
3.3.8	Exemples d'initiatives gouvernementales distinctes - années 1980.....	116
3.3.9	Quelques programmes gouvernementaux et non gouvernementaux de conservation du patrimoine.....	118
3.4.0	Conclusion - résumé des grands moments de la rénovation urbaine et autres politiques de conservation..	123

**CHAPITRE 4****RENOVATION URBAINE ET PLANIFICATION URBAINE - CENTRE-VILLES  
DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES DE 1961 A 1986**

4.1.0	Introduction.....	128
4.2.0	Principaux problèmes municipaux versus la rénovation urbaine durant les années 1960 et le début des années 1970.....	129
4.2.1	Raisonnements et activités associés à la rénovation urbaine durant les années 1960 et le début des années 1970.....	137
4.3.0	La rénovation urbaine enrichie, du début des années 1970 jusque durant les années 1980.....	145
4.3.1	Efforts concrets de conservation.....	155
4.4.0	Conclusion.....	161

## CHAPITRE 5

ANALYSE STATISTIQUE DES POPULATIONS ET DU LOGEMENT DANS LES  
CENTRE-VILLES DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES DE 1961 A 1986

5.1.0	Introduction.....	163
5.2.0	Description et explication de différents tableaux et d'un graphique se rapportant à la population totale du centre-ville des principales villes canadiennes.....	167
5.2.1	Description et explication de différents tableaux et d'un graphique se rapportant à la population par groupes d'âge, du centre-ville des principales villes canadiennes .....	181
5.2.2	Description et explication de différents tableaux et graphiques se rapportant à la population active ou en chômage dans le centre-ville des principales villes canadiennes.....	192
5.2.3	Description et explication de différents tableaux se rapportant aux revenus de la population active ou en chômage dans le centre-ville des principales villes canadiennes.....	203
5.2.4	Description et explication d'un tableau se rapportant au lieu de naissance de la population résidant dans le centre-ville des principales villes canadiennes.....	212
5.2.5	Description et explication de différents tableaux se rapportant à la densité au kilomètre carré, des résidents du centre-ville des principales villes canadiennes.....	214
5.2.6	Description et explication de différents tableaux et graphiques se rapportant aux logements locatifs ou possédés situés dans le centre-ville des principales villes canadiennes, ainsi qu'aux populations qui les habitent.....	219
5.2.7	Description et explication d'un tableau se rapportant à la population diplômée de l'université dans le centre-ville des principales villes canadiennes.....	239
5.3.0	Conclusion.....	241

## CHAPITRE 6

## CHANGEMENTS AYANT AFFECTÉ LE LOGEMENT ET LA POPULATION DU CENTRE-VILLES DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES, DE 1961 A 1986

6.1.0	Introduction.....	244
6.2.0	Le centre-ville et le secteur privé.....	245
6.3.0	Le centre-ville et les divers paliers de gouvernements.....	247
6.4.0	Evolution générale de la situation du logement et de la population au centre-ville entre 1961 et 1986.....	251
6.4.1	Centre-villes qui présentent des profils situés aux extrêmes des généralisations concernant le centre-ville.....	259
6.4.2	Examen des effets de la rénovation urbaine enrichie sur la population et le logement au centre-ville, d'après les résultats des recensements de 1981 et 1986.....	264
6.5.0	Conclusion.....	268

## CHAPITRE 7

CONCLUSION - CONSÉQUENCES POUR LA PLANIFICATION URBAINE  
DES CHANGEMENTS DÉMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELS AYANT  
EU LIEU AU CENTRE-VILLE ENTRE 1961 ET 1986

7.1.0	Epilogue.....	271
7.1.1	Conséquences pour la planification urbaine des changements démographiques et résidentiels ayant eu lieu dans les centre-villes étudiés.....	271

BIBLIOGRAPHIE.....	286
--------------------	-----

Annexe A.....	335
---------------	-----

Annexe B.....	337
---------------	-----

Annexe C.....	371
---------------	-----

Annexe D.....	401
---------------	-----

## LISTE DES TABLEAUX

## CHAPITRE 1

1.1	Résumé du contenu du centre-ville.....	23
-----	--	----

## CHAPITRE 2

2.1	Permis de démolition domiciliaire émis dans les principales villes canadiennes par province et dans les provinces canadiennes, pourcentage des permis émis dans ces villes par rapport aux provinces, entre 1976 et 1986.....	37
2.2	Centre-ville de St-Jean (T.N.), quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	38
2.3	Centre-ville de Halifax, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	40
2.4	Centre-ville de St-Jean (N.B.), quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	40
2.5	Centre-ville de Québec, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	41
2.6	Centre-ville de Montréal, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	43
2.7	Centre-ville d'Ottawa, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	45
2.8	Centre-ville de Toronto, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	47
2.9	Centre-ville de Hamilton, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	48
2.10	Centre-ville de London, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	49
2.11	Centre-ville de Windsor, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	50
2.12	Centre-ville de Winnipeg, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	52
2.13	Centre-ville de Régina, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	53
2.14	Centre-ville d'Edmonton, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	54

2.15	Centre-ville de Calgary, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	55
2.16	Centre-ville de Vancouver, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	56
2.17	Centre-ville de Victoria, quelques exemples de projets réalisés vers 1961 jusqu'à 1986.....	58

### CHAPITRE 3

3.1	Principales conclusions du Rapport Hellyer.....	91
3.2	Agences provinciales oeuvrant dans le domaine de la rénovation urbaine et d'autres questions urbaines, années de leurs créations.....	98
3.3	Liste des lois portant sur la conservation du patrimoine applicables dans les centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, listées par province - 1950-1986.....	121-122

### CHAPITRE 4

4.1	Descriptions des principales composantes physiques et humaines, du centre-ville et d'autres vieux quartiers des principales villes canadiennes, entre 1950 et la fin des années 1970.....	139-141
4.2	Descriptions des principaux objectifs et efforts de rénovation urbaine relatifs aux centre-villes et aux vieux quartiers des principales villes canadiennes, entre 1950 et la fin des années 1970.....	143-144
4.3	Descriptions des principaux objectifs de la rénovation urbaine enrichie, relatifs aux centre-villes et vieux quartiers des principales villes canadiennes, à partir des années 1970 jusque durant les années 1980.....	153-154
4.4	Exemples de revitalisation ou restauration dans les centre-villes et vieux quartiers des principales villes canadiennes, à partir des années 1970 jusque durant les années 1980.....	157-161

## CHAPITRE 5

- 5.1 Caractéristiques de population et de logement sélectionnées, se rapportant aux centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, aux villes, RMR et provinces où ils se situent et au Canada, selon le cas, 1961 à 1986.....166
- 5.2 Total de la population du centre-ville et de tous les centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria; total de la population canadienne; pourcentage d'augmentation de la population canadienne et de la population totale de tous ces centre-villes, de 1961 à 1981.....168
- 5.3 Taux de changements de la population des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, entre différents recensements ayant eu lieu, de 1961 à 1986.....171
- 5.4 Variation du pourcentage de la population des villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, qui habite le centre-ville, moyenne, écart-type et moyenne divisée par l'écart-type: en 1961, 1971, 1981 et 1986; et distance entre les pourcentages de 1961 et 1986.....175
- 5.5 Variation du pourcentage de la population des RMR de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, qui habite le centre-ville, moyenne, écart-type et moyenne divisée par l'écart-type en 1961, 1971, 1981 et 1986; et distance entre les pourcentages de 1961 et 1986.....178
- 5.6 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver Victoria, et Canada: pourcentage de chaque groupe d'âge, 1961 à 1986; et distance entre les pourcentages de 1961 et 1986.....182-184

- 5.7 Pourcentage moyen de la population des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, par groupe d'âge et écart-type, 1961 à 1986.....187
- 5.8 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria: pourcentage de population active et en chômage, médiane, moyenne des centre-villes et canadienne, 1961, 1971, et 1981; et distance entre les pourcentages de 1961 et 1981.....193
- 5.9 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria: pourcentage de la population active employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire, moyenne des centre-villes et canadienne, 1961, 1971, et 1981.....197
- 5.10 Revenu total moyen en dollars, des hommes et femmes dans les provinces de: Terre-Neuve, Nouvelle-Ecosse, Nouveau-Brunswick, Québec, Ontario, Manitoba, Saskatchewan, Alberta, et Colombie-Britannique en 1961, 1971, et 1981.....204
- 5.11 Revenus moyens des hommes et des femmes dans les centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, et Victoria, calculés en pourcentage des revenus moyens de leur province de location, en 1961, 1971, 1981.....206
- 5.12 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et Canada: pourcentage de la population née au Canada et à l'étranger, 1961 à 1981.....213
- 5.13 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et au Canada: densité de la population, 1961 à 1986 - personnes par km carré, et pourcentage d'augmentation ou de diminution de la densité entre 1961 et 1986.....216

- 5.14 Pourcentage en excès ou en moins que représente la densité des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, et Victoria, par rapport à la densité des villes où ils se situent, en 1961, 1971, 1981 et 1986.....218
- 5.15 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et au Canada: nombre total de logements locatifs ou possédés, 1961 à 1986.....220
- 5.16 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria: densité des logements, 1961 à 1986 - logements par km carré; et pourcentage de changement entre les données de 1961 et 1986.....226
- 5.17 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et Canada: pourcentage de la population qui habite seul, pourcentage moyen et médian, 1961 à 1986; total du pourcentage moyen de tous les centre-villes divisé par la moyenne canadienne, et distance entre les pourcentages de 1976 et 1986.....229
- 5.18 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et au Canada: nombre moyen de personne par logement, excluant les personnes qui habitent seul, 1961 à 1986; et distance entre les données de 1976 et 1986.....231
- 5.19 Nombre moyen de personnes par famille au Canada, 1961 à 1986.....234
- 5.20 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et au Canada: pourcentage de logements locatifs, 1961 à 1986; et distance entre les pourcentages de 1961 et 1986, et de 1976 et 1986.....235
- 5.21 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et au Canada: pourcentage des logements requérant des changements majeurs, en 1961 et 1981; et distance entre les pourcentages de 1961 et 1981.....237

- 5.22 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, et au Canada: pourcentage de la population diplômée universitaire, 1961 à 1981; et distance entre les pourcentages de 1971 et 1976, et de 1976 et 1981....240

## CHAPITRE 6

- 6.1 La rénovation urbaine et le centre-ville des principales villes canadiennes.....249
- 6.2 Portrait du résident typique des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, 1961 à 1986.....259
- 6.3 Portrait du 'nouveau' résident des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, 1961 à 1986.....267

## ANNEXE C

- C.1 Population des régions métropolitaines de recensement (RMR) de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, en 1956, 1961, 1971, 1981 et 1986.....372
- C.2 Superficie des RMR de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, en 1971, 1976, 1981 et 1986.....373
- C.3 Densité de la population des RMR de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, en 1971, 1976, 1981 et 1986.....374
- C.4 Population des villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, en 1956, 1961, 1971, 1981 et 1986.....375

- C.5 Superficie des villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, en 1961, 1971, 1981 et 1986.....376
- C.6 Densité des villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, en 1961, 1971, 1981 et 1986.....377
- C.7 Population des régions urbaines par tranche de taille, Canada et pourcentage, 1901, 1951, 1961, 1971, 1981, 1986.....378
- C.8 Permis de démolition domiciliaire émis dans les RMR de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria durant les années 1976, 1977, 1978, 1979 et 1980, et de 1976 à 1980.....379
- C.9 Permis de démolition domiciliaire émis dans les RMR de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria durant les années 1981, 1982, 1983, 1984, 1985 et 1986, et de 1981 à 1986.....380
- C.10 Permis de démolition domiciliaire émis dans les provinces canadiennes et au Canada durant les années 1976, 1977, 1978, 1979 et 1980, et de 1976 à 1980.....381
- C.11 Permis de démolition domiciliaire émis dans les provinces canadiennes et au Canada durant les années 1981, 1982, 1983, 1984, 1985 et 1986, et de 1981 à 1986.....382
- C.12 Superficie du centre-ville des villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, de 1961 à 1986.....383
- C.13 Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de St-Jean (T.N.), de 1961 à 1986.....384
- C.14 Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Halifax, de 1961 à 1986.....385

C.15	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de St-Jean (N.B), de 1961 à 1986.....	386
C.16	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Québec, de 1961 à 1986.....	387
C.17	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Montréal, de 1961 à 1986.....	388
C.18	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Ottawa, de 1961 à 1986.....	389
C.19	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Toronto, de 1961 à 1986.....	390
C.20	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Hamilton, de 1961 à 1986.....	391
C.21	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de London, de 1961 à 1986.....	392
C.22	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Windsor, de 1961 à 1986.....	393
C.23	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Winnipeg, de 1961 à 1986.....	394
C.24	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Régina, de 1961 à 1986.....	395
C.25	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Calgary, de 1961 à 1986.....	396
C.26	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Edmonton, de 1961 à 1986.....	397
C.27	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Vancouver, de 1961 à 1986.....	398

C.28	Total de certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, centre-ville de Victoria, de 1961 à 1986.....	399
C.29	Totaux (000) et pourcentages se rapportant à certaines caractéristiques et répartitions, de la population, des ménages et des logements, Canada, de 1961 à 1986.....	400

## LISTE DES GRAPHIQUES

## CHAPITRE 5

- 5.1 Changements de population dans les centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria: 1961 à 1986.....170
- 5.2 Pourcentage moyen de la population des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria par groupe d'âge et pourcentage national de chaque groupe d'âge: 1961 à 1986.....190
- 5.3 Pourcentage moyen de la population des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, et Victoria, employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire: 1961.....199
- 5.4 Pourcentage moyen de la population des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, et Victoria, employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire: 1971.....200
- 5.5 Pourcentage moyen de la population des centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, et Victoria, employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire: 1981.....201
- 5.6 Centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver, Victoria, nombre total de logements possédés ou locatifs, 1961, 1971, 1981 et 1986.....224-225

## LISTE DES FIGURES

## CHAPITRE 1

- 1.1 Zones concentriques de E.W. Burgess.....12

## LISTE DES CARTES

B.1	Carte du centre-ville de St-Jean - Terre-Neuve.....	340
B.2	Carte du centre-ville de Halifax - Nouvelle-Ecosse.....	342
B.3	Carte du centre-ville de St-Jean - Nouveau-Brunswick.....	344
B.4	Carte du centre-ville de Québec - Québec.....	346
B.5	Carte du centre-ville de Montréal - Québec.....	348
B.6	Carte du centre-ville d'Ottawa - Ontario.....	350
B.7	Carte du centre-ville de Toronto - Ontario.....	352
B.8	Carte du centre-ville de Hamilton - Ontario.....	354
B.9	Carte du centre-ville de London - Ontario.....	356
B.10	Carte du centre-ville de Windsor - Ontario.....	358
B.11	Carte du centre-ville de Winnipeg - Manitoba.....	360
B.12	Carte du centre-ville de Régina - Saskatchewan.....	362
B.13	Carte du centre-ville de Calgary - Alberta.....	364
B.14	Carte du centre-ville d'Edmonton - Alberta.....	366
B.15	Carte du centre-ville de Vancouver - Colombie-Britannique...	368
B.16	Carte du centre-ville de Victoria - Colombie-Britannique....	370

RESUME

Cette thèse est une étude de l'évolution démographique et résidentielle du centre-ville de 16 villes canadiennes: 1. St-Jean, Terre-Neuve, 2. Halifax, Nouvelle-Ecosse, 3. St-Jean, Nouveau-Brunswick, 4. Québec, Québec, 5. Montréal, Québec, 6. Ottawa, Ontario, 7. Toronto, Ontario, 8. Hamilton, Ontario, 9. London, Ontario, 10. Windsor, Ontario, 11. Winnipeg, Manitoba, 12. Régina, Saskatchewan, 13. Calgary, Alberta, 14. Edmonton, Alberta, 15. Vancouver, Colombie-Britannique et 16. Victoria, Colombie-Britannique, de 1961 à 1986.

Elle débute par une discussion générale sur les manières de définir cette espace urbain qu'est le centre d'une ville et les raisons justifiant le choix des centre-villes à être étudiés. Le contenu typique du centre-ville au cours des années à l'étude et les changements récents qui en ont transformé l'apparence et l'organisation complètent cette première portion du texte.

A cela s'enchaîne un survol des activités de planification urbaine des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux. La politique de rénovation urbaine, principal véhicule légal et la justification des modifications profondes qui ont transformé le centre-ville, est décrite de sa naissance jusqu'en 1986.

La principale partie de cette étude est une étude quantitative des changements, découlant de la mise en pratique des politiques gouvernementales et des agissements du secteur privé, en ce qui concerne la population et le logement, au centre-ville. Il est fait état entre autres, de la chute de population couplée à l'augmentation du nombre de logements ayant eu lieu dans la plupart des centre-villes étudiés, de 1961 à 1986. Enfin, il est question de l'ajout récent d'un nouveau volet à la rénovation urbaine, qui consiste en la réanimation du centre-ville et l'agrandissement du bassin de population résidente, et des signes de succès que la nouvelle orientation de cette politique semble donner, depuis le début des années 1980.

Dans la conclusion sont listés les principales conséquences pour la planification urbaine des changements résidentiels et démographiques dans le centre des principales villes canadiennes.

## INTRODUCTION

Des pressions et des agissements économiques et politiques très puissants ont amené depuis la fin de la deuxième Guerre mondiale des changements sans nombre au sein des villes canadiennes. La banlieue a connu une expansion extraordinaire et le centre-ville des transformations qui en ont complètement changé la nature.

Cette étude a pour objectif de décrire et expliquer l'évolution démographique et résidentielle du centre-ville de seize villes: 1. St-Jean, Terre-Neuve, 2. Halifax, Nouvelle-Ecosse, 3. St-Jean, Nouveau-Brunswick, 4. Québec, Québec, 5. Montréal, Québec, 6. Ottawa, Ontario, 7. Toronto, Ontario, 8. Hamilton, Ontario, 9. London, Ontario, 10. Windsor, Ontario, 11. Winnipeg, Manitoba, 12. Régina, Saskatchewan, 13. Calgary, Alberta, 14. Edmonton, Alberta, 15. Vancouver, Colombie-Britannique et 16. Victoria, Colombie-Britannique, décrites comme étant les principales villes canadiennes, parce que les plus peuplées et dynamiques, de 1961 à 1986 et plus récemment.

Ce travail débute par l'examen de diverses théories de délimitation et description de la ville, ses parties et leur contenu. Le but recherché était de se servir du contenu pertinent de ces théories afin de définir et décrire le centre d'une ville. Il s'agissait aussi de chercher à savoir si une définition universelle existait.

Les raisons pratiques ayant motivé le choix des centre-villes à être étudiés sont ensuite expliquées. Le premier chapitre se termine par une description du contenu d'un centre-ville canadien typique. Elle s'appuie à la fois sur les théories dont il est question en début de chapitre, mais aussi sur les informations fournies par quantités d'autres auteurs.

Le but du deuxième chapitre est de fournir un inventaire descriptif des changements et pressions de tout genre exercés sur la forme et le contenu du centre de la ville et de peindre les transformations nombreuses qu'ils ont entraînées. La ville évolue sans cesse et il importait de mesurer quel avait été l'apport de son histoire récente afin de mieux percevoir la réalité actuelle. Divers exemples de constructions ayant fait leur apparition durant cette période dans chacun des centre-villes étudiés terminent ce chapitre.

Le chapitre 3 est un survol des activités de planification urbaine des gouvernements fédéral et provinciaux, et l'influence modificative que ceux-ci ont pu avoir sur le centre-ville des principales villes canadiennes. Cette description débute par un résumé de l'origine et du contenu des activités de rénovation urbaine qui caractérisent l'après guerre. Puis, il est question des altérations que cette politique a subi durant les années 1970 et 1980, et des effets que cela a eu sur le centre-ville. Ce chapitre se termine par un exposé général de diverses initiatives gouvernementales récentes.

Suit un examen des objectifs et activités de planification urbaine

municipale touchant le centre-ville, du début des années 1960 jusqu'en 1986, et plus récemment. Dans le chapitre 4, plusieurs documents municipaux ont été scrutés afin d'en extraire des listes des principaux objectifs et arguments reliés à la rénovation urbaine municipale, politique adoptée avec enthousiasme dès ses débuts. Ce chapitre se termine par une description des orientations empruntées par la rénovation urbaine au courant des années 1970, et qui y ont ajouté un premier volet de réanimation, associé à un autre de conservation, le tout étant axé sur une prise en considération renouvelée de la fonction résidentielle au centre de la ville.

Le chapitre 5 est une étude quantitative des changements reliés à la population et au logement centre-urbain, de 1961 à 1986. Les centres-villes des principales villes canadiennes ont d'abord été délimités et cartographiés. Dix-neuf caractéristiques se rapportant aux secteurs de dénombrement compris dans chacun des centres-villes étudiés, ainsi qu'au territoire canadien et parfois aux provinces, villes ou RMR où se situent les principales villes canadiennes, ont ensuite été sélectionnées, compilées et analysées statistiquement. Les résultats ainsi obtenus ont permis de composer plusieurs tableaux statistiques et graphiques qui sont décrits et analysés.

Le chapitre 6 condense les principaux arguments et trouvailles contenus dans les chapitres précédents, mais particulièrement dans le chapitre 5. L'emphase est placée sur la population et le logement centre-urbain, versus la rénovation urbaine et les nouveaux tournants empruntés par cette politique au courant des années 1970.

Cette étude se termine par le chapitre 7 qui en est la conclusion. Les changements démographiques et résidentiels décrits dans les chapitres précédents visaient à mieux saisir les profondes transformations subies par le centre-ville. Les objectifs de planification ont évolué. Il était donc important en terminant de relever les principales implications que la nouvelle réalité résidentielle et démographique pouvait avoir sur les objectifs futurs de la planification du centre-ville.

La bibliographie est suivie de quatre annexes.

Annexe A:

Définitions d'un secteur de recensement et autres.

Annexe B:

1. Liste des secteurs de recensement (SR) tel que définis par Statistique Canada, inclus dans les centre-villes des principales villes canadiennes: St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, de 1961 à 1986.
2. Description des limites des centre-villes des principales villes canadiennes.
3. Explication des raisons ayant motivé le choix de ces limites.
4. Cartes des limites du centre-ville des principales villes canadiennes.

Annexe C:

1. Tableaux du total de certaines données se rapportant aux régions métropolitaines de recensement (RMR), aux villes et aux centres-villes de: St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, de 1956 à 1986.
2. Tableaux du total de certaines données se rapportant aux principales villes canadiennes, de 1961 à 1986.
3. Tableaux du total de certaines données se rapportant aux provinces canadiennes et au Canada, de 1961 à 1986.

Annexe D:

Programmes d'ordinateur rédigés en langage PASCAL, utilisés afin d'effectuer des analyses quantitatives et obtenir les résultats statistiques de plusieurs des tableaux inclus dans les chapitres 1 à 5.

## CHAPITRE 1

### ESPACE ET CONTENU DU CENTRE-VILLE DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES

#### 1.1.0 Introduction

Au Canada, l'urbanisation s'est étendue avec une très grande rapidité tout au long du vingtième siècle. En 1901, le recensement faisait état d'une population urbaine de 37%. Puis, à l'époque de la deuxième guerre mondiale, la ville devait devenir le lieu d'habitation de la majorité des Canadiens. En 1981, au moins 75% d'entre eux y habitaient (Kennedy, 1983, p. 36) ainsi qu'en 1986 (Statistique Canada, 1988, p. 20).

Plus du quart des Canadiens habitent depuis 1961, des concentrations urbaines de plus de 500 000 habitants, leur nombre ayant dépassé 41% depuis 1981. En 1961, 18% des Canadiens habitaient des concentrations urbaines de plus de 100 000 habitants, tandis qu'en 1981, seulement 10% d'entre eux vivaient dans ce même genre de concentrations. Cependant, approximativement le quart des Canadiens habitaient entre 1961 et 1981, des concentrations urbaines de moins de 100 000 habitants. Il est donc intéressant de constater durant cette période, l'apparition d'une polarisation des choix entre les grandes concentrations urbaines et les petites concentrations

urbaines<sup>1</sup> (Stabler, 1978, p. 4).

En Ontario, la province canadienne la plus urbanisée, 82,5% des habitants habitent une région urbaine d'après le recensement de 1986. Cette province est suivie par l'Alberta (79,4%), la Colombie-Britannique (79,3%) et le Québec (77,9%) (Statistique Canada, 1988, p. 20).

Ce premier chapitre débute par une brève explication de la façon dont ont été sélectionnés les principales villes canadiennes dont les centre-villes font l'objet de cette recherche. Après quelques brefs commentaires sur la disponibilité des données existant, les critères pratiques qui ont présidé aux choix des villes dont les centre-villes sont étudiés sont décrits.

La section suivante contient le résumé de certaines théories explicatives connues de la ville incluant une description par parties de celle-ci. Ces théories de l'espace urbain sont: la théorie des zones concentriques de E.W. Burgess; la théorie des secteurs de H. Hoyt; et la théorie de C.D. Harris et E.L. Ullman. Les informations relevées et les explications fournies se concentrent sur le centre-ville qui est le sujet ici à l'étude.

Suit une brève analyse de l'espace centre-urbain. Le but visé est de présenter une description très générale des principaux éléments qui composent le centre-ville ainsi que de l'état actuel de leur

---

1. Voir à l'annexe C, le Tableau C.7 pour une plus ample description des données précédentes.

configuration dans l'espace.

A partir de toutes les informations précédemment résumés, est enfin déduit et présenté un tableau du contenu général du centre-ville des principales villes canadiennes à l'étude. Cette section sert de conclusion à ce chapitre.

### **1.2.0 Sélection des principales villes canadiennes dont le centre-ville est étudié**

Ce sont avant tout des critères pratiques qui ont présidé au choix des villes dont le centre-ville est étudié. Il faut d'abord rappeler que peu de municipalités collectent des données sur la population ou le logement qui puissent être facilement consultées et utilisées dans une recherche (Wellar, 1983a). Il n'a donc pu être possible de s'adresser aux organismes municipaux pour obtenir des données.

Par contre, Statistique Canada, un organisme de collecte de données, géré par le gouvernement fédéral et chargé d'effectuer un recensement national tous les cinq ans, dont durant la période à l'étude: 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, et 1986, publie une série de "profils" sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les RMR ainsi recensées sont désignées par le nom de la région urbaine qui forme leur noyau urbanisé. Elles renferment souvent plusieurs municipalités, désignées sous le nom de subdivisions de recensement (SDR).

Les SDR sont encore subdivisées en secteurs de recensement (SR)<sup>2</sup>, les plus petites unités géostatistiques sur lesquelles des données sont publiées (Statistique Canada, 1986). D'abondantes données de tout genre portant sur la population et le logement urbain sont ainsi disponibles par SR.

Le but de ce travail étant d'étudier le centre-ville des principales villes canadiennes dans l'entière du pays, au moins une ville par province en autant que possible, a été sélectionnée. Dans les provinces peuplées, le nombre de RMR se multiplie énormément lorsque l'on descend en-dessous du nombre de 160 000 habitants, indiquant une catégorie de villes plus moyennes. Les principales villes canadiennes sélectionnées, sont donc comprises dans les RMR d'au moins 160 000 habitants en 1986.

Au contraire, dans les provinces moins peuplées il est beaucoup plus rare de rencontrer des villes aussi peuplées. Il a donc été résolu que si une province n'inclut pas au moins une RMR de plus de 160 000 habitants, c'est la ville la plus peuplée à l'intérieur de la RMR la plus large qui a été sélectionnée. Cela afin de permettre l'étude d'au moins un centre-ville d'une ville principale dans toutes les provinces canadiennes. La seule exception est l'Ile-du-Prince-Edouard où même la ville la plus peuplée n'était pas incluse dans la série des profils sur les RMR de presque tous les recensements de la période à l'étude.

---

2. Voir l'annexe A pour la définition des termes précités ou qui suivront.

L'annexe C inclut un tableau listant les RMR où se situent les principales villes canadiennes et le total de leur population (tableau C.1), ainsi qu'un autre tableau listant les principales villes canadiennes et le total de leur population (tableau C.4), de 1956 à 1986. C'est le centre-ville de ces principales villes canadiennes qui est le sujet de cette étude.

### 1.3.0 Théories de l'espace urbain et limites du centre-ville - théorie de E.W. Burgess

Plusieurs auteurs à différentes époques et dans différents pays ont tenté de mettre au point une théorie générale et universelle, comprenant un modèle géométrique et descriptif sans faille, de l'organisation de l'espace urbain et de la matrice de son contenu: centre de la ville et autres quartiers, secteurs et districts, populations et constructions. La plus connue est sans doute la théorie des zones concentriques formulée par E.W. Burgess en 1925, à propos de la ville de Chicago (Burgess, 1925).

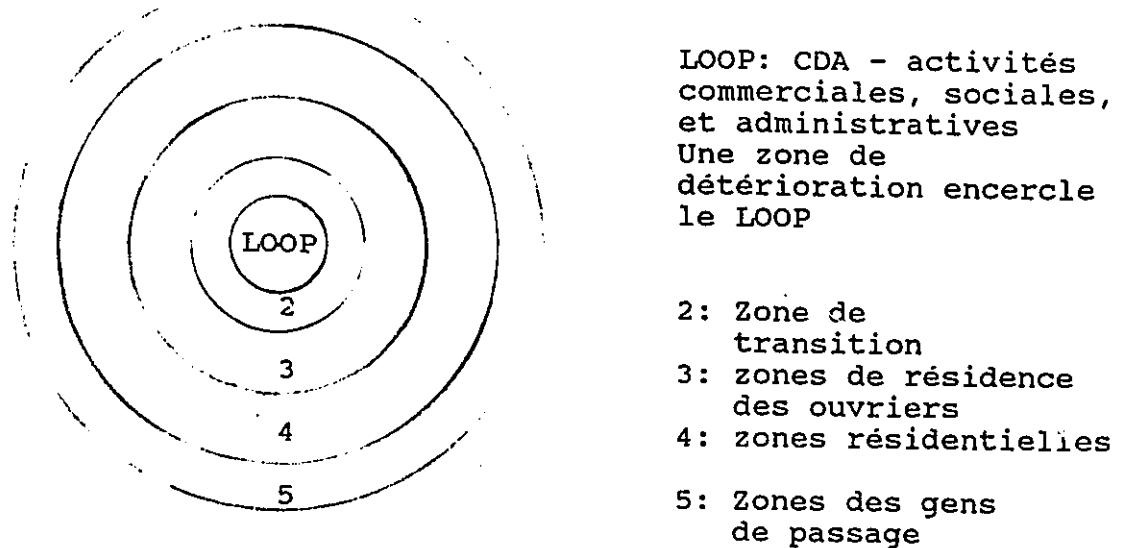
E.W. Burgess présente un schéma qui est supposé s'appliquer à toutes les villes, quelque soit leur taille, le lieu, leur situation et le site. Cette description est calquée sur l'écologie végétale. Chaque zone est censée avoir tendance à étendre son territoire sur la zone immédiatement périphérique. Certains groupes sociaux se trouvent à dominer certains espaces, formant des zones naturelles. Cette succession est appelée expansion dans l'univers urbain. Pour que se réalise son modèle, Burgess suppose plusieurs conditions dont entre

autres, que la ville n'ait qu'un centre, qu'elle croisse, que les plus riches transfèrent leurs propriétés plus âgées aux plus pauvres, une certaine hétérogénéité de ses habitants et un système de transport desservant de façon également efficace tous les points de la ville.

La première aire s'appelle le LOOP. C'est là que se situe le centre des affaires (CDA), où se concentrent les activités commerciales dont les commerces de détail et entrepôts; les activités sociales dont les clubs sociaux, théâtres et musées; les activités administratives dont les banques, et vers où converge le système de transport. La ville est censée s'étendre en rayonnant, autrement dit en cercles concentriques, à partir de cette aire centrale. C'est aussi supposé être le point le plus facilement accessible de la ville. Le loop est enfin décrit comme étant encerclé par une zone de détérioration où se situent des taudis et autres zones grises.

La deuxième aire est l'aire de transition, investie progressivement par les affaires et l'industrie légère. La troisième aire, est celle du quartier des ouvriers indépendants, fuyant l'aire de détérioration précédente, mais qui veulent quand même habiter près de leur lieu de travail. La quatrième aire est celle où habitent les classes plus favorisées. La cinquième et dernière aire est la zone des gens de passage. Elle se situe aux confins de la ville et constitue une zone de banlieues situées à trente ou soixante minutes du CDA. Elle est desservie par des tramways, et inclut peu d'industries (Burgess, 1925; Rémy et Voyé, 1974; Yeates et Garner, 1976, p. 210-212; Berger, 1978, p. 130-133).

FIGURE 1.1  
ZONES CONCENTRIQUES DE E.W. BURGESS



Source: Alan S. Berger, The city - Urban communities and their problems (Dubuque, Iowa: Wm. C. Brown Comp. Publishers, 1978), p. 131.

Cette théorie-test n'a pas été utilisée dans cette recherche afin de délimiter les centre-villes étudiés pour les raisons suivantes:

A. Le Chicago industriel de E.W. Burgess, avec ses réalités sociales, ses fonctions et activités urbaines propres et ses aires spécialisées n'a plus qu'une ressemblance générale avec le Chicago d'aujourd'hui très changé ou avec d'autres villes américaines ou canadiennes. Puisqu'il est ici question du centre-ville de la ville des années 1961 à 1986, et qu'alors les automobiles étaient rares et des activités différentes concentrées dans le centre-ville (Nader, 1975, p. 53), le rapprochement pouvant être fait ne peut donc être que vague et imprécis (Schnore, 1965, p. 347-398).

B. Leur site et situation qui jouent aussi un rôle important, sont très différents (Harris et Ullman, 1945; Nader, 1975) de ceux de Chicago.

L'intérêt de la théorie de Burgess réside en ce qu'elle souligne l'existence, en les décrivant, d'aires spécialisées où sont concentrés certains types d'activités urbaines, de populations et de constructions (Berger, 1978, p. 130), même si celles-ci sont différentes ailleurs et à une autre époque. De plus, en parlant du LOOP, où se situe le CDA, Burgess attire l'attention sur le fait que cette partie de la ville est même à cette époque, l'endroit que privilégient les banques ou l'administration de larges entreprises, ainsi que nombre d'autres activités du secteur tertiaire.

Enfin, il est important de remarquer qu'il souligne dès lors l'existence de zones détériorées aux environs du CDA. Ce phénomène qui s'accompagne de l'investissement progressif de nouveaux types d'occupation du sol urbain cadre généralement avec la définition de la rénovation urbaine dont il est question à partir du chapitre 3.

### 1.3.1 Théorie des secteurs de H. Hoyt

Une autre théorie qui a entraîné dans son sillage nombre d'adeptes, est la théorie des secteurs de H. Hoyt. Il suggéra en 1939, après avoir examiné le cas de quelques 142 villes, qu'aux zones suggérées par Burgess, devaient être substitués des secteurs radiant à partir

du centre-ville le long de corridors de transport, et conclut que le statut socioéconomique variait surtout de manière sectoriale.

Le terme secteur s'applique autant à un bloc, qu'à de larges portions de la ville (Hoyt, 1939; Cadwallader, 1985, p. 121). Tout repose sur le prix d'occupation du sol. Il parle aussi de filtrage descendant et surtout guidé par les leaders de la société. L'usage du sol qui se développe le long d'un corridor de transport donné tend à être de même nature, cette règle s'appliquant aussi au centre-ville.

Son analyse s'appuie sur l'étude des choix qui caractérisaient alors les villes étudiées. Ainsi, il note que les résidences plus dispendieuses sont situées d'un côté de la ville, et couvrent un ou deux secteurs périphériques. Ce secteur est le moins vaste. La classe moyenne réside surtout en bordure et de chaque côté du secteur des résidences des classes plus aisées. Les secteurs des classes populaires se trouvent la plupart du temps, à l'opposé des secteurs des classes bourgeoises qui auraient tendance à aller habiter de plus en plus loin du centre-ville, le long des principaux corridors de transport.

La pointe de leur secteur serait orientée vers le centre, où se situent les commerces de détail et les bureaux où travaillent les employés les mieux rémunérés, et le plus loin possible des usines et entrepôts où travaillent les ouvriers. Il rappelle cependant que la ville industrielle mélange quand même jusqu'à un certain point les activités urbaines, et que la plupart des gens n'habitent pas très

loin à cette époque, de leur lieu de travail, à moins qu'ils ne puissent faire autrement.

La théorie de Hoyt, comme celle de Burgess, analyse principalement les aspects spatiaux de la répartition de divers phénomènes urbains. Les critiques faites à l'égard de E.W Burgess sont aussi applicables à Hoyt. Ses travaux sont cependant relativement plus récents et il décrit une ville et un centre-ville qui se rapprochent davantage de la réalité actuelle.

Les éléments descriptifs suivants sont pertinents pour ce travail:

- A. La tendance à la ségrégation de classe qui caractérise les villes américaines d'alors, soulignant le rôle déterminant du facteur prestige sur la forme urbaine;
- B. Le désir qu'ont les classes favorisées de ressembler aux classes plus privilégiées, et de vivre à proximité ou en compagnie de celles-ci ou de pareilles à elles-mêmes;
- C. L'influence que peuvent avoir les promoteurs sur les caractéristiques et le lieu de construction des résidences urbaines et dont on peut ainsi supposer qu'elles deviennent un produit subordonné à leurs priorités;
- D. L'influence du développement des corridors de transport sur la forme urbaine.

### 1.3.2 Théorie de C.D. Harris et E.L. Ullman

En 1945, Harris et Ullman suggéraient un modèle de développement

urbain qu'ils évaluaient comme plus universels que les précédents, puisque s'appliquant à un cadre topographique morcelé plutôt qu'homogène, comme dans les deux cas précédents. La nature généralisante de cette théorie fait donc que ce qui est vrai pour la ville l'est aussi pour toutes ses autres parties dont le centre-ville.

Les noyaux qui sont aujourd'hui inclus dans un même secteur, peuvent avoir pris naissance à une époque ou une autre de la ville. Il est aussi admis que de nouveaux centres d'attraction de croissance peuvent exister en plus de ceux du C.D.A. Leur nombre peut croître au fur et à mesure que la ville prend de l'expansion conduisant à un plus grand développement de la ville (Harris et Ullman, 1945; Berry, Conckling et Ray, 1976, p. 139).

La naissance de ces secteurs et noyaux différents est censée originer de trois facteurs centrifuges et un facteur centripède. Les facteurs centrifuges sont les prix du sol reliés: A. à la demande d'espace; B. au degré de spécialisation de l'entreprise et C. aux possibilités conflictuelles qui peuvent exister entre les différents usages du sol. Le facteur centripède qui transforme la dispersion simple en noyaux multiples, inclut différentes caractéristiques qui peuvent exister ailleurs dans la ville: A. l'aspect pratique du lieu, B. son attrait et C. le prestige qui y est attaché.

Il y a donc habituellement cinq grands types de noyaux: 1. le centre des affaires ou CDA, 2. les districts de la vente au détail et de l'industrie légère, 3. de l'industrie lourde, 4. des noyaux

spécialisés et 5. les satellites banlieues dortoirs. La structure interne de la ville ne suit aucun modèle fixe (Harris et Ullman, 1945; Yeates et Garner, 1976, p. 212-214).

Pour Harris et Ullman, la ville se trouve à être elle aussi un noyau de développement contenant en quantité variable les types de noyaux de développement précédents. Leurs quantités et proportions sont influencées par la nature de la ville: a. ville-centre qui fournit aux villes des environs une variété de services ou joue un rôle de support important tant dans le commerce, qu'au point de vue social ou religieux; b. ville-transport qui sert de relai de distribution de marchandises diverses le long de corridors de transport de natures variées; c. ville-spécialisée peut-être dans l'industrie minière, manufacturière ou le tourisme (Harris et Ullman, 1945, p. 9-12). Ils soulignent que la plupart des villes américaines incluent toutes ces activités bien qu'en proportion variable.

Le contenu du centre-ville d'une ville donnée dépend donc de la nature de la ville. C'est cette vocation qui va être à l'origine de l'existence de divers centres d'activités ou noyaux, de leur nature et nombre dans cette partie de la ville comme dans les autres.

Par exemple, dans une ville où le commerce et la politique sont très importants, le centre-ville pourra inclure le CDA, un noyau ou des noyaux de vente au détail, un noyau ou des noyaux édifices gouvernementaux et les nombreuses installations connexes qui s'y rattachent. Rappelons que ces noyaux peuvent être d'origine plus ou moins récente.

Cette théorie, comme les précédentes est avant tout basée sur l'objectivité et ne contient aucun raisonnement explicatif destiné à expliquer les causes profondes, soit économiques, sociales, historiques ou politiques de la réalité peinte, et des changements qui l'affectent ou de leurs conséquences. Elle est aussi trop liée aux facteurs temps et lieu pour être utile dans le cas de la ville canadienne moderne (de 1961 à 1986).

Harris et Ullman soulignent cependant certains faits importants tel que: la variabilité de la structure interne des villes et de leur centre. La ville qu'ils décrivent a un centre. C'est aussi une ville sur laquelle se fait de plus en plus sentir l'emprise du secteur tertiaire.

Enfin, aucune des théories précédentes ne définit de façon précise et universelle les étapes à suivre afin de délimiter ou définir un centre-ville donné. Ces auteurs tendent plutôt à souligner certains facteurs prédominants auxquels ils attachent plus d'importance qu'à d'autres et à décrire l'espace urbain incluant le centre-ville de l'époque où ils formulèrent leurs théories.

#### **1.4.0 Contenu du centre-ville: 1961-1986**

La formation du centre est la phase qui débute le processus d'urbanisation (Sayegh, 1987, p. 457). Les divers changements dans l'ordre économique vont graduellement se refléter dans l'agencement

de l'espace urbain dont le centre-ville (Lacaze, 1979, p. 19). La population autant que les unités de production tendent à déménager et occuper différents espaces (Klaassen et Scimemi, 1979, p. 12) altérant le modèle d'aménagement. C'est-à-dire que le contenu du centre-ville subit des changements au fur et à mesure des époques et de l'évolution des systèmes économiques.

Ainsi, de façon générale, certains auteurs expliquent par exemple qu'au dix-neuvième siècle, on trouve dans un centre-ville typique des habitations, des manufactures, des édifices administratifs. On s'y déplace à pied, à cheval ou en utilisant les divers types de transport en commun de l'époque (Chaline, 1980; Marsan, 1981; Frampton, 1986). La ville et son centre-ville sont dominés par des activités économiques de nature secondaire.

Puis, le secteur manufacturier y aurait décliné pour y être remplacé par diverses activités de nature tertiaire (Nader, 1975; Lacaze, 1979; Home, 1982), créant ce que Gottman appelle un lieu de transaction (Gottman, 1983). Beaucoup de ses habitants quitteront le centre-ville pour la banlieue. L'automobile va jouer un rôle grandissant au dépend du transport en commun pour finalement dominer (Castells, 1977).

Le centre-ville est nécessairement une partie de la ville. Il inclut d'abord le CDA dont font partie des fonctions bureaucratiques de toutes sortes tel les banques, les centres administratifs et décisionnels de l'entreprise privée ou des gouvernements. A ce CDA s'ajoutent à l'intérieur de celui-ci ou aux alentours, des commerces

spécialisés dans les marchandises de luxe ou au contraire parfois dans l'usagé; différents espaces culturels: théâtres, galeries d'art entre autres; de larges stationnements; un vaste choix de restaurants et un certain nombre de logements (Yeates et Garner, 1976, p. 310). Tout cela et plus encore, forme ce qu'Henri Lefebvre appelle le centre de consommation, désormais associé au centre de décision de la ville moderne (Lefebvre, 1968 et 1972; et 1970, p. 263).

Le résumé qui suit, des résultats d'une étude américaine permet d'étoffer les explications portant sur le contenu du centre-ville. Au début des années 1960, quarante-quatre villes de toute grandeur furent analysées afin de mesurer l'occurrence de diverses activités y étant typiques. Dans ce but, huit activités majeures furent sélectionnées et localisées tentativement, à partir de l'analyse du nombre d'employés, sur cinq cercles concentriques distribués proportionnellement, du centre à la périphérie de la région métropolitaine (EZOP-Québec, 1981, p. 130-131).

Ce sont les domaines d'activités suivants, listés par ordre d'importance, qui étaient alors les plus répandus au centre-ville<sup>3</sup>:

1. administration publique, 0,8400;
2. vente au détail, 0,7344;
3. vente en gros; 0,7276
4. finance, assurance et immeubles, 0,6896;

---

3. Ces différents résultats indiquent la proportion additionnelle de ces activités au centre-ville, par rapport au restant de la ville. Les résultats ainsi obtenus ont été normalisés afin d'être classés par ordre d'importance.

5. services personnels, 0,4816;
6. services professionnels, 0,4064;
7. transport, 0,3520; et
8. industries, 0,2800 (Loervenstein, 1963).

Il serait intéressant de répéter cette étude, en la faisant porter sur les principales villes canadiennes des années 1980.

Depuis une cinquantaine d'années, plusieurs entreprises ont émigré vers la banlieue, faisant baisser la fréquence de certaines activités économiques au centre-ville. Pourtant, le fait qu'elles y restent quand même beaucoup plus variées dans cette partie de la ville en plus d'avoir été amplifiées, couplé à l'exclusion graduelle de l'habitation<sup>4</sup> et d'autres constructions, font qu'un nombre grandissant de gens doivent s'y rendre ou s'y rassemblent (Gertler, 1976), afin de consommer ou diriger l'univers de consommation, avec l'aide du nouvel équipement électronique disponible (Castells, 1977).

Il est important de rappeler que l'économie capitaliste génère un développement pyramidal qui se reflète dans l'organisation de l'espace. C'est-à-dire qu'en extrapolant à partir de ce raisonnement, certaines régions et villes sont plus prospères que d'autres, et donc leur centre-ville, où se rassemblent une plus ou moins grande variété de centres directionnels et financiers, dont la nature et la puissance sont reliés au rôle joué par la ville sur l'échiquier national ou international (Castells, 1985, p. 27).

---

4. Voir les chapitres suivants pour de plus amples explications.

Ainsi, certaines régions qui furent développées plus tôt, peuvent jouir d'une certaine avance sur celles qui le furent plus tard, bien que la situation puisse être modifiée, si les modèles de croissance économique changent. Lorsque survient un tel changement, la structure spatiale sera transformée lors d'un processus connu sous le nom de restructuration régionale, où certaines villes deviennent dominantes par rapport à d'autres villes qui l'étaient.

Le centre-ville n'est pas nécessairement situé au centre géographique de la ville. La succession historique de différentes villes et qui se sont superposées les unes aux autres, y a laissé un héritage varié de formes: rues, habitations, édifices de toute nature, consacrés à une large variété d'usages, qui subsistent plus ou moins jusqu'à nos jours. Sa forme et sa superficie varient d'une ville à l'autre. Il y a en plus le site et la situation qui n'étant identiques nulle part s'ajoutent à la liste des différences. Hans Blumenfeld (1982, p. 53) considère le site et la situation comme le choix qui dès la création d'une ville, influence le plus la planification urbaine, puisqu'il jouera toujours un rôle dans la disposition du contenu urbain.

Souvent aussi, certaines habitations centre-urbaines, délaissées par la classe moyenne pour habiter des pavillons de banlieues, sont maintenant habitées par des immigrants ou une population moins favorisée économiquement (Gertler, 1976).

Manuel Castells qualifie ce phénomène de croissance polarisée

créatrice de sphères sociales distinctes. En appliquant son raisonnement au centre-ville, il ne suffit pas de parler comme cela est le cas dans les anciens modèles, de quartiers pauvres où une population d'immigrants défavorisés se serait fixée, là où existait un large lot d'habitations délabrées ou à loyer modique.

Il s'agirait plutôt de quartiers gais et vivants qui possèdent leur propre dynamique intérieure et où se concentre un certain mode de vie. Par exemple, les banlieues protégées où se regroupent les petits bourgeois, les parcs industriels, etc., constituent des entités intrinsèques, mais toutes reliées à la ville par le biais de leur dépendance socio-économico-structurelle. Le CDA, ses alentours et ses quartiers feraient semblablement partie de ces entités typiques des villes post-industrielles (Castells, 1985, p. 24).

#### **1.5.0 Conclusion**

Le tableau 1.1 est à la fois un résumé du contenu du centre-ville et la récapitulation des informations contenues dans les sections précédentes.

---

TABLEAU 1.1

RESUME DU CONTENU DU CENTRE-VILLE

---

1. Le centre-ville inclut toujours le CDA dans chacune des villes étudiées (Burgess, 1925; Rasleigh, 1968; Castells, 1977).

2. Le centre-ville inclut un mélange de fonctions: surtout commerciales et administratives, mais aussi industrielles, résidentielles, et récréatives, présentes en proportion variable d'une ville à l'autre (Lefebvre, 1968 et 1972; George, 1974; Yeates et Garner, 1976).

3. Le centre-ville inclut un assemblage hétérogène d'édifices de toute hauteur, de tout âge et de tout type, situés à des distances très variables les uns des autres (Lefebvre, 1970; Yeates et Garner, 1976; American Urban Institute, 1983).

4. Le centre-ville inclut des rues et des artères qui y varient par la forme et la largeur, dépendant de l'âge du quartier et de son contenu (Mumford, 1964; Bourne, 1967; American Urban Institute, 1983).

5. Le centre-ville inclut les plus anciens secteurs de la ville et souvent des vestiges des villes médiévales, industrielles, etc., selon le cas, contribuant à un contenu plus hétéroclite que dans n'importe quelle autre partie de la ville (Harris et Ullman, 1943; Mumford, 1970; Bunge et Bordessa, 1975; American Urban Institute, 1983).

---

Le centre-ville condense l'image de la ville, ses acteurs et ses activités (Gertler, 1976, p. 83). Pour plusieurs, il symbolise la ville. Il est la personnalité de la ville, surtout si on le compare aux banlieues nouvelles dépersonnalisées.

Nous avons donc là un aperçu général de l'usage pouvant être fait de l'espace dans le centre-ville de la ville moderne canadienne. Les points de convergence ainsi identifiés tracent le chemin à suivre dans les chapitres suivants.

## CHAPITRE 2

### TRANSFORMATIONS DE L'ESPACE CENTRE-URBAIN DE 1961 A 1986

#### 2.1.0 Introduction

Ce chapitre débute par une description générale de quelques-uns des changements récents qu'a connus la société. Divers facteurs de transformation ayant eu un impact particulier sur l'aménagement de l'espace urbain sont ensuite examinés: réalisation de certains des projets des secteurs publics et privés, prix du sol, création et emploi de nouvelles technologies.

Vient ensuite une énumération et description des changements apportés par une foule de nouveaux éléments s'étant greffés ou qui en ont remplacé d'autres au centre-ville: tours de bureaux, hôtels appartements, corridors de transport, centres d'achat et stationnements entre autres. Cette section se termine sur un tableau où sont présentées et commentées du point de vue de leur signification, diverses données sur les démolitions nombreuses ayant eu lieu de 1976 à 1986.

La section suivante vise à illustrer concrètement la nature des changements ayant eu lieu. Il ne s'agit pas de raconter l'histoire

détaillée des transformations subies par chacun des centre-villes étudiés, mais de supersposer diverses images des événements récents afin de montrer ce qui s'est passé. Une liste des constructions typiques étant apparues récemment au centre-ville dans chacune des principales villes canadiennes est fournie allant de 1961 à 1986. Chaque tableau est précédé par un bref résumé des principales étapes de rénovation urbaine qu'a connues chacune des villes étudiées. Plusieurs faits et précisions s'y ajoutent.

Ce chapitre se termine par une courte conclusion où sont résumés les nouveaux usages faits de l'espace centre-urbain, et décrite la nouvelle silhouette que projète désormais ce secteur de la ville.

### **2.2.0 Transformations récentes du centre-ville**

Au début des années soixante, la société canadienne est bien installée dans son modèle de consommation et bénéficie d'une augmentation de son niveau de vie. Cela va lui permettre d'accéder à un tout autre style de vie, créant une demande potentielle pour tout produit qu'on voudra lui offrir: appareils électriques, maisons, automobiles, vêtements, soins de beauté, repas pris à l'extérieur, nourriture plus variée et mets exotiques, divertissements tel cinéma, théâtre, et concerts. L'expansion de ces activités nécessite l'utilisation d'espaces nombreux et beaucoup plus larges (Wellar, 1983b).

Les principaux décideurs: secteurs publics et privés, élisent de

s'établir au centre-ville par nécessité de se rapprocher les uns des autres, mais aussi probablement comme le fait remarquer David Harvey "à cause du prestige rattaché au lieu" (Harvey, 1972). Ces très larges entreprises et gouvernements élargis, requièrent désormais des espaces de bureaux de plus en plus vastes, afin d'y réunir tous les acteurs administratifs et l'équipement sophistiqué, nécessaires à la conduite de leurs affaires.

La ville héritée de l'époque préautomobile ne possède pas de réserve d'espace ni pour la circulation ou le stationnement des automobiles, ni pour la construction des tours destinées à loger le centre directionnel du tertiaire et quaternaire (George, 1974, p. 97-99) et ainsi de suite. Afin de résoudre cette impasse, les décideurs des secteurs privés et publics n'hésitent pas à s'approprier un maximum d'espaces anciens, déjà occupés et à les coloniser.

Suivant les explications de Larry S. Bourne (1967, p. 42-43), les changements de fonction passent par trois étapes.

1. La fonction originelle qualifiée de situation d'équilibre devient désuète, requérant quelques petites modifications de l'édifice original.
2. La nouvelle fonction correspond à un nouveau type d'activité plus intense ou une augmentation considérable de la même activité. L'édifice original doit subir une conversion ou modification partielle.
3. L'édifice original est démoli et remplacé par une nouvelle construction. Le cycle se termine, prêt à recommencer. La signification purement utilitaire de l'espace et son contenu est ici

clairement démontré (Lefebvre, 1970, p. 84 et 263).

La possibilité de récolter des profits très importants, incite plusieurs capitalistes (investisseurs, promoteurs, etc.) ayant des fonds disponibles, à se lancer dans le domaine très prometteur de la construction d'immeubles et de centres d'achat au centre-ville (Foster, 1986; Gates, 1987b, p. P3). En quelques 10 ans, partant du début des années 1960, naissent la plupart des grandes corporations de promotion de construction dont le tiers sont incorporées entre 1965 et 1970 (Barker, Penney et Seccombe, 1973, p. 24-26).

Il continue d'exister maints petites entreprises, mais les grandes entreprises se trouvent dans une excellente position afin de réaliser seules ou conjointement de larges projets de construction. Premièrement, cela accroît leur poids politique. Deuxièmement, elles ont les moyens financiers de créer des banques de terrains importantes et d'attirer les capitaux nécessaires à la réalisation de leurs projets (Lorimer, 1972, p. 44-45; Barker, Penney et Seccombe, 1973, p. 28).

Plusieurs intervenants d'autres secteurs connexes ont aussi connu une croissance importante, soit ceux du domaine de la construction et de la fourniture de matériaux de construction. Ces entreprises entretiennent souvent des liens étroits avec les promoteurs ou sont dans plusieurs cas intégrées (Lorimer, 1972, p. 46). Le fait que la construction des immeubles en hauteur soit entreprise par ces larges corporations, permet des économies substantielles, rendues possibles par la rationalisation maximum des facteurs de construction: main-

d'oeuvre, matériaux, et matériel (Harvey, 1977; Lorimer, 1981, p. 163-168).

Le prix du sol est un enjeu économique particulièrement important dans l'exploitation du centre-ville. Premièrement, par la pression importante exercée sur la faisabilité des projets, lorsque mesurée par rapport au coût total et deuxièmement, par la variabilité de cet effet, différent d'un secteur à l'autre à l'intérieur de la ville (Bourne, 1967, p. 83). Dans le même sens, Leonard Gertler explique que le marché des terrains a toujours joué un rôle important concernant l'habitat urbain, influençant de nombreuses manières le développement des villes et ayant des répercussions bien spécifiques (Gertler, 1976, p. 25).

Le prix des terrains augmentera de 226% au Canada, de 1951 à 1968, comparé à une augmentation de 78% des coûts de construction (Smith, 1971, p. 15; Barker, Penney et Seccombe, 1973, p. 23). Ce phénomène d'augmentation des prix est continue. Gertler (1976, p. 25) ajoute que cela a contribué à disperser la communauté urbaine, à un coût de plus en plus élevé et en requérant des efforts accrus, tandis que le coeur de la ville était surexploité. C'est en effet, au centre-ville et plus particulièrement dans le quartier des affaires, que les prix sont les plus élevés et qu'un usage particulièrement intensif est fait de ceux-ci.

La loi de l'offre et de la demande, voulant que plus sera grande la demande du sol, plus le prix sera élevé, ne suffit pas à expliquer les prix très élevés des terrains au centre-ville. "Il est

nécessaire d'ajouter un lien entre la valeur du terrain et son usage" (Bryant, 1976, p. 169-171). Certains auteurs décrivent les facteurs suivants comme étant responsables de l'augmentation de la valeur de l'emplacement central: a) l'accessibilité et b) la localisation. L'accessibilité serait la proximité vis-à-vis d'autres activités. Par exemple, la facilité d'accès d'un lieu de vente au détail, par rapport à la clientèle visée. D'autre part, la localisation serait la disponibilité des terrains, relativement aux dimensions de celui-ci vis-à-vis des possibilités de construction et occupation du sol, relativement à l'usage projeté (Yeates et Garner, 1976, p. 311).

La capacité de payer n'est pas la même pour tous et ce serait les usagers du sol s'adonnant aux activités les plus rentables qui s'y établiraient prioritairement (Turvey, 1957), confirmant l'existence d'un lien entre la valeur monétaire d'un emplacement et sa valeur sociale (Vieille, 1970, p. 23). Conséquemment, les utilisateurs ayant choisi de se localiser au centre-ville, malgré la rente élevée, seraient responsables "de l'effet de renforcement de cette rente en contribuant à créer des conditions favorables à l'implantation d'autres activités" (EZOP-Québec, 1981, p. 130). L'expérience nord-américaine et européenne démontrerait que ces utilisateurs privilégiés du centre se situeraient dans les secteurs de la gestion, du commerce et de l'habitation de luxe (EZOP-Québec, 1981, p. 133).

Lorsque la technologie le permet, on bâtit de plus en plus en hauteur, afin de rentabiliser au maximum la valeur des terrains.

Charles A. Jenck (1977, p. 12-13) explique que l'architecture moderne est principalement produite pour deux sortes de clients. Premièrement, l'état responsable du démarrage de certains projets de grands travaux, mais dont les budgets restreints limitent la mise en pratique de ses bonnes intentions sociales. Deuxièmement, l'entrepreneur monopoliste qui veut rentabiliser le plus rapidement et le plus simplement possible son investissement, "selon des formules clichées qui ont fait leurs preuves".

L'industrie du bâtiment suivra une courbe marquée d'avancement technologique, étant donné l'envergure grandissante de plusieurs travaux et le désir de couper les coûts en simplifiant le plus possible. Ces progrès sont visibles dans l'augmentation de la hauteur et du nombre de gratte-ciels canadiens, à partir de la fin des années 1950 et le début des années 1960 (Rose, 1965, p. 41-45).

Une abondance de nouveaux matériaux, composantes et pièces d'équipements, sont mis au point afin de réduire le nombre des éléments entrant dans la construction et permettre la reproduction à grande échelle. Un exemple typique est le système modulaire de coordination. Il s'agit d'un système géométrique d'assemblage de pièces assorties, qui permet de construire une large panoplie d'édifices à l'aide d'éléments préfabriqués, le plus possible réutilisables et interchangeables (Schmidt, 1966, p. 69-72).

L'utilisation des grues télescopiques accélère le transport des gros systèmes de coffrage d'un étage à l'autre. Au début des années 1970, la généralisation de l'usage des charpentes en acier rend plus

rapide l'érection de la charpente, tout en réduisant son poids et simplifiant les méthodes de construction (Architecture Canada, 1971, p. 14-23).

Plus récemment, la micro-informatique permet la mise en place de banques de données, la création de systèmes d'ordonnancement et de communication, assiste la conception, permet de constituer des sources de renseignements techniques et financiers, etc. La préfabrication des matériaux, ainsi plus faciles à transporter et assembler, fait encore partie des nombreux progrès enregistrés au chapitre de la productivité et de la qualité (Le Conseil pour l'expansion de l'industrie de la construction, 1984, chapitre 8).

De nombreuses innovations dont seulement quelques exemples ont été énumérés, vont permettre la standardisation de la construction, tandis que les larges dimensions de l'intérieur des gratte-ciels augmentent la possibilité de varier davantage le contenu. A ces avantages, font malheureusement contreponds l'uniformité et la monotonie, à cause de la similitude des processus et des matériaux dont ces technologies sont responsables par définition (Schmidt, 1966, p. 69-72).

L'émergence d'un nombre limité de firmes capables de conduire des projets de plus grandes envergures et leur lien étroit avec d'autres grandes entreprises nationales ou multi-nationales a éliminé la concurrence. Cela explique aussi et en partie, le fait qu'il y ait beaucoup moins de produits différents et donc que beaucoup de constructions se ressemblent. A cela s'ajoute la répétition des

types de commerces (chaînes de magasins), banques et autres établissements privés, ainsi que des services qui y sont offerts et des marchandises qui y sont vendues.

Ces changements qui constituent donc une généralisation de `plus et encore du même', se reflète dans l'apparence générale du centre-ville, devenu beaucoup moins original qu'il ne l'était dans la ville industrielle (Mumford, Office National du Film, 1963).

Un grand nombre de tours de bureaux seront érigées au CDA de la fin des années 1950 jusqu'à nos jours. Plusieurs tours d'habitations sont aussi érigées dans sa périphérie à la même époque (McLemore, Aass et Fillion, 1974). Ces édifices incluent des logis dont la superficie est de plus en plus réduite, afin de rentabiliser au maximum l'espace, en accueillant le plus possible de ménages (un ou plusieurs individus) locataires (Nader, 1975, p. 93).

De 1946 à 1977, au moins 450 000 logements situés dans des tours d'habitation, auraient été construits dans les villes canadiennes, dont un grand nombre au centre-ville. La moitié de ces nouvelles constructions furent érigées à Ottawa, Hamilton, Toronto et Régina. En 1951, la proportion de mise en chantier de maisons unifamiliales était pour toutes les villes canadiennes de 78%, baissant à 61% en 1961 et à 42% en 1971. Inversement, les pourcentages de construction de logements passaient durant ces mêmes années de 14%, à 28% et à 42% (Lorimer, 1981, p. 135 et 139).

Un autre type de tours d'habitation dont le nombre a augmenté dans le centre-ville sont les hôtels et les hôtels appartements situés dans le CDA ou le plus près possible, et qui accomodent un nombre accru de touristes, professionnels et hommes d'affaires en visite dans la ville (Nader, 1975, p. 93).

L'industrie hôtelière est un bon exemple de la tendance à la concentration. Elle est contrôllée au Canada en 1988, à 20% par 12 entreprises, phénomène qui s'accroît à l'exemple des Etats-Unis où 25 entreprises contrôllent 50% de la location de chambres (Marotte, 1988, B1/B3). Le centre-ville a ainsi acquis un habitant provisoire, dont les séjours sont de courte durée et qui peut-être, loge habituellement dans la banlieue, mais qui à cause de son remplacement continuel par un nouvel arrivant, constitue l'un des résidents du centre-ville.

Depuis le début des années 1980, les centres d'achat font massivement leur retour au centre-ville (Wellar, 1982, p. 45), mouvement à la tête duquel se trouve la firme Eaton, spécialisée dans la vente au détail (Kalman et McDougal, 1985, p. 16-23). La liste des projets récents inclut un vaste centre d'achat à Halifax, les Promenades de la Cathédrale à Montréal, le London Square à London, les centres Eaton d'Edmonton et de Calgary (Gates, 1987b, p. P3), et le centre Eaton de Victoria (Twigg, 1987).

Un autre apport de taille au centre-ville est la construction des autoroutes et des voies de transit communautaire: autobus et/ou métros de surface ou souterrains. L'explication la plus répandue

afin de justifier leur construction, est qu'ils servent à contrer l'engorgement créé par les automobiles de plus en plus nombreuses partout dans la ville, mais particulièrement au centre-ville (Yeates et Garner, 1976, p. 198-199; Bruce, 1988a).

En fait, la concentration des automobiles au centre-ville résulte de la relation réciproque qui relie le marché, incluant le lieu de travail, et le consommateur. Il ne s'agit pas seulement de calculer l'augmentation des gens allant et repartant du centre-ville. Il faut aussi analyser ce qui les y attire. C'est ainsi que ces corridors de transport en facilitant l'accès, contribue à accentuer la cause, et parallèlement les embouteillages. La proportion transport en commun et automobile joue aussi un rôle important dans le développement d'une ville. Une plus grande quantité de l'un centralise et fait augmenter la densité. Plus de l'autre, décentralise, et fait baisser la densité (Heilbrun, 1974, p. 133-134; Wellar, 1985, p. F1/F5).

Les pressions résultant d'un très grand nombre de nouvelles constructions, requièrent l'expansion des réseaux de transport centre-urbains. Ceux-ci n'ont conséquemment pas cessé de croître jusqu'au point où on ne sait plus quoi inventer afin de permettre l'accès harmonieux du centre-ville (Wellar, 1982; Sewell, 1984) où, le domaine du tertiaire ne cessant de s'accroître, de plus en plus de gens sont amenés à travailler.

Enfin, il y a la création de nombreux stationnements sur des terrains nouvellement vacants. L'apparition de tant de terrains, s'explique parce que des propriétaires laissent détériorer leurs propriétés

jusqu'à ce que soit justifiée leur démolition. Puis, afin d'obtenir plus de revenus, et étant donné l'accroissement ininterrompu du nombre d'automobiles, ces terrains déblayés seront convertis en stationnement. D'après Sauvons Montréal, la ville de Montréal possédait en 1977 assez de terrains vacants, pour répondre aux besoins d'espace d'un siècle (Simoneau, 1977, p. 67-68). Un grand nombre de stationnements souterrains ou en hauteur, sont aussi construits afin d'accomoder la clientèle et les travailleurs motorisés toujours plus nombreux au centre-ville.

Tel qu'expliqué dans le cas des stationnements, il ne faut pas oublier que tous les espaces nouvellement construits étaient pour la plupart occupés, bien que dans certains cas, ce soit des rues ou des parcs qui ont été convertis à ces nouveaux usages (Wellar, 1983b). Il a donc été nécessaire de les déblayer<sup>1</sup>. Les tableaux C.8 et C.9 à l'annexe C listent le total des permis de démolitions domiciliaires émis de 1976 à 1986, touchant les RMR où se situent les centres-villes étudiés. Les tableaux C.10 et C.11 à l'annexe C, listent le total des permis de démolitions domiciliaires émis dans les provinces canadiennes de 1976 à 1986.

Etant donné les maintes pressions subies par le centre-ville afin d'être convertis à de nouveaux usages (McLemore, Aass et Keilhofer, 1975, p. 2), il est possible d'extrapoler que beaucoup de ces permis de démolitions visaient le centre-ville des villes étudiées (Dansereau et Foggin, 1976, p. 38).

---

1. Voir les chapitres 3 et 4.

Le tableau 2.1 qui suit, démontre la tendance à surtout émettre des permis de démolition concernant les RMR étudiées, excepté en Saskatchewan. Les RMR situées en Colombie-Britannique, Alberta et Québec ont subi le plus grand nombre de démolitions, ce qui laisse supposer que leurs centre-villes ont dû être fortement touchés.

TABLEAU 2.1

PERMIS DE DEMOLITION DOMICILIAIRE EMIS DANS LES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES PAR PROVINCE ET DANS LES PROVINCES CANADIENNES, POURCENTAGE DES PERMIS EMIS DANS CES VILLES PAR RAPPORT AUX PROVINCES, ENTRE 1976 ET 1986

Provinces	total des permis émis dans les principales villes canadiennes dans chaque province	total des permis émis par les provinces	pourcentage des permis émis dans les principales villes canadiennes par rapport aux provinces
Terre-Neuve	361	783	46,1%
Nouvelle-Ecosse	993	2 008	49,5%
Nouveau-Brunswick	1 623	3 317	48,9%
Québec	14 667	23 498	62,4%
Ontario	14 959	32 103	46,6%
Manitoba	3 907	5 083	76,9%
Saskatchewan	918	3 786	24,2%
Alberta	7 669	11 152	68,8%
Colombie-Britannique	20 707	23 110	89,6%

Source: Statistique Canada, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986.

### 2.3.0 Exemples du contenu du centre-ville des principales villes canadiennes autour de 1960 jusque vers 1986

Les tableaux qui suivent listent des exemples du type d'édifices servant à une multitude d'usages et d'autres structures, qui ont poussé comme des champignons au centre-ville. Quelques statistiques et explications sur la construction d'espaces de bureaux et de logements, lorsque disponibles, précèdent ces tableaux afin de mieux illustrer la situation dans les centre-villes étudiés et divers quartiers environnants<sup>2</sup>.

#### St-Jean (T.-N.)

La rénovation du CDA de St-Jean (T.N.) a surtout eu lieu durant les années 1970.

---

TABLEAU 2.2

CENTRE-VILLE DE ST-JEAN (T.N.), QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Edifice Royal Trust 1969	bureaux (Nader, 1976)
St. John's Place 1974	bureaux, hôtel et centre d'achat (Nader, 1976)
Atlantic Place 1976	hôtel de ville, bureaux et centre d'achat (Nader, 1976)

---

2. Les sources des informations listées dans ces tableaux suivent chacune de celles-ci.

Au début de la décennie de 1980, on y comptait 78 790 mètres carrés<sup>3</sup> d'espaces de bureaux, soit 47% du total de tous les bâtiments y existant. (City of St.John's, 1984, p. 11-67).

### Halifax

A Halifax, les terrains occupés par Scotia Square furent déblayés en 1958. Souvent ainsi des terrains sont déblayés très longtemps avant d'être utilisés à nouveau, le phénomène se répétant dans toutes les villes étudiées (Nader, 1976).

Entre 1955 et 1973, sept études d'origines diverses, devaient conclure qu'étant donné la perte de vitesse des industries traditionnelles, il était nécessaire de diversifier le contenu du CDA afin d'améliorer sa situation économique et que de meilleurs résultats seraient obtenus, si sa vocation commerciale était confirmée. Il devait en résulter de nombreuses démolitions dans les environs du port, afin de construire des tours de bureaux.

Après un ralentissement, les activités de construction ont repris de plus belle depuis 1984. A la fin de 1987, au moins 10 promoteurs avaient ajouté au CDA, pour une valeur de 300 millions de dollars d'espaces commerciaux, promenades et bureaux (Bruce, 1988a, p. A3).

---

3. Toutes les données de superficie ou autres, sont en unités de mesure métrique lorsque disponibles, sinon elles sont en unité de mesure anglaise afin de ne pas ajouter d'erreurs d'arrondissements.

---

TABLEAU 2.3

CENTRE-VILLE DE HALIFAX, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets  
et années de réalisation

Description

---

Scotia Square  
1967 à 1975

bureaux, hôtel, appartements,  
centre d'achat et entrepôt  
(Nader, 1976)

Hôtel Sheraton  
1980

hôtel (Lydon Lynch Ass., 1986)

---

St-Jean (N.B.)

Le CDA de St-Jean (N.-B.) comptait 228 000 pieds carrés d'espaces  
commerciaux en 1981.

---

TABLEAU 2.4

CENTRE-VILLE DE ST-JEAN (N.B.), QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS  
REALISES VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets  
et années de réalisation

Description

---

Harbour Bridge  
1968

autoroute est-ouest  
(Nader, 1976)

Brunswick House  
1972

nouvel hôtel de ville et bureaux  
(City of Saint John, 1981)

Place Courtenay  
1973

centre d'achat et appartements  
(Nader, 1976)

Brunswick Inn

hôtel, stationnement, bureaux,  
logements et bibliothèque

Delta Hotel et  
Market Square  
3 phases  
1975-1985

hôtel, centre d'achat, stationnement  
centre de convention, atrium,  
bibliothèque et résidences  
(City of Saint John, 1981;  
Lindgon, 1984)

---

Ce total n'inclut pas les 78 000 pieds carrés de plus que l'achèvement de Market Square devait y ajouter (City of Saint John, 1981, p. 64).

### Québec

A Québec, le secteur de la colline parlementaire a subi les de nombreux changements de 1966 à 1976.

---

TABLEAU 2.5

CENTRE-VILLE DE QUÉBEC, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS RÉALISÉS  
VERS 1961 JUSQU'À 1986

---

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Le Laurier 1963	appartements de 10 étages (Architecture bâtiment construction, 1963)
Immeuble de La Laurentienne 1964	siège social de la compagnie d'assurance La Laurentienne (Architecture bâtiment construction, 1964a)
Le Montmorency 1964	appartement de 13 étages avec stationnement souterrain (Architecture bâtiment construction, 1964b)
Banque Royale 1967	banque et bureaux (Architecture bâtiment construction, 1967)
Le Grand Théâtre 1970	théâtre, salle d'opéra, studios, bureaux et bibliothèque (Whiteson, 1983)
Place Haute-Ville et Place Québec début des années 1970	bureaux, hôtel et centre d'achat; 2 tours de bureaux, centre de conférence, hôtel Hilton et centre d'achat souterrain (Nader, 1976)
Porte Prescott 1986	version moderne de la porte Prescott démolie il y a plusieurs décennies (Gauthier Guité Roy, 1986)

---

Une partie du quartier St-Jean-Baptiste est démoli afin d'y construire les ensembles gouvernementaux G et H, d'y permettre la percée du boulevard St-Cyrille, la construction de l'autoroute Dufferin-Montmorency, la construction de stationnements étagés, d'édifices à bureaux, hôtels et autres (Bolduc, 1981, p. 142).

### Montréal

A Montréal, le célèbre projet de la Place Ville-Marie fut l'un des premiers au Canada parmi ce genre de méga projets (Richardson, 1972; Whiteson, 1983). Auparavant, plusieurs édifices de moindre envergure, bâtis selon les critères de l'architecture moderniste feront leur apparition. Déjà aussi, on commence à mélanger les styles d'architecture<sup>4</sup>, tel le cas de l'immeuble de La Presse, où un édifice massif adjacent à l'ancien édifice et relié à celui-ci par une passerelle, est construit (Architecture bâtiment construction, 1960a).

De 1955 à 1960, 40% des démolitions effectuées à Montréal sont directement reliées à des projets publics, surtout autoroutiers. De 1960 à 1970, plus de 90% des permis de démolition accordés touchent des bâtiments résidentiels. La moitié de ces démolitions soit 42%, sont effectuées dans le centre-ville qui contient seulement 8% de l'ensemble des habitations montréalaises (Hamel et Léonard, 1976, p.

---

4. Voir le chapitre 4.

7-8). Durant les années 1960 et 1970, de nombreux édifices seront démolis, laissant beaucoup de terrains vacants et faisant déclarer à plusieurs urbanistes que "Montréal ressemble à une ville bombardée" (Demers, 1981, p. 116).

TABLEAU 2.6

CENTRE-VILLE DE MONTREAL, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Immeuble Air Liquide et Immeuble coin Sherbrooke et Bishop 1960	bureaux des services administratifs de Air Liquide (Architecture bâtiment construction, 1960b)
Tunnel de la rue Berri 1960-1961	tunnel (Architecture bâtiment construction, 1961a)
Place Ville-Marie 1959-1962	bureaux, centre d'achat et stationnement souterrain (Architecture bâtiment construction, 1961b)
Place Bonaventure 1967	centre d'achat et hôtel (Whiteson, 1983)
Métro de Montréal 1967	ouverture de 10 stations (Gretton, 1980)
Tour de la Banque Canadienne Nationale à la Place d'Armes 1968	banque et bureaux (Nader, 1976)
Place Desjardins 1972	bureaux, hôtel et centre d'achat (Nader, 1976)
La Cité 1973 à 1976	tour de bureaux, hôtel, appartements et centre d'achat souterrain (Nader, 1976)
Université du Québec à Montréal 1978	bureaux et salles de classe de l'Université du Québec (Whiteson, 1983)
Complexe Guy Favreau 1980 à 1984	bureaux du gouvernement fédéral et appartements (Maskoulis, 1982; La Presse, 1984)
Tour Industrielle Vie 1986	bureaux (Baker, 1986)

## Ottawa

A Ottawa, entre 1960 et 1970, près de 5,5 millions de pieds carrés d'espaces à bureaux privés ont été ajoutés dans l'aire centrale, dont 94% depuis 1964, dû aux amendements municipaux des hauteurs et usages permis (Sabourin, 1978, p. 59). Le principal promoteur de ces réalisations a été le gouvernement fédéral. Avant 1960, il était propriétaire de la pluralité des espaces de bureaux qu'il consommait, ne louant qu'un total de 20 à 25% de ceux-ci. A la fin des années 1960, le pourcentage des locaux qu'il loue, aura plus que doublé.

Le centre-ville d'Ottawa voit son développement en hauteur débiter sérieusement vers 1965. La corporation Campeau en est responsable, alors que 6 mois après l'adoption d'un règlement de zonage limitant les hauteurs permises, elle demande et obtient la permission de passer outre (Taylor, 1986, p. 190-196). En 1968, 58% des 6 567 000 pieds carrés d'espaces de bureaux dont est propriétaire le secteur privé, sont loués par le gouvernement fédéral. Les nouveaux édifices construits seront de plus en plus hauts.

En 1981, 2,2 millions de pieds carrés d'espaces vacants existaient au centre-ville, dont la plupart servait de stationnement. Il y avait aussi 3 149 chambres d'hôtel, 24,14 millions de pieds carrés d'espaces non résidentiels occupés (bureaux et magasins) et 2,26 millions de pieds carrés additionnels vacants (9%). Enfin, 57 865 employés à temps plein y travaillaient (City of Ottawa, Planning Branch, 1982, p. 2-6). En 1986, le nombre de gens travaillant dans

le centre-ville, totalisait 74 847 (Regional Municipality of Ottawa-Carleton, 1987, p. 36).

TABLEAU 2.7

CENTRE-VILLE D'OTTAWA, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Mail de la rue Sparks 1960	mail piétonnier (Gretton, 1980)
Centre National des Arts 1969	bureaux, théâtres, salles de concert et boutiques (Gretton, 1980)
Place de Ville Phase 1 1967 Phase 2 1969	bureaux, centre d'achat, restaurants et stationnement (Taylor, 1986)
Banque du Canada 1978	bureau central de la banque (Gretton, 1980)
Banque du Canada 1979	banque, bureaux, atrium, musée et stationnement (Whiteson, 1983)
C.D. Howe Building 1980	bureaux, centre d'achat et stationnement (Adamson Ass., 1980)
Centre Rideau 1983	hôtel, centre d'achat, stationnement et centre de convention (McLaughlin, 1983)
Cours provinciale 1987	bureaux, cours et bibliothèque (Baniassad, 1987)
Musée des Beaux-Arts 1988	musée national (Mays, 1988)

Toronto

Une étude fut préparée par David Nowlan en 1976, afin de suivre l'évolution entre 1962 et 1976, de 2 171 propriétés commerciales situées dans le centre-ville. Parmi ces propriétés, il fut possible d'en identifier 785 qui avaient été touchées par la rénovation urbaine. Sur ce total, 437 propriétés furent remplacées par des édifices beaucoup plus hauts et 348, par des édifices quelque peu

plus bas. Lorsque les pertes et les gains de densité furent comparés, le total des gains l'emportait largement (Nowlan, 1976, p. 4-5). L'étude de Nowlan (1976) fut préparée parce qu'il était alors suggéré de zoner afin d'encourager la construction à plus basse densité.

Un autre document municipal résume ainsi la situation: "Typiquement, les édifices existants seront remplacés par de nouvelles constructions à haute densité. Si le terrain reste vacant entre la période de démolition et celle de reconstruction, il sera fréquemment utilisé comme stationnement" (City of Toronto, 1980, p. 6).

En 1961, dans ce que la ville de Toronto désigne sous l'appellation d'aire centrale, il y avait 12 698 logements incluant moins de deux chambres à coucher, en 1971, 22 906 et en 1981, 35 490. Le nombre de personnes dans chacune de ces unités devaient passer pour ces mêmes années, à 3,9 (1961), 2,9 (1971) et 2,1 (1981) (City of Toronto Planning and development department, 1982a).

En 1988, Toronto est la ville canadienne où se situent le bureau-chef de la moitié des institutions financières des compagnies d'assurance, firmes d'investissement et de comptabilité les plus importantes au pays (Bruce, 1988e).

TABLEAU 2.8

CENTRE-VILLE DE TORONTO, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Regent Park North 1948 à 1959	appartements à loyer modique stationnements et espaces ouverts (Fraser, 1972; Nader, 1976; Sewell, 1984)
Regent Park South 1957 à 1959	bureaux, appartements et maisons en rangée à loyer modique (Fraser, 1972; Nader, 1976; Sewell, 1984)
Hôtel de ville et Civic Square 1965	hôtel de ville, bureaux et cours (Architecture bâtiment construction, 1965)
Centre Toronto-Dominion 1964 à 1971	banque et bureaux (Whiteson, 1983)
Commerce Court 1968 à 1972	banque et bureaux (Whiteson, 1983)
First Canadian Place 1972 à 1975	banque et bureaux (Whiteson, 1983)
Royal Bank Plaza 1973 à 1976	banque et bureaux (Whiteson, 1983)
Centre Eaton 1977	centre d'achat, stationnement et bureaux (Zeidler, 1981; Whiteson, 1983)
Renaissance Center 1981-1982	bureaux (Arthur, 1986; McHugh, 1985)
Exchange Tower 1981 à 1983	bureaux (McHugh, 1985)

Hamilton

A Hamilton, le conseil municipal faisait déblayer 17,5 hectares et déplaçait 250 marchands, à la fin des années 1960, dans l'espoir d'encourager la réalisation de projets d'aménagement importants. Les premiers espoirs municipaux ne devaient pas se réaliser avant 1977, lorsqu'est complété le centre Lloyd D. Jackson. Les années 1980 ont été riches en nouveaux développements (Bruce, 1988b).

TABLEAU 2.9

CENTRE-VILLE DE HAMILTON, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Hôtel de ville 1960	bureaux
Lloyd D. Jackson Square 1977	banque, bureaux, centre d'achat, cinémas et espace culturel (Bruce, 1988b)
Hamilton-Wentworth Regional Police Admin. Building 1978	station de police et de pompier (McLaren et Butler, 1978)
Victor K. Copps Coliseum 1985	aréna, patinoire et salle d'exposition, l'édifice est relié par une passerelle au L. D. Jackson Square (Quigley, 1987)

London

En 1981, un tiers des commerces de détail de la ville se situaient dans le CDA ainsi que 355 800 mca d'espaces de bureaux, soit 93% du total de la ville. En 1984, ce secteur incluait aussi deux hôtels importants et plusieurs plus petits hôtels (City of London Planning and Development Department, 1984b, p. 20-26).

En 1987, 6 projets de construction visaient le CDA de London. Il s'agissait de projets de construction d'édifices à bureaux, centre d'achat, et hôtel, suggérés par divers promoteurs et devant être approuvés par la municipalité. London est considéré comme un lieu idéal, parce que 25% des terrains y sont vacants ou utilisés comme stationnements (Malone, 1987, p. P2).

---

**TABLEAU 2.10**  
**CENTRE-VILLE DE LONDON, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES**  
**VERS 1961 JUSQU'A 1986**

---

Exemples de projets et années de réalisation	Description
London Life Ins. Company 1964	bureaux, ajout d'espace: 622 <sup>5</sup> pieds carrés (City of London, 1988 <sup>5</sup> )
Canada Trust Company et Hôtel Holliday Inn 1974	2 tours de bureaux, commerces de détail et un hôtel (City of London, 1988 <sup>6</sup> )
London Regional Art Gallery 1978-1980	musée des beaux-arts (City of London, 1984a)
Edifice du Crédit Foncier 1979	bureaux et stationnement (City of London, 1984a)
Edifice Continental 1980	bureaux, commerces de détail et stationnement (City of London, 1984a)
Edifice Bell Canada 1981	bureaux (City of London, 1984a)
Edifice YMCA 1982	appartements, bureaux et gymnases (City of London, 1984a)
Decades Development 1988	2 tours comprenant des bureaux, commerces de détail et condominiums (City of London, 1988 <sup>7</sup> )

---

### Windsor

En 1975, 28% des terrains du centre-ville étaient consacrés à des usages commerciaux (City of Windsor, 1976, p. 10). Quelques 323 000 pieds carrés d'espaces commerciaux et de bureaux ont été ajoutés de 1961 à 1976, dont 71% destinés au secteur public et 29% au secteur privé (City of Windsor, 1976, p. 40).

- 
5. Information obtenue verbalement.
  6. Information obtenue verbalement.
  7. Information obtenue verbalement.

Windsor est la capitale de l'auto du Canada. En 1987, 17 nouvelles manufactures de toute nature faisaient leur apparition (City of Windsor, 1987, p. 2-3), démontrant que le secteur secondaire demeure important dans l'économie de la ville de Windsor.

---

TABLEAU 2.11

CENTRE-VILLE DE WINDSOR, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Windsor Art Gallery	musée des beaux-arts
Banque Canadienne Impériale de Commerce	banque et bureaux
Résidence pour personnes âgées	appartements
Cleary Auditorium	auditorium
Ouellette Tower	appartements et centre d'achat
Windsor Public Library	bibliothèque
Trade and Commerce Building 1955-1976	bureaux (City of Windsor, 1976)
Ouellette Avenue Mall 1980	mail piétonnier (City of Windsor, 1980)
Ontario Government Building 1980	bureaux (City of Windsor, 1980)
Memorial Convention Hall	auditoriums
Hilton International	hôtel et stationnement
Relax Inn 1980-1986	hôtel (City of Windsor, 1987)

---

### Winnipeg

La démolition du magnifique hôtel de ville de Winnipeg en 1962, afin de faire place à un édifice moderniste, marque le début de la rénovation du centre-ville (Green Blankstein Russell Associates, 1965). Au début des années 1970, la ville s'impliquera dans le financement de la construction d'un centre de convention relié à un hôtel et des appartements luxueux.

La ville devait verser la somme de \$25 millions, à la fin des années 1970, afin de financer la construction d'une tour de bureau au coin de Portage et Main. On espérait ainsi encourager la construction d'une deuxième tour de bureau et d'un hôtel luxueux qui n'ont jamais été construits. Au milieu des années 1980, les trois paliers de gouvernements versaient \$76 millions afin de stimuler le projet North Portage qui incluait un large centre d'achat, tandis que \$20 millions étaient promis afin de promouvoir le développement de terrains autrefois utilisés par les chemins de fer.

Ces projets, additionnés à ceux beaucoup plus nombreux du secteur privé (Nader, 1976), ont créé au centre-ville de Winnipeg "un assemblage de projets sans lien, séparés par de vastes stationnements" (York, 1987).

TABLEAU 2.12

CENTRE-VILLE DE WINNIPEG, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Queen Elizabeth Theatre 1957-1959 et 1962	salle de concert, théâtre, salle de récital, restaurant et stationnement (Kalman et Roaf, 1974)
Hôtel de ville 1963	hôtel de ville et bureaux (Green Blankstein Russell Associates, 1965)
Bank of Canada 1965	banque et bureaux (Kalman et Roaf, 1974)
Young Women's Christian Association 1967-1969	bureaux, chambres, salles, gymnase et piscine (Kalman et Roaf, 1974)
Manitoba Centennial Centre 1969 à 1970	planétarium, musées, salle de concert et théâtre
Winnipeg Art Gallery 1970	musée des beaux-arts (Thompson, 1975)
Place Lombard 1967 à 1971	banque, bureaux et hôtel (Nader, 1976)
Royal Centre 1971-1972	banque, bureaux, hôtel et centre d'achat (Kalman et Roaf, 1974)
Provincial court 1972-1974	cours provinciale et bureaux (Kalman et Roaf, 1974)
Pacific Centre 1969-1974	bureaux, hôtel, magasin Eaton, centre d'achat et stationnement (Kalman et Roaf, 1974)
Centennial Gardens 1975	bureaux, hôtel et appartements (Nader, 1976)
Centre St. Andrews 1975	résidence de personnes âgées (Ikoy Partnership et Kerr, 1974)
Portage Place 1985-1986	centre d'achat et stationnement (Hubbart, 1986)

Régina

Les fonctions gouvernementales et administratives ont joué un rôle important dans le développement de Régina (Forward, 1981, p. 349).

De 1972 à 1982, une moyenne de 163 520 pieds carrés de bureaux ont été construits chaque année au CDA, dont 50% afin de répondre aux besoins du gouvernement fédéral et un autre 50% à ceux du secteur privé. En juillet 1982, on comptait que 75% des espaces de bureaux de Régina étaient situés au CDA. De plus, 79% des gens y travaillant étaient à l'emploi du gouvernement (City of Regina, p. 14). En 1982, la majorité des terrains situés au CDA servaient de stationnements ou étaient vacants (City of Regina, p. 22).

---

TABLEAU 2.13

CENTRE-VILLE DE REGINA, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Tours Avord, SPC, Sask Tel Midtown Centre, magasin The Bay et Banque Impériale de Commerce 1961 à 1967	banque, bureaux et magasins (Regina Planning Department, 1983)
Bureau des architectes Wiens 1974	bureaux (Whiteson, 1983)
Edifice de la Banque Toronto Dominion 1974	banque et bureaux (Nader, 1976)
Cornwall Centre début des années 1980	bureaux et magasins (Regina Planning Department, 1983)

---

Edmonton

Il y a au centre-ville d'Edmonton en 1988, 1,5 millions de mètres carrés d'espaces de bureaux. L'ouverture en 1981 du centre-d'achat de West Edmonton, un mastodonte (418 000 mca) incluant 1 000

boutiques, des cinémas, des restaurants, une piscine, une patinoire, des montagnes russes et plusieurs autres aménités, "qualifié de bazar par plusieurs" (Hemingway, 1986, p. 32-35), a eu un effet très négatif sur la vitalité des activités commerciales du centre-ville. Ce centre d'achat compte actuellement pour 36% des activités commerciales de la ville, comparé à seulement 13% pour le centre-ville (Bruce, 1988c).

---

TABLEAU 2.14

CENTRE-VILLE D'EDMONTON, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Civic Centre 1957	hôtel de ville, bibliothèque, galerie d'art, bureau de poste et cours de justice (Nader, 1976)
Edmonton Centre 1974	bureaux et centre d'achat (Bruce, 1988c)
Citadel Theatre 1976-1977	théâtres et restaurants (Whiteson, 1983)
Eaton's Center 1987	bureaux et centre d'achat (Bruce, 1988c)
Manulife Plaza 1983-1988	bureaux et centre d'achat (Bruce, 1988c)

---

Calgary

Presque tous les permis de démolition émis dans le CDA de Calgary, de 1968 à 1976 touchaient des résidences, tandis que presque tous les permis de construction l'ont été afin de construire des bureaux, hôtels et magasins. Au nord de la 10ième avenue, où se situe la majorité du CDA, 5 847 286 pieds carrés de planchers seront ajoutés

de 1956 à 1966, et 14 128 918 pieds carrés, de 1967 et 1976. En 1977, au CDA sur 33 319 000 pieds carrés de plancher, 20 423 000 pieds carrés étaient consacrés à des fonctions commerciales (banques, restaurants, hôtels, magasins et bureaux), soit 61%. Il y avait presque autant d'espaces réservés au stationnement, soit 4 422 000 pieds carrés, que d'espaces occupés par des logements, soit 5 017 000 pieds carrés (City of Calgary Planning Department, 1977).

TABLEAU 2.15

CENTRE-VILLE DE CALGARY, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Polliser Square et la tour Calgary 1968	bureaux, centre d'achat, appartements et stationnement
Calgary's Plus 15 System 1960 - 1988	8 kilomètres de passages surélevés, soit 36 passages (Guimond et Sinclair, 1984)
Bow Valley Square 1972-1982	bureaux, amphithéâtre, centre d'achat, gymnase, stationnement et jardins (Guimond et Sinclair, 1984)
Court and Remand Center 1974	cours provinciale (Whiteson, 1983)
Place Canada 1973-1977	bureaux et centre d'achat (Guimond et Sinclair, 1984)
Calgary Convention Centre 1975	hôtel, musée, galerie d'art et centre de conférence
Rocky Mountain Plaza 1975	tours de bureaux
Pan Canadian Plaza 1981	bureaux et hôtel (Guimond et Sinclair, 1984)
Bank of Montreal First Canada Center 1982-1983	banque, bureaux, centre d'achat et espace public (Guimond et Sinclair, 1984)
First Alberta Place 1983	bureaux et podium (Guimond et Sinclair, 1984)
Pétro-Canada Center 1984	bureaux (Guimond et Sinclair, 1984)

Vancouver

Sur la péninsule du centre-ville il y avait en 1960, 6,5 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, en 1970, 8,9 millions de pieds carrés, soit 37% de plus et en 1981, 16,4 millions de pieds carrés, soit 84% de plus (City of Vancouver Planning Department, 1982b, p. 2-7). En 1981, le CDA incluait trois-quarts des espaces de bureaux de la péninsule du centre-ville (City of Vancouver Planning Department, 1982a, p. 5).

---

TABLEAU 2.16

CENTRE-VILLE DE VANCOUVER, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets et années de réalisation	Description
Queen Elizabeth Theatre 1957-1959 et 1962	salle de concert, théâtre, salle de récital, restaurant et stationnement (Kalman et Roaf, 1974)
Bank of Canada 1965	banque et bureaux (Kalman et Roaf, 1974)
Centre Bentall 1967	bureaux
Young Woman's Christian Association 1967-1969	bureaux, salles, chambres, gymnase et piscine (Kalman et Roaf, 1974)
Woodward's parking garage 1971	stationnement (Kalman et Roaf, 1974)
Royal Centre 1971-1972	banques, bureaux, hôtel et centre d'achat (Kalman et Roaf, 1974)
Provincial Court Building 1972-1974	cours provinciale et bureaux (Kalman et Roaf, 1974)
Pacific Center 1969-1974	bureaux, hôtel, centre d'achat, magasin Eaton et stationnement (Kalman et Roaf, 1974)
Robson Square 1977-1979	grande place incluant un parc, des restaurants, une patinoire, des chutes et une fontaine avec bassin (Erickon, 1979; Cruickshank, 1988)
Canada Place 1986	salles de réception (Cruickshank, 1988)

---

## Victoria

Il y avait au début des années 1970, au centre-ville de Victoria, 8,38 millions de pieds carrés d'espaces utilisés, dont 57% par des bureaux, commerces ou hôtels. Un autre 2,68 millions étaient alors considérés sous-utilisés ou inoccupés (City of Victoria, 1974). En 1981 au CDA, il y avait 2 534 000 pieds carrés (235 400 mca) d'espaces de bureau, soit 27% du total et 2 016 500 pieds carrés (187 300 mca) d'espaces commerciaux, soit 21% du total (City of Victoria, 1982f, p. 36).

Déjà en 1865, Victoria était considérée comme idéale pour prendre sa retraite, ce qui devait devenir un fait accompli durant les années 1930 (Forward, 1981, p. 355). Les fonctions gouvernementales et administratives ont dominé le développement de Victoria et sont plus importantes dans cette ville que dans toutes les autres villes étudiées de l'Ouest canadien (Forward, 1981, p. 347-349). En 1971, les hôtels, les commerces de détail, les gouvernements, la finance, le secteur de l'immobilier et les autres activités de services employaient 67,7% de la population, pourcentage qui avait augmenté à 72,4% en 1981 (Forrest, 1983b).

---

TABLEAU 2.17

CENTRE-VILLE DE VICTORIA, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS REALISES  
VERS 1961 JUSQU'A 1986

---

Exemples de projets  
et années de réalisation

Description

---

Centennial Square  
1962

hôtel de ville et annexes,  
théâtre, maison de retraite et  
station de police

Victoria Conference  
and Trade Centre  
1982

auditorium, salles et théâtre  
(City of Victoria, 1981b)

---

#### 2.4.0 Conclusion

En résumé, la ville canadienne moderne représentée par les principales villes canadiennes, est caractérisée par le développement horizontal de ses banlieues et la croissance verticale de son centre-ville.

La conquête du centre-ville où se situe le CDA a été faite, à la <sup>8</sup> fois par le secteur privé qui se spécialise dans les activités économiques appartenant au secteur tertiaire (services et administration), et les divers paliers de gouvernements qui ont choisi de s'y fixer, pour des raisons de prestige et de centralité. Ce sont ceux ayant le levier économique et politique le plus puissant qui sont en meilleure position d'effectuer les choix

---

8. Surtout grâce à l'aide du gouvernement fédéral - voir les chapitres 3 et 4.

donnant la forme qui leur convient au développement de l'espace urbain (Lefebvre 1968 et 1972; 1970; Castells 1977).

Les constructions suivantes sont peu à peu devenues typiques du centre-ville de la ville moderne canadienne: tours de bureaux incluant souvent une banque ou un service gouvernemental quelconque, stationnements, centres d'achat, autoroutes et autres voies élargies, larges hôtels, centres de conférence, salles de concert ou théâtres importants, musées, tours de résidence. Ces constructions occupent une large partie de l'espace centre-urbain et la pluralité du CDA. Il semble se détacher une nouvelle tendance depuis le début des années 1970: dans un même édifice, un nombre de plus en plus grand de fonctions ou d'activités économiques tel des résidences, bureaux, commerces de détail, restaurants, et stationnements sont regroupées.

La reconstruction du centre-ville ne saurait pas non plus être décrite adéquatement, sans attirer l'attention sur le rôle des consommateurs, attirés par divers lieux de consommation, tel que les magasins, restaurants, cinémas, théâtres, musées, etc., qui souvent y travaillent ou y résident temporairement dans ses hôtels, et qui y arrivent et en repartent sans arrêt, afin de retourner surtout en automobile, vers la banlieue résidentielle qu'ils habitent.

Il apparaît que de nombreux terrains vacants ou stationnements existent au centre-ville et sont considérés comme représentant un intéressant potentiel de développement. D'autre part, les démolitions continuent. Ceci et tous les événements qui ont eu lieu

dans le centre-ville des principales villes canadiennes, et dont il a été question dans ce chapitre, démontrent une continuité dans les activités de transformation du sol centre-urbain, effectuées par les secteurs privés et publics.

La conclusion de ce chapitre empruntée à Lewis Mumford, qui sert en même temps d'enchaînement avec les deux prochains chapitres, est la suivante: "pourtant cette image de la ville est devenue si familière et acceptée, que ses objectifs financiers, ses tractations bureaucratiques, sa routine quotidienne, ses répliques grossières du rêve de Le Corbusier sont désormais visibles partout, souvent déguisés en rénovation urbaine" (Mumford, 1966, p. 22).

## CHAPITRE 3

### PLANIFICATION URBAINE ET RENOVATION URBAINE, ORIGINES, ET ROLES DES GOUVERNEMENTS FEDERAUX ET PROVINCIAUX DE 1961 A 1986

#### 3.1.0 Introduction

Il faut d'abord rappeler que l'Acte de l'Amérique du Nord britannique de 1867 et ses amendements subséquents, font que les institutions municipales tombent sous la compétence des provinces. Les principaux secteurs gérés par la politique urbaine incluent l'espace foncier, le logement, le transport local, la collecte et l'attribution de certains impôts locaux, l'environnement, les loisirs et la technologie. Le parlement canadien a cependant juridiction exclusive ou conjointe avec les gouvernements provinciaux, sur plusieurs secteurs. Par exemple, le domaine des transports, les aéroports, les ports de mer, les communications inter-provinciales et internationales, l'aéronautique et la navigation sont sous la juridiction exclusive du fédéral. Le contrôle du secteur des finances publiques, soit le pouvoir de dépenser et de taxer, est partagé entre les gouvernements fédéral et provinciaux (MEAU, 1976b).

Le Conseil économique du Canada (CEC) publiait les explications suivantes, en 1969:

"On pense souvent que la performance du système économique et les principales décisions sont prises par le gouvernement fédéral. Rien ne pourrait être plus éloigné de la vérité. Même si les gouvernements jouent un rôle beaucoup plus important qu'autrefois, la prise de décision est très centralisée et les décisions principales émanent du secteur privé. Le rôle joué par le gouvernement est quand même très important. Il se joue par le biais des pouvoirs de taxation, réglementation et financiers qu'il possède. Sa mission inclut aussi de conseiller et donner l'exemple. La portée de son rôle ne saurait être minimisée, lorsqu'il s'agit de réaliser des objectifs, tel que d'encourager l'augmentation de la croissance économique, la réalisation du plein emploi, la stabilisation des prix et de la balance des paiements, ainsi que le partage équitable des richesses entre les Canadiens"<sup>1</sup>.

Le Conseil ajoute "qu'il est souhaitable que les programmes gouvernementaux soient coordonnés au mieux, afin d'être le plus efficaces possible" (Economic Council of Canada, 1969, p. 158).

Il a été question dans les deux chapitres précédents, de la croissance et du développement urbain qu'a connu le Canada depuis sa fondation. Plus particulièrement, ce sont les grandes métamorphoses de la ville moderne et de son centre-ville qui ont été examinées. Le

---

1. Traduction libre, constituant un résumé des propos du Conseil (CEC, 1969, p. 156-157).

rôle central du secteur privé a été résumé.

De leur côté, les gouvernements se sont aussi impliqués à fond dans la politique urbaine. Ce chapitre décrit et résume les origines et la nature des principaux efforts d'appui politique, juridique et financier, fournis par les gouvernements fédéraux et provinciaux afin de faciliter tant de changements.

Pour mieux comprendre les événements se rapportant à la période de 1961 à 1986, il était nécessaire de débiter cette analyse à l'époque où la politique de rénovation urbaine a fait ses débuts, soit les années 1930, temps de la Grande Dépression, à partir de laquelle les villes ont suscité de plus en plus d'intérêt (Lithwick et Paquet, 1968, p. 1). Au début, les efforts gouvernementaux ont été assez éparpillés. Puis, au fur et à mesure que l'expansion urbaine<sup>2</sup> était perçue comme imminente (Economic Council of Canada, 1967, p. 187-188), ils sont peu à peu devenus plus ou moins concertés, culminant avec la création du Ministère d'Etat aux Affaires urbaines (Wellar, 1987, p. 71-73).

Depuis la fin des années 1970, la nature de l'implication gouvernementale s'est peu à peu transformée. Divers auteurs font état d'un retrait de la participation gouvernementale et de la mise en place de politiques qui misent davantage sur le rôle du secteur privé et l'augmentation des profits (Miller, 1978, p. 202-218; Harloe, 1981, p. 15). Le manque accru de coordination des politiques

---

2. Voir statistiques de croissance urbaine, annexe C, tableau C.7.

gouvernementales mises en place (Wellar, 1981, p. 6; 1982) a sûrement beaucoup à voir avec ce changement d'optique. Pour en revenir aux propos du CEC, concernant le rôle prioritaire du secteur privé et celui de guide du gouvernement, il semble actuellement que celui-ci soit peu enclin à recevoir des conseils, mais plus intéressé que jamais aux subventions gouvernementales (Ministère de l'Industrie et du Commerce, 1984; Ministère de l'expansion industrielle régionale, 1986a et 1986b).

### 3.2.0 La rénovation urbaine de ses débuts à 1960

L'adoption en 1935 de la Loi 'Dominion Housing' (DH), constitue la première tentative sérieuse du gouvernement fédéral d'appliquer une politique nationale de logement en milieu urbain ou rural (Miles et al, 1973, p. 18).

Les objectifs de cette loi sont de stimuler l'industrie de la construction et par ce fait, créer des emplois, alors que durant la Grande Dépression, près de trois-quarts des ouvriers dans ce domaine sont chômeurs. La loi DH crée un fonds afin de prêter 20% des coûts de construction d'une habitation, si les institutions financières prêtent un autre 60% et le constructeur fournit la différence, soit 20%. On espère ainsi inciter les institutions financières à utiliser davantage leurs réserves monétaires, dans le but d'appuyer financièrement l'industrie de la construction (Bettison, 1975, p. 61-64; Belec, 1984, p. 379). Cette initiative débute une longue série d'interventions dans un domaine de juridiction provinciale, où la construction allait devenir un élément important de l'arsenal

des mesures économiques stimulantes du gouvernement fédéral (Robert et Racicot, 1972, p. 17).

La même année (1935) naît la 'Dominion Confederation of Mayors'. Cette nouvelle association des maires des municipalités canadiennes "vise à amener le gouvernement fédéral à financer divers programmes, afin de résoudre les problèmes du chômage et du nombre croissant d'assistés sociaux, qui constituent un fardeau économique de plus en plus lourd pour les municipalités à cours de fonds". La Fédération des Municipalités canadiennes qui lui succède en 1936 partage ce point de vue, affirmant clairement que "le gouvernement fédéral plus riche en sources de revenus, se doit d'assister les municipalité incapables de prélever suffisamment d'impôts" (Feldman et Graham, 1979, p. 30).

Le 'Home Improvement Plan' (HIP) est adopté en 1937. Ce programme garantit 15% du total des prêts effectués par une institution financière, lorsqu'ils servent à financer l'amélioration, les réparations ou l'agrandissement de résidences urbaines ou rurales. Il s'agit d'un pas en avant important et qui débute une longue série d'encouragements financiers et légaux, afin de stimuler l'industrie de la construction. Ces efforts sont censés, tel que précédemment, faire partie d'une politique de création d'emplois (Bettison, 1975, p. 65).

La loi 'Municipal Improvement Assistance' (MIA) est ensuite adoptée en 1938. Des prêts à intérêt très bas sont offerts aux municipalités afin d'améliorer leurs infrastructures. Tout projet doit être

préalablement approuvé par la province concernée. Cette initiative vise encore à stimuler l'emploi dans le secteur de l'industrie de la construction (Bettison, 1975, p. 67).

Bettison explique que ces trois lois (DH, HIP et MIA) devaient tracer pour de nombreuses années à venir, les grandes lignes du type d'intervention que le gouvernement fédéral fera dans le domaine de la construction d'habitations. Dans le premier cas, la Loi DH définit le rôle devant être joué par les institutions financières, qui conservent le privilège exclusif de spécifier les caractéristiques de sélection de l'objet ou du récipiendaire des prêts qu'elles accordent.

Dans le cas du HIP, les banques à chartres sont contrairement aux pratiques établies, encouragées à appuyer financièrement la construction d'habitations, lorsque des prêts ne sont pas disponibles d'autres sources. De plus, des services administratifs traitant des habitations en mauvais état sont créés, constituant la base de ce qui devait devenir la rénovation urbaine (Bettison, 1975, p. 69).

Dans le troisième cas, avec la Loi MIA, débute une tradition d'interventions du gouvernement fédéral : au niveau municipal, passant par une quelconque approbation justificatrice des provinces. C'est aussi vers cette époque, soit le milieu des années 1930, que l'on commence à parler régulièrement de taudification et de dégradation urbaine (Bettison, 1975, p. 69).

En 1938, la Loi Nationale sur l'Habitation (LNH) remplace la loi DH qui est perçue comme n'ayant pas eu l'impact escompté. La deuxième partie de la LNH constitue une tentative d'incitation par l'offre de prêts, à la construction d'habitations à loyer modique (HLM), afin de remplacer les taudis. Les municipalités et les provinces sont aussi supposées jouer un rôle dans ce but (Belec, 1984, p. 379). Dans la troisième partie, le gouvernement fédéral promet de compenser les municipalités, pour l'octroi de rabais de taxes foncières fixés par la loi et s'appliquant à certaines nouvelles constructions (Bettison, 1975, p. 73-78). A partir de son adoption, la LNH sera modifiée continuellement jusqu'à récemment, selon les changements de visées des politiciens.

En 1944, une version considérablement révisée de la LNH est adoptée, afin de consolider en une seule loi, toutes les lois touchant le domaine de l'habitation (Carver, 1948, p. 5). Dans le but d'encourager la construction de maisons par de futurs propriétaires, la première partie de la nouvelle LNH garantit 15% du total de l'emprunt hypothécaire, et prête un pourcentage de l'argent nécessaire dans ce but. Diverses conditions d'approbation sont fixées par la loi. Des garanties et des prêts plus généreux sont accordés pour les habitations situées dans certaines communautés ou certains secteurs urbains, considérés plus souhaitables (Bettison, 1975, p. 82-84; Cameron, 1976, p. 63).

La deuxième partie de cette nouvelle LNH inclut entre autres, une clause dont le contenu sera le point de départ d'une politique nationale de rénovation urbaine. Il s'agit de subventions

compensatoires accordées afin d'encourager la démolition de taudis et leur remplacement par des habitations à loyer moyen ou modique. L'aménagement à être effectué, doit être conforme au plan approuvé par le conseil municipal. Les compensations offertes sont destinées à rembourser la différence, entre le prix élevé du terrain parce que tel est le cas au centre-ville, et son utilisation pour ériger des logements locatifs, qui ne maximisent pas le revenu à être tiré du lieu de construction. Les démolitions doivent être approuvées par la province concernée. L'initiative revient aux entrepreneurs privés intéressés et approuvés par la loi: les corporations à dividendes limitées et les compagnies d'assurance (Bettison, 1975, p. 85-86).

Gerald Hodge suggère que l'idée de la rénovation urbaine sera popularisée par le 'Advisory Committee on Post-War Reconstruction', auteur du Rapport Curtis (Advisory Committee on Post-War Reconstruction, 1944, 2ième section). Ce document, bien que traitant surtout de la création d'habitations pour accueillir les vétérans, remarquait et analysait que les villes canadiennes étaient dans un grave état de congestion, de détérioration, d'abus et de noirceur. Dans le but d'y remédier, le rapport conseillait la construction de nombreux logements afin de faire face au retard accumulé durant la dépression et la guerre, à la croissance de la population urbaine et de pouvoir remplacer un grand nombre de logements en mauvaise condition. On y soulignait la nécessité d'accroître le nombre d'urbanistes, par la mise en place de programmes universitaires dans ce but (Hodge, 1986, p. 100-101).

D'autre part, Tom Gunton explique que l'accroissement de

l'interventionnisme gouvernemental (bien que celui-ci fut jusque-là assez limité, la période de guerre exceptée) cadrerait avec une mise en pratique graduelle des principes de stabilisation politico-économique néo-classiques keynésiens. C'est pour cette raison que des programmes sociaux sont élaborés, tandis que démarre une certaine forme de planification par incitation des secteurs de l'économie, là où on considère que les mécanismes du marché ne suffisent pas à combler certains besoins de la population. Le sol et l'habitation sont parmi les secteurs de l'économie perçus comme nécessitant d'être ainsi partiellement planifiés (Gunton, 1984, p. 29; Boismenu, 1987, p. 109-127).

La période d'après-guerre marque aussi le début d'une ère de prospérité jamais vue auparavant. A partir de 1946, le nombre de nouvelles unités d'habitation augmente d'une année à l'autre <sup>3</sup>(SCHL, 1947, p. 7 et 9). Le retour des vétérans explique en partie l'accroissement de la demande, mais il y a surtout l'augmentation record des revenus. Ainsi, entre 1945 et 1950, 460 000 nouvelles unités d'habitation sont construites et le revenu disponible de 1950 équivaut à 3 fois celui de 1930 (SCHL, 1951, p. 6 et 9).

Le premier janvier 1946, entre en fonction ce qui deviendra le principal outil de la rénovation urbaine: la Société Centrale d'Hypothèque et de Logement (SCHL). La SCHL a pour tâche d'administrer la LNH, le 'Emergency Shelter Order', le 'Home

---

3. Tous les rapports annuels de la SCHL cités, sont suivis de la date de l'année de publication du rapport et non de la date de l'année du rapport, qui est dans tous les cas, l'année précédente.

Conversion Plan' et les unités complétées par le 'Wartime Housing Limited' (SCHL, 1947, p. 3; Miles et al, 1973, p. 18). Le pouvoir décisionnel est attribué au ministre auquel se rapporte cette corporation de la couronne.

A ses débuts, les principales fonctions de la SCHL sont:

1. surtout, de suppléer aux, ou assister les institutions financières, en fournissant des fonds destinés à financer la construction d'habitations (deux fois plus de prêts sont accordés en 1946 que l'année précédente); et
2. de contribuer à faire augmenter le nombre de HLM (SCHL, 1947, p. 16 et 18; Higgins, 1977, p. 78-79).

Dès sa création, le rôle de la SCHL ne cessera de croître au fur et à mesure des amendements adoptés dans ce but. La SCHL commandera au Bureau fédéral de la statistique plusieurs recherches de toutes sortes sur l'habitation. Elle s'occupera d'une variété grandissante de types de constructions, dans des lieux géographiques divers et nouveaux, jouant un rôle financier proportionnel à ses objectifs de stimulation de tous les participants du secteur de la construction (Carver, 1948, p. 5-6; SCHL, 1947, p. 22-24; 1953, p. 24-25; 1955, p. 32-36; 1957, p. 32-36).

D'après les rapports annuels de la SCHL de 1946 et 1947, l'aide au déblaiement des taudis, qualifiée ici de politique du 'pic du démolisseur', n'est pas d'abord une priorité, étant donnée "le haut niveau de la demande d'habitations" ne permettant pas qu'aucune soit démolie (SCHL, 1947, p. 19 et 1948, p. 18).

Le premier effort où peut être perçu un changements d'optique en ce sens, date de subventions accordées en 1948 à la ville de Toronto, afin de défrayer les coûts d'acquisition, de déblaiement et de construction de 42 acres centre-urbains. Il est prévu que les frais soient divisés à part égale entre a) le gouvernement fédéral et selon le cas, entre b) les gouvernements municipaux et provinciaux.

Le projet est confié à un organisme créé spécialement dans ce but, la 'Toronto Housing Authority', afin que soient bâties 1 056 unités d'habitations à loyer modique (HLM) (SCHL, 1949, p. 17-18). A la fin de 1949, les 56 premières unités de 'Regent Park North' sont complétées, alors que 206 autres unités sont en chantier (SCHL, 1950, p. 19).

Cet effort reste à ce moment isolé. La SCHL rapporte dans son rapport annuel de 1949 que la rénovation urbaine ne peut avancer aussi rapidement que souhaité parce que:

1. les coûts des terrains à déblayer sont très élevés par rapport aux HLM qu'on projète d'y construire;
2. certaines normes de construction plus sévères au centre-ville, ajoutent de façon excessive, aux coûts de construction; et
3. il est difficile à ce moment de reloger les familles déplacées, parce qu'aucun logement alternatif n'est disponible.

Le gouvernement fédéral souhaite vivement que les provinces joignent leurs efforts aux siens (SCHL, 1950, p. 7-8).

La locomotive et le maître d'oeuvre de la politique du pic du démolisseur fut donc le gouvernement fédéral, responsable:

- A. par ses ministres chargés de la SCHL et l'usage fait de cette corporation de la couronne;
- B. par toutes les subventions distribuées au secteur privé et aux autres paliers de gouvernement;
- C. par l'adoption de lois facilitant l'application de cette politique;
- D. par la création de divers organismes administratifs chargés d'appuyer ses efforts; et
- E. par les efforts d'autres ministères dont celui du transport (Divay et Gaudreau, 1984, p. 90).

Les provinces devaient de leur côté appuyer ces efforts en approuvant les desseins municipaux, surtout en ce qui concerne les habitations à loyers modiques et préparer le terrain législatif pour que les municipalités ordonnent et planifient le développement des villes, de manière à cadrer avec les projets du gouvernement fédéral (SCHL, 1959a, p. VII-3). D'autres contributions provinciales incluent la construction d'écoles, de routes, d'habitations et la mise en place de services (Brown, 1959, p. 18).

Quand aux municipalités, la Fédération canadienne des Maires et Municipalités devait vers la fin de la guerre, suggérer les réformes suivantes en leur nom, au Comité de la Chambre des Communes sur la 'Reconstruction and Reestablishment'<sup>4</sup>.

---

4. Document relié au Rapport Curtis (Advisory Committee on Post-War Reconstruction, 1944).

1. L'élargissement de l'assiette fiscale des municipalités.
2. L'attribution de pouvoirs légaux élargis, afin de mieux contrôler les différents usages du sol urbain.
3. L'attribution de l'aide fédérale aux seules municipalités ayant préparé un plan d'aménagement municipal.
4. L'adoption d'une loi fédérale destinée à appuyer et planifier différents types d'aides à l'amélioration des municipalités (Turgeon, 1944, p. 205).

En résumé, les grand objectifs de la rénovation urbaine sont de:

- A. remédier aux malheurs des mal-logés;
- B. rentabiliser les quartiers anciens;
- C. assister et encourager les décideurs du secteur de la construction à être actifs et dégager des profits accrus, ce qui est censé servir d'incitation afin de permettre l'accomplissement des deux objectifs précédents; et
- D. créer de l'emploi.

On lit ici clairement le lien étroit existant entre le gouvernement et l'entreprise privée. Ces objectifs constituent aussi et de façon évidente, une forme de justification.

Ces politiques et le contexte économique vont effectivement stimuler l'industrie de la construction qui dès la fin de la deuxième Guerre Mondiale, entame une période d'activité intense (SCHL, 1955, p. 8). C'est l'âge d'or des banlieues (Cameron, 1976, p. 63).

En 1954, le gouvernement fédéral donne la permission aux banques à chartres de faire des prêts hypothécaires, qui jusque-là ont surtout

été effectués par les compagnies d'assurance. Les prêts hypothécaires conjoints entre les compagnies d'assurance et la SCHL sont abolis. La SCHL devient l'assureur des prêts hypothécaires consentis par les institutions prêteuses (SCHL, 1955, p. 11). Un autre amendement fait de la SCHL, l'inspecteur de la qualité des nouvelles habitations, les banques déclarant ne pas être en position de jouer ce rôle (Rose et SCHL, 1955, p. 19).

La LNH est de nouveau amendée en 1956. Le nettoyage des taudis au centre-ville devient une priorité à laquelle on désire consacrer des budgets plus importants. Les terrains déblayés peuvent désormais être utilisés pour construire autre chose que des logements. De plus, les subventions accordées, soit 50% des coûts d'acquisition et de démolition, moins le prix de revente du terrain déblayé, sont versées aux municipalités lors de la réalisation des projets et non plus seulement après leur réalisation (SCHL, 1957, p. 8 et 22).

Bettison (1975, p. 112-144) cite divers propos émis par le ministre responsable de la SCHL, durant le débat ayant entouré les amendements de 1956 de la LNH, qui se résument comme suit.

A. Les villes canadiennes possèdent un stock de logements détériorés et obsolètes, et la croissance des villes est responsable d'une augmentation de la circulation automobile et du nombre d'espaces commerciaux. Les habitudes de vie ont changé. Pour toutes ces raisons, des terrains doivent être libérés au profit de ces nouveaux usages.

B. Il est nécessaire de transformer les zones grises en secteurs commerciaux ou industriels, afin de les rentabiliser et encourager

de ce fait de nombreuses villes à s'y mettre.

C. Le centre-ville n'est pas le lieu le plus approprié afin de loger des familles à bas revenus. Ces terrains très chers, nécessitent de les loger plus densément et sans espace ouvert.

D. Grâce à l'aide du gouvernement fédéral, l'entreprise privée pourra faire revivre ces anciens secteurs urbains délabrés, afin qu'ils redeviennent productifs et jouent à nouveau un rôle dans l'économie.

Bettison (1975, p. 114) conclut qu'à cette époque, deux principes guident la gratification de l'aide fédérale:

1. la maximisation de la réutilisation des espaces clairés afin d'y augmenter l'évaluation taxable et
2. l'acquisition de vastes espaces afin de remodeler complètement les secteurs visés et ainsi en changer la nature.

Il cite ensuite à nouveau le ministre qui déclare qu'il faut revitaliser les villes en transformant plusieurs secteurs, afin qu'ils soient aussi modernes que la banlieue. Les municipalités doivent donc exproprier autant que nécessaire afin de faciliter ce genre de changements.

A partir de 1955, les rapports annuels de la SCHL rapportent les hauts-faits de la politique du pic du démolisseur. Par exemple en 1955, 'Regent Park North' avance à grands pas, tandis qu'est approuvé 'Regent Park South', soit le déblaiement de 26,5 acres et la construction de 730 HLM (SCHL, 1956a, p. 18). En 1956, le déblaiement de 5 acres à St-Jean (T.N.) et 20 acres à Montréal sont approuvés (SCHL, 1957, p. 8). En 1958, le déblaiement de 27 acres

est approuvé à Windsor, incluant le terrain où doit être construit un nouvel hôtel de ville. A Halifax, 12 acres et 56 propriétés sont clairés. Déjà, 10 acres sur 20 ont été déblayés à Montréal et la construction des 796 premiers logements des Habitations Jeanne-Mance, le projet 'Regent Park' de Montréal, vient de débiter (SCHL, 1959a, p. 18-19).

D'après un rapport produit en 1956 par la SCHL, il est question de près de 100 000 maisons nécessitant des réparations importantes, dans les plus grands centres urbains. Une grande partie serait prête à être démolie et se situe tout près des centres commerciaux et industriels. On ajoute que cela comprend des maisons en état acceptable, qui doivent quand même être détruites, afin de procéder à la reconstruction de quartiers considérés comme délabrés. Ces propriétés seraient situées dans une ceinture de terrains en transition, peu à peu envahie par des usages commerciaux. Plus loin, on parle de reloger les résidents des quartiers délabrés promis au déblaiement, en banlieue, dégagant ainsi certains emplacements plus centraux qui pourront servir à d'autres fins (SCHL, 1956b, p. 35-36).

En résumé, pour compléter le survol des événements effectué ci-haut et faire le lien avec les deux chapitres précédents, la rénovation urbaine, c'est l'effacement des taudis de nombreux secteurs du centre-ville, lesquels sont perçus comme responsables d'une dépréciation importante du cadre bâti, afin de réévaluer les espaces centre-urbains (Cameron 1976, p. 65). Puis, c'est la préférence du centre-ville par plusieurs des principaux intervenants de la classe

économique dominante: marchands, banquiers, larges corporations, journaux, promoteurs immobiliers, gouvernements et autres institutions ayant des intérêts substantiels, dans le but d'y étendre leurs centres d'activités<sup>5</sup> (Weiss, 1980, p. 53-80).

C'est enfin une multitude d'interventions de la part du gouvernement fédéral dont les plus importantes sont la création d'espaces dans le but de permettre la réalisation des objectifs du secteur privé, et la construction de quelques HLM au centre-ville ou dans d'autres quartiers afin de reloger un certain nombre de ménages défavorisés déplacés (voir ce qui précède). La rénovation urbaine n'est pas un phénomène nouveau. Ce sont les proportions extraordinaires qu'elle a prise qui suscitent l'intérêt, et les changements sans nombre ayant eu lieu qui étonnent.

### 3.3.0 Politique du pic du démolisseur et autres politiques de 1960 à 1967

La LNH de 1944 accordait aux municipalités, des subventions de recherche portant sur l'habitation ou l'aménagement urbain. En 1954, la LNH sera amendée afin d'augmenter cette aide et financer des recherches de plus large envergure, portant sur l'état général du tissu urbain à l'échelle municipale et métropolitaine. Ces recherches sont appelées 'études de rénovation urbaine' (SCHL, 1959a, p. VII-9).

---

5. Voir le chapitre 2.

L'année suivant ces amendements, Toronto sera la première ville à en profiter en préparant un document intitulé: Urban renewal: a study of the city of Toronto. On y parle de 8% du stock de résidences nécessitant d'être remplacées immédiatement et de 40% devant être, soit réparées ou complètement reconstruites d'ici 25 ans (Rose, 1966, p. 11).

La ville est divisée en secteurs d'aménagement ('planning areas'), ayant une cohésion interne propre, autant par leur étendue, leur contenu que leurs fonctions (par exemple: résidentielle, commerciale, etc.). Puis, on procède à un examen général de la situation, en vue de déceler et lister les secteurs délabrés ou en décrépitude. On y définit enfin, les objectifs du programme de rénovation urbaine, dépendant des facteurs physiques, sociaux et économiques de chacun de ces secteurs. Cette manière de découper et d'analyser la ville est typique de ce genre d'étude et sera repris dans les documents préparés par les autres villes étudiées (Rose, 1966, p. 12).

St-Jean au Nouveau-Brunswick, championne de l'aide financière fédérale<sup>6</sup>, lorsque calculée per capita, devait compter, dans sa première étude de rénovation: City of St.John urban renewal study, publiée en 1957, que 4 000 habitations devaient être démolies ou remplacées. Huit milles autres furent classées comme étant dans un état, allant d'acceptable à douteux, c'est-à-dire nécessitant plus ou moins de réparations (City of St.John, 1957, p. 13-16). Donc

---

6. Discussion avec le service de planification urbaine de St-Jean, Nouveau-Brunswick, juillet 1987.

douze milles habitations sur un total municipal de treize milles qui vont de dévastées à juste passables, soit presque toute la ville!

Graham Fraser rapporte que dès 1944, une étude des communautés torontoises considérait que seulement 11 secteurs sur 78 étaient en bon état. Il explique que les critères d'évaluation qui portaient sur la pureté de l'air, la disponibilité de l'espace, la modernité des bâtisses, la densité de population, la circulation automobile, la pollution, la proximité de lieux du culte et d'écoles, la présence d'un centre d'achat et l'existence d'associations communautaires, étaient si étroits et si sévères, qu'en fait, seules des habitations luxueuses ou nouvelles semblèrent acceptables aux auteurs de l'étude. Il conclut que l'étude fut sans doute le travail de gens qui détestaient la ville et pour qui la vie campagnarde ou de banlieue était la seule acceptable (Fraser, 1972, p. 56-57).

De 1958 à 1960, 300 acres de terrains avaient été assignés au nettoyage dans les principales villes canadiennes, au coût de 22 millions de dollars, dont la moitié à être versée par le gouvernement fédéral. En 1960, toutes les principales villes canadiennes, excepté Calgary et Edmonton, qui s'ajouteront peu après à la liste, avaient réalisé une ou plusieurs études de rénovation urbaine.

La LNH est de nouveau amendée en 1960, afin de mieux continuer l'effort de démolition déjà entrepris. Ces changements incluent des subventions destinées à couvrir les frais de démolition, dont 75% du coût des enquêtes effectuées par les municipalités, afin d'étudier

l'état général des habitations et déterminer les aménagements souhaitables; 50% du coût d'acquisition et de déblaiement du terrain (SCHL, 1962, p. 24) et 75% du coût des projets destinés à reloger les gens obligés de déménager (l'autre 25% étant défrayé par les provinces), lors de la reprise de leur logement ou maison, afin de les démolir (SCHL, 1961, p. 2-3).

Le budget des subventions est augmenté de 25 à 50 millions de dollars, afin qu'un plus grand nombre d'applicants puisse en profiter (Bettison, 1975, p. 128). L'augmentation de la contribution financière du gouvernement fédéral démontre un désir proportionnel d'appliquer avec zèle la politique du pic du démolisseur. Des subventions sont en outre allouées dans le but de rembourser par exemple, la réparation de la plomberie ou du système de chauffage, de propriétés locatives et d'appartements (SCHL, 1961, p. 22).

Souvent, les secteurs de réaménagement incluent des bâtisses peu ou pas détériorées. Un autre amendement prévoit de rembourser par suite d'ententes fédérales-provinciales, 75% du coût d'acquisition et de réparation de certaines de ces habitations. On cherche ainsi à encourager leur transformation en logements publics, afin de loger à bon compte les ménages défavorisés. Il s'agit aussi de stimuler l'adoption et le respect de règlements municipaux sur l'entretien des bâtiments par les municipalités, afin d'enrayer le désinvestissement dans certains secteurs (Bettison, 1975, p. 128-130; SCHL, 1961, p. 3).

La réalisation de ce dernier objectif allait cependant à l'encontre de certains obstacles logiques et pratiques. La SCHL remarquait à ce sujet en 1956:

"que la mise en vigueur vigoureuse des codes du logement a pour effet de faire baisser le prix des taudis absolument irréparables, en augmentant le coût de leur entretien, faisant que les coûts de reconstruction seront probablement moins élevés" (SCHL, 1956b, p. 35).

Il faut aussi souligner que la démolition de pâtés de maisons entiers est la seule façon de reconquérir afin d'être réaménagées, l'entièreté de larges parcelles de terrain du centre-ville.

Il est évident que subventionner les réparations d'une bâtisse située dans un secteur à être déblayé prochainement, alors qu'il faudrait ainsi la payer plus cher et verser des subventions accrues, constitue une antithèse. Puis, il n'est pas non plus utile de faire respecter un quelconque code du logement là où tout est promis à la démolition, pour d'abord encourager des dépenses en pure perte et ensuite payer davantage pour racheter ces bâtisses.

En 1964, la LNH est à nouveau amendée. Ce sont les amendements qui permettront d'accélérer le plus la cadence des démolitions. On commencera par augmenter substantiellement les pouvoirs de la SCHL.

Il s'agit ainsi de lui permettre:

1. de s'attaquer avec vigueur à la taudification du centre; et
2. d'encourager le plus possible la construction de HLM,

(Adamson, 1968, p. 233).

C'est la première fois que la SCHL est autorisée à s'impliquer directement dans la construction de HLM (Dennis et Fish, 1972, p. 293-294).

L'aide accrue à la rénovation urbaine touche principalement deux secteurs:

A. la préparation par une municipalité d'un plan d'aménagement listant les zones à rénover et la nature des changements à apporter, dont 50% du coût est subventionné par le fédéral; le plan doit être approuvé par les provinces concernées;

B. l'attribution de subventions afin de rembourser 50% des coûts d'acquisition, de déblaiement et de mise en place de nouveaux services, tandis que l'autre 50% peut être financé par un prêt couvrant jusqu'aux deux tiers de la somme requise (SCHL, 1965, p. 11; Adamson, 1968, p. 234-235).

En plus, les prêts reliés à l'achat de maisons usagées sont ajoutés à la liste des hypothèques assurées par la SCHL.

La SCHL offre dorénavant une assistance financière aux municipalités, pour qu'elles administrent et mettent de l'avant des projets de construction de HLM pour les très défavorisés, ce avec l'approbation des provinces (SCHL, 1965, p. 12-13). En plus, des prêts bon marché et à long terme, destinés à couvrir 90% des coûts des projets initiés par les provinces et approuvés par la SCHL, sont offerts. Ces argents serviront à financer la construction de HLM et au réaménagement du centre-ville (Adamson, 1968, p. 233; Bettison, 1975, p. 154).

Bettison rappelle que les institutions prêteuses favorisent la construction d'immeubles à appartements de plusieurs étages, pourtant moins agréables à habiter (Gertler et Crowley, 1976, p.

334). Ce choix s'expliquerait parce que les tours d'appartements sont censées être plus faciles à administrer, les logements étant tous réunis dans un seul lieu. Sans doute aussi, parce que c'est souhaitable au centre-ville dans le but d'économiser du terrain, étant donné son coût très élevé<sup>7</sup> (Bettison, 1975, p. 156).

Le nombre de prêts pour la construction de logements multiples avait augmenté considérablement en 1961. Il augmentera encore davantage à la suite des amendements de 1964, tandis que la quantité de prêts accordés pour la construction d'habitations unifamiliales fléchit. En 1963, 2 logements multiples comparé à 1 maison unifamiliale sont construits, passant en 1965, à 3 contre 1 dans les villes étudiées.

C'est à cette époque que les institutions prêteuses et l'industrie de la construction deviennent particulièrement intéressées à investir dans le réaménagement du centre-ville. L'âge d'or des banlieues est terminé, celles-ci passant à une période de croissance continue, mais non plus effrénée (Bettison, 1975, p. 157).

A cette époque aussi, la distinction entre taudis et zones industrielles ou autres, est abolie. Tout est promis à la démolition si jugé utile ou nécessaire. Il n'est plus nécessaire de construire de HLM sur les sites clairés (SCHL, 1965, p. 11). Des subventions fédérales sont accordées afin de moderniser les infrastructures du centre-ville, élargir, changer ou moderniser les voies de circulation, aménager des stationnements, et construire des

---

7. Voir le chapitre 2.

trottoirs dans certains secteurs centre-urbains sélectionnés. Enfin, même les frais de bulldozage seront subventionnés, parce que décrits et considérés comme une perte substantielle (Bettison, 1975, p. 157).

Le ministre chargé de la SCHL, Walter Gordon, suggère afin de justifier toutes ces interventions, que le marché n'inclut pas de mécanismes permettant la régénération automatique des espaces urbains en déclin. Le gouvernement fédéral doit donc intervenir dans le but d'absorber les pertes encourues afin de susciter cette régénération et conserver au centre-ville un haut taux d'activité qui ne saurait persister autrement (Débats de la Chambre des Communes, 1964, p. 3718 et 3793).

Pourtant, cette aide gouvernementale, essentielle étant donné le prix élevé des terrains au centre-ville, devait être largement responsable de la hausse de prix, résultant de la spéculation encouragée par la promesse d'un usage plus intensif des terrains centre-urbains (Bettison, 1975, p. 158).

Les desseins du gouvernement vont devenir de plus en plus ambitieux alors que sont présentés de vastes projets de développement socio-économique du pays, incluant les villes. Il est suggéré que rien ne peut-être accompli sans la collaboration de tous les paliers de gouvernements. C'est dans ce contexte qu'est mentionnée pour la première fois, la possibilité de créer un ministère fédéral s'occupant d'affaires municipales. On travaillera très fort afin de bien faire saisir aux provinces et municipalités l'ampleur de l'aide

contenue dans les amendements de 1964. On encouragera aussi la formation d'un nombre accru de professionnels de la planification, via la création de nouveaux programmes universitaires (Bettison, 1975, p. 161-164).

Il est intéressant de remarquer que la rénovation urbaine entre dans sa période glorieuse au Canada, parallèlement aux Etats-Unis. La politique du pic du démolisseur américaine a cependant débutée plus tôt, soit en 1949, avec l'adoption par le Congrès américain du 'Federal Housing Act' (Kaplan, 1963, p. 1-2). Kaplan (p. 3) rapporte que le degré de réussite n'est pas le même partout, parce qu'il dépend de l'habileté des municipalités à réclamer selon les règles, la manne offerte.

La rénovation urbaine américaine a des objectifs très ambitieux. Elle est présentée comme une panacée universelle devant résoudre une panoplie de problèmes de tension raciale, de pauvreté, de taudification, de criminalité, ainsi qu'une multitude d'autres problèmes sociaux (Crowley, 1982, p. 104).

Dans ce but, des agences fédérales dont les bureaux sont distribués à la grandeur du pays, sont créées afin de déblayer les terrains sélectionnés et les revendre à rabais à divers promoteurs. En plus de s'occuper de relocaliser les populations urbaines ainsi déplacées, elles ont aussi pour rôle de stimuler la construction de larges édifices, afin de regarnir les coffres des municipalités, revitaliser le centre-ville et peut-être stopper l'exode de la classe moyenne vers la banlieue (Gans, 1965, p. 199-212).

Il existe donc beaucoup de ressemblances entre les politiques canadiennes et américaines de rénovation urbaine. La politique américaine sera cependant mieux organisée et pourvue en moyens financiers plus généreux. Surtout, elle ne connaîtra pas d'interruption. Michael Goldberg ajoute que le Canada n'adoptera jamais non plus, l'équivalent des 'National Defense Interstate Highway Building Acts' de 1956 et 1962, qui ont parrainé la destruction d'un grand nombre de logements et autres bâtisses centre-urbaines, lors de la construction à très grande échelle d'autoroutes (Goldberg, 1983, p. 9).

La LNH est de nouveau amendée en 1966. La SCHL offre dorénavant des prêts couvrant non plus 85%, mais 90% de la valeur de nouvelles bâtisses. Ses budgets et ceux de la LNH sont augmentés pour pouvoir répondre aux nouvelles demandes. Un nouveau prêt de \$10 000 est offert aux acheteurs ne pouvant se permettre l'achat d'une maison neuve, afin de réparer et occuper une maison moins récente. Etant donné les coûts accrus des maisons nouvelles et l'augmentation des taux d'intérêt, les vieilles maisons qui souvent jouissent d'une hypothèque peu élevée, deviennent un achat intéressant, tandis que leur prix augmente, pour ces mêmes raisons (Bettison, 1975, p. 167-173).

L'aide à la rénovation urbaine est attribuée généreusement en 1966:

1. 61 municipalités sont subventionnées afin de pouvoir entreprendre des études de rénovation urbaine;
2. des contributions sont versées à 21 municipalités dont

<sup>8</sup>Québec, Toronto, Edmonton, et Victoria, pour qu'elles préparent 24 programmes de rénovation; et

3. 9 municipalités, dont Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria, recevront une aide financière destinée à mettre en pratique des projets de rénovation urbaine.

Toute ville qui en fait la demande peut recevoir une subvention couvrant 75% du coût d'une étude de rénovation urbaine touchant l'entièreté de son territoire. Entre 1955 et 1966, 118 études de ce genre seront effectuées (SCHL, 1967, p. 21).

Plusieurs des principales villes canadiennes dont Toronto et Montréal, effectueront plusieurs études à partir du moment où ces subventions sont offertes (1944), et recevront plusieurs fois des contributions afin de mettre à exécution divers programmes de rénovation (SCHL, 1961, p. 26; 1964, p. 13; 1965, p. 12; 1966, p. 12; 1967, p. 21; 1968, p. 20-21).

En 1967 et 1968, l'interventionisme fédéral sur le champs urbain est plus important que jamais. Le gouvernement fédéral perçoit la situation comme étant alarmante. On parle de crise urbaine où des efforts immenses doivent être déployés, afin de construire des habitations nouvelles, des routes neuves, des aqueducs et des égouts, offrir des services, et rénover le centre-ville, afin de répondre aux demandes urgentes d'une population plus riche et plus nombreuse. Seule une intervention massive et concertée à l'échelle du pays, est censée pourvoir à tous ces besoins (Bettison, 1975, p. 193-196; H. Peter Oberlander, 1981, p. 1).

---

8. Seules les villes étudiées sont citées.

A cette époque comme durant les années précédentes, la SCHL continue de jouer un rôle d'appui important dans toutes les histoires de construction au Canada. En 1967, \$ 59 millions sont attribués à la rénovation urbaine, soit plus de 3,6 fois le budget de 1966 (\$ 16 millions) (SCHL, 1968, p. 7).

Son rôle est cependant plus critiqué. On déplore:

1. l'étroitesse de son mandat;
2. le fait que la SCHL doit travailler à l'intérieur des limites légales imposées par le gouvernement élu;
3. le trop d'importance attribué à la fonction habitat, tandis que d'autres fonctions importantes sont ignorées;
4. son isolation parce qu'elle est une corporation de la couronne, ce qui l'empêche d'être en position d'influencer les autres ministères fédéraux qui s'occupent de politique urbaine dont le transport, le développement régional et l'environnement.

D'autre part, même à l'intérieur de ce mandat limitant, la SCHL est perçue comme se contentant surtout de réagir aux problèmes immédiats, manquant d'esprit d'innovation et d'initiative. Higgins remarque encore que ses succès se comptent surtout en terme du nombre d'unités construites, alors qu'elle ne se soucie guère de ce qui se passe à l'intérieur de ces maisons (Higgins, 1977, p. 80-81).

### 3.3.1 Commission fédérale d'étude sur le logement et l'aménagement urbain 1968-1969

En 1968 (peu de temps après l'élection du nouveau Premier ministre),

Paul Hellyer, ministre du transport et chargé de la SCHL, est requis de créer un groupe d'étude sur les problèmes de logement et d'aménagement (Rose, 1980, p. 43). Le début de l'enquête de la Commission fédérale d'étude sur le logement et l'aménagement urbain, interrompt le processus d'examen des demandes d'assistance à la rénovation urbaine et à la construction de logements publics. Peu de temps après, la SCHL cesse aussi l'examen de toutes nouvelles demandes de mise en application de schémas de rénovation urbaine. Uniquement les projets déjà approuvés et qui ont débuté, continuent. La commission est composée d'une petite équipe de gens extérieurs aux circuits gouvernementaux de tous les paliers. Ils travailleront rapidement, soit durant l'automne 1968 (du 15 septembre au 4 décembre) et présenteront leur rapport en janvier 1969 (Bettison, 1975, p. 204-205).

Les objectifs fixés par Paul Hellyer sont d'étudier tout ce qui touche le logement et l'aménagement urbain au Canada, afin de suggérer des politiques à être appliquées par le gouvernement fédéral et les autres paliers gouvernementaux, ainsi que le secteur privé, dans le but de contribuer au développement de villes prospères et modernes, et de combler les besoins en logement de tous les Canadiens (Hellyer et al, 1969, p. 1).

Les recommandations du Rapport Hellyer touchent un vaste choix de sujets urbains. En ce qui concerne le centre-ville et ses récentes transformations, il semble que Hellyer n'ait pas apprécié le bulldozage systématique et n'importe quelle rénovation urbaine.

Dans la section intitulée **Impressions** du rapport de la commission, il est dit par exemple:

"il semble y avoir un thème populaire à travers tout le Canada, soit la rénovation urbaine. Il n'y a pas une communauté qui n'ait une étude de réaménagement urbain parmi les documents qu'elle a produits. Dans certains cas, c'était presque une plaisanterie de deviner ce qu'on pourrait bien y renouveler. D'après ce qui a été constaté, il semble que le réaménagement urbain, encouragé par un afflux permanent de dollars fédéraux afin de construire localement, serait sur le point de devenir une question de financement plutôt que de planification municipale" (Hellyer et al, 1969, p. 13) .

A partir de l'examen des plans municipaux et en se basant de façon générale sur leur contenu, le comité d'étude constate que l'emphase semblerait être placée autant sur l'augmentation de l'évaluation foncière, que la rénovation ou l'ajout au stock de maisons. Au mieux, il s'agirait de rebâtir sans prendre suffisamment en considération le rôle des facteurs sociaux ou culturels prévalents.

Les principales conclusions du Rapport Hellyer sont présentées au tableau 3.1.

Les recommandations de la commission porteront sur diverses solutions aux problèmes qu'elle a remarqués. Beaucoup peuvent s'appliquer au centre-ville. On recommande (Hellyer et al, 1969, p. 24-38):

- A. l'application plus sévère du code du bâtiment;
- B. l'application de mesures d'aide financière et légale originales, au secteur privé;
- C. la fourniture de facilités accrues de financement à l'achat,

la location ou la construction de logements pour différents ménages, selon leur niveau de revenu et d'autres caractéristiques économiques.

---

**TABLEAU 3.1**

**PRINCIPALES CONCLUSIONS DU RAPPORT HELLYER**

1. L'industrie de la construction, les institutions financières et le gouvernement fédéral n'ont pas réussi à fournir suffisamment de logements, et à des prix abordables pour de nombreux ménages canadiens
2. Il existe une pénurie de logements adéquats pour les vieillards et les familles de plusieurs enfants
3. Il semble impossible de répondre à la demande de logement provenant des ménages à bas revenus
4. La SCHL n'a su faire face aux nombreux changements sociétaux tel l'urbanisation et l'augmentation de la demande de logements
5. Un large nombre d'habitations modernes ont une apparence monotone et peu intéressante

Sources: Paul Hellyer et al, Report on housing and urban development (Ottawa, janvier 1979).  
Albert Rose, Canadian housing policies 1935-1980 (Scarborough: Butterworth & Company (Canada) Ltd., 1980).

---

Certaines recommandations de la commission s'adressent spécifiquement à la rénovation urbaine. On suggère aux municipalités (Hellyer et al, 1969):

1. De changer de régime fiscal afin de décourager la spéculation.

Deux types de spéculations seraient courants:

i) le placement spéculatif en banlieue. Un terrain à proximité des limites du territoire urbain (souvent une ferme) est conservé et inutilisé, jusqu'au jour où rejoint par la ville, il augmentera énormément de prix et sera conséquemment vendu avec un bénéfice exorbitant;

ii) le placement spéculatif centre-urbain. Une bâtisse sera négligée, sous-utilisée ou abandonnée. Puis, lorsque son emplacement est désigné pour être exproprié par le gouvernement ou racheté afin d'être utilisé à nouveau, l'aménagement projeté lui conférera une valeur plus élevée, amenant sa vente à prix fort.

2. De cesser de démolir toutes les anciennes maisons, tel que prescrit par plusieurs schémas d'aménagement, jusqu'à ce qu'assez de nouvelles habitations soient construites pour parer aux besoins existants.

On appuie cette recommandation sur le fait que diverses injustices ont résulté des démolitions tel:

i) la destruction de communautés, et

ii) le versement, par exemple à de vieux pensionnés, d'un prix d'achat trop faible pour leur permettre d'acheter une autre maison dans l'état actuel du marché.

Dans un premier cas, un mode de vie est détruit, dans l'autre des retraités ou personnes à faibles revenus, ayant investi toutes leurs épargnes dans une maison, sont dépossédés.

3. De rénover, lorsque faisable les habitations plus âgées et de cesser de démolir sans faire de sélection.

4. D'encourager un meilleur entretien des bâtisses résidentielles ou autres, au lieu des pratiques de désinvestissement actuelles.

5. De cesser de désigner de vastes secteurs dans le but d'être réaménagés, mais plutôt de sélectionner dans ce but des portions beaucoup plus petites du centre-ville.

6. De créer un nouveau centre-ville, afin d'alléger les pressions exercées sur le centre-ville actuel.

Le contenu du rapport s'adresse autant au gouvernement fédéral qu'aux autres paliers de gouvernement.

Le Rapport Hellyer suscitera un tollé de critiques. Rien n'y est fait selon les normes habituelles: on n'a pas consulté les bureaucrates des divers paliers de gouvernements et on y fait fi des limites administratives de chacun des paliers de gouvernement. On y critique beaucoup, en demandant des comptes à tous, rompant un certain équilibre politique. Surtout, cela menace plusieurs formes généreuses de financement fédéral de travaux provinciaux et municipaux (Higgins, 1977, p. 81).

Ce rapport est aussi une étape importante, parce que son contenu va amener de nombreux changements de politiques, bouleverser les mentalités et résume certains des pires aspects de la rénovation du centre-ville des principales villes canadiennes étudiées.

A la fin de 1969, Robert Andras qui a succédé au ministre démissionnaire Paul Hellyer, décide de couper l'aide à la rénovation urbaine. Afin d'adoucir le choc financier que cela pourrait donner aux villes et municipalités, plusieurs projets en cours et récemment approuvés continueront jusqu'en 1974, tout en devant respecter certaines limites budgétaires (Bettison, 1975, p. 248-249).

### **3.3.2 La LNH de 1969 et 1970 et autres politiques gouvernementales**

En 1969, la LNH devait être à nouveau amendée. Les condominiums font désormais partis des habitations financées par la loi et les budgets sont généralement augmentés. Le plafond des prêts à l'achat de maisons usagées est substantiellement relevé: 95% du coût de ce type de maison jusqu'à un maximum de \$ 18 000 plutôt que \$ 10 000, dans le but soit d'acheter ou de restaurer une habitation quelconque. De plus, des prêts destinés à l'amélioration de maisons usagées sont aussi consentis (SCHL, 1970, p. 32-33).

Michael Dennis et Susan Fish expliquent que les amendements destinés à encourager l'achat et la restauration de maisons usagées donneront peu de résultats, parce qu'ils seront a) ignorés par les banques, qui préfèrent accorder des prêts pour des maisons neuves, et b) exclus de la publicité préparée par la SCHL afin d'annoncer ses

services (Dennis et Fish, 1972, p. 294-295).

Une aide financière nouvelle est aussi accordée aux provinces et municipalités, soit 50% des coûts de réparation des logements existants, à condition qu'ils ne soient pas démolis. Le but est d'encourager ces gouvernements à acquérir et rénover les logements habitables dans les quartiers plus anciens, au lieu de tout bulldozer (Bettison, 1975, p. 222-224). D'après Dennis et Fish, 1972, p. 295-296), ces amendements et ceux de même nature inclus dans les versions précédentes de la LNH, afin d'acheter et convertir d'anciens logements en HLM, auront peu d'effet, parce que les gouvernements provinciaux excepté l'Ontario, préfèrent encourager de nouvelles constructions, afin de créer plus d'emplois et faire mieux paraître le bilan de la croissance économique.

La LNH sera à nouveau amendée en 1970, afin d'assurer les prêts consentis pour l'amélioration de maisons par les banques, et garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers qui investissent des capitaux, un revenu sur les ensembles de HLM construits (SCHL, 1971, p. 43-44).

En juin 1970, débute une importante initiative d'aide à la conservation initiée par le Ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, soit le dénombrement, l'analyse et la classification de bâtiments à travers tout le Canada, priorisant ceux menacés de démolition (Astroff, 1971, p. 18-22). En plus de sa raison d'être qui est de fournir des données pertinentes à la Commission des lieux et monuments historiques du Canada, on souhaite que cet inventaire

informatisé fournisse aux urbanistes, aux gouvernements municipaux et provinciaux, ainsi qu'aux associations intéressées, un ensemble de faits sur les bâtiments historiques utilisables.

Ce projet va se prolonger durant plusieurs années, compilant des informations sur quelques 200 000 bâtiments érigés avant 1914. L'Inventaire des bâtiments historiques du Canada (IBHC) relèvera plus tard d'Environnement Canada (Falkner, 1978, p. 55-61).

### 3.3.3 Réactions des habitants du centre-ville à la politique du pic du démolisseur

Il est pertinent de souligner les réactions parfois très négatives des habitants du centre-ville ou autres habitants des quartiers anciens touchés par la rénovation urbaine. Ces réactions ne seront pas sans exercer certaines pressions politiques. Parmi les villes étudiées, les groupes suivants sont particulièrement représentatifs: à St-Jean (N.B.), diverses associations de locataires et citoyens du centre-ville (Somerville, 1975, p. 124-129); à Montréal, l'Association des résidents de Milton Park (Helman, 1981, p. 127-130); à Toronto, les groupes communautaires de Kensington, Don Valley et Trefann Court, 'Stop Spadina', le 'Save our City Coordinating Committee'; à Calgary, le groupe communautaire d'Inglewood; à Vancouver, le 'Strathcona Property Owners and Tenants Association' (SPOTA) et la Coalition de Fairview Slopes Area (City Magazine, 1975, p. 15-28).

Tous ces groupes exerceront de fortes pressions afin de préserver divers quartiers du centre-ville promis à la démolition, afin d'y construire soit une autoroute, des tours d'habitation, des bureaux, etc. Dans d'autres cas, ils lutteront contre la spéculation ou l'utilisation des banques de terrain gouvernementales dans le but d'augmenter les revenus municipaux, plutôt que de construire des logements à prix abordables. Enfin, il s'agit souvent d'empêcher que des moins bien nantis soient expulsés de logements à prix abordables (Stewart, 1975, p. 140-144).

#### **3.3.4 Nouvelles orientations des politiques du pic du démolisseur et autres initiatives provinciales**

Depuis le début des années 1960, le potentiel des provinces de s'occuper de l'administration de diverses politiques s'est considérablement développé. Des budgets accrus ont été assignés dans ce but, tandis qu'était engagé un personnel de plus en plus qualifié. Plusieurs programmes ont été créés. Les provinces ont ainsi décidé de profiter de leur position privilégiée, reliée à l'homogénéité des intérêts économiques qu'elles représentent, et qui dans ce but, les mets en meilleure position que le gouvernement fédéral, souvent obligé de défendre des intérêts contradictoires à l'échelle du pays entier. Après s'être donné les outils pour pouvoir agir, leur influence ne cessera de croître (Jenkin, 1981, p. 78-81).

Ainsi, presque toutes les provinces canadiennes créeront durant les années 1960, des organismes qui s'occupent d'habitations et de rénovation urbaine. Elles espèrent profiter des initiatives du

gouvernement fédéral, mais aussi donner une impulsion provinciale à ces politiques. La participation provinciale est d'abord à la remorque de la SCHL, mais deviendra graduellement autonome et inovatrice, à un degré variable dans chaque province (Cameron, 1976, p. 72).

Les agences provinciales qui oeuvreront dans les villes étudiées et l'année de leur création sont listées au tableau 3.2. Elles sont presque toutes nées à la même époque.

---

TABLEAU 3.2

AGENCES PROVINCIALES OEUVRANT DANS LE DOMAINE DE LA RENOVATION  
ET D'AUTRES QUESTIONS URBAINES, ANNEES DE LEURS CREATIONS

---

Provinces	Noms des agences et années de leur création
Terre-Neuve	Newfoundland & Labrador Housing Corporation - 1967
Nouvelle-Ecosse	Nova Scotia Housing Commission - 1967
Nouveau-Brunswick	New Brunswick Housing Corporation - 1967
Québec	Société d'Habitation du Québec - 1967
Ontario	Ontario Housing Corporation - 1964 Ministry of Housing
Manitoba	Manitoba Housing & Renewal Corporation - 1967
Saskatchewan	Saskatchewan Housing Corporation - 1973
Alberta	Alberta Housing & Urban Renewal Corporation - 1967
Colombie-Britannique	B.C. Housing Management Commission - 1967

---

Source: Albert Rose, Canadian housing policies 1935-1980 (Scarborough: Butterworth & Company (Canada) Ltd., 1980), chapitre 5 et appendice A.

---

La 'Ontario Housing Corporation' démarrera le bal en 1964. Le principal objectif de sa création est de prendre avantage des

subventions offertes par le biais de la LNH et ses récents amendements, visant à financer la construction de HLM. En 1967, quinze fois plus d'argent sera consacré à cet objectif que précédemment. Ce chiffre sera doublé en 1971, atteignant \$ 300 millions et 10% des logements construits cette année-là au Canada (Fallis, 1980, p. 17).

Les principaux objectifs de la Société d'Habitation du Québec (SHQ), créée le 29 juin 1967, qui est un autre de ces organismes provinciaux (Société d'Habitation du Québec, 1968, p. 4-6), sont d'aider les municipalités à éliminer les taudis, réaménager leur territoire et réaliser divers projets de construction de HLM. Elle a aussi pour tâche de verser des petites compensations financières aux familles évincées de leur logis, par suite de la réalisation d'un projet de rénovation. L'approbation légale des programmes de rénovation et d'habitation municipaux fait partie de ses activités. La SHQ peut aussi verser une aide financière aux municipalités et autres organismes habilités en vertu de la loi, afin qu'ils puissent réaliser leurs programmes de rénovation et de HLM. Un autre important objectif de la SHQ est de faciliter différentes formes d'accès à la propriété.

A la date du 31 mars 1968, sept projets d'accord annuel étaient envisagés afin de percevoir \$ 179 millions de subventions du gouvernement fédéral, par le biais de la SCHL et cela pour des engagements dans le domaine de la rénovation urbaine et de la construction de HLM (SHQ, 1968, p. 14). Déjà avant la création de la SHQ, il apparaît que le gouvernement du Québec avait déjà

subventionné 35 municipalités, dans le but de préparer des études de rénovation urbaine et sur les problèmes de pénurie de logements (SHQ, 1968, p. 15).

Le rapport de la SHQ de 1969/1970 explique que

"les municipalités peuvent, moyennant l'approbation de la SCHL, décréter zone de rénovation une partie du territoire urbain et y procéder à l'acquisition, à l'élimination, à la restauration et à la construction d'immeubles pour fins de HLM" (SHQ, 1970, p. 35).

Plus loin, est ajouté:

"outre les motifs sociaux et humanitaires invoqués pour l'habitation, la rénovation ressemble à une opération de modernisation de l'équipement de production d'une entreprise, mais que celle-ci pratique parfois dans le tissu urbain d'une façon ponctuelle et sporadique, à la faveur de conditions favorables" (SHQ, 1970, p. 75-76).

Dans le même document, à la page 76, l'action concertée de la SHQ et des municipalités est justifiée pour les raisons suivantes:

"freiner l'exode vers la périphérie, contrer la dévalorisation des terrains et des immeubles, moderniser, éliminer les éléments incompatibles, nuisibles et dépréciatifs du milieu, accroître l'usage et la rentabilité des terrains et immeubles par des reconstructions et des restaurations, préserver et aménager certaines bâtisses appartenant au patrimoine historique ou esthétique, embellir, rentabiliser en diminuant les coûts d'entretien et en accroissant les valeurs imposables, favoriser l'action et l'investissement par l'entreprise privée, les municipalités et autres organismes publics".

On y explique aussi que les initiatives de la SHQ sont stimulantes pour l'activité de l'économie du Québec et créatrice d'emplois.

Lorsque le gouvernement fédéral suspend l'assistance financière accordée en vertu de la LNH afin de préparer et réaliser de nouveaux programmes de rénovation, la SHQ, désireuse de ne pas limiter les initiatives municipales, maintiendra quand même sa participation financière de 25% (SHQ, 1972, p. 10-11).

Cette description des activités et objectifs de la SHQ démontre ce qui est typique des rivalités fédérales-provinciales: le mimétisme à retardement des provinces. C'est le gouvernement fédéral qui a initié la politique de rénovation urbaine. Ses initiatives seront suivies de près par les gouvernements provinciaux et municipaux qui y ajoutent divers prolongements de leur cru. Lorsqu'à la fin des années 1960, le gouvernement fédéral est légèrement moins désireux de contribuer à, et d'encourager la rénovation urbaine, les provinces qui se sont alors pourvues d'organismes pour s'occuper du logement et de l'aménagement urbain, ne l'entendent pas nécessairement de la même manière et souvent désirent prolonger l'expérience avec autant de vigueur.

Il est important de souligner qu'aucune de ces agences provinciales ne jouent exactement le même rôle. Il existe entre elles de nombreuses ressemblances, mais aussi plusieurs variantes. A part la rénovation urbaine, elles ont comme deuxième volet la construction de logements publics. Après avoir connu diverses hausses et baisses, cette activité perdra beaucoup d'importance à partir de 1978 (Rose, 1980, p. 78-81). Leur rôle et leurs responsabilités évolueront avec le temps et selon les changements de valeurs des gouvernements provinciaux au pouvoir, mais aussi selon les décisions prises par les différentes administrations fédérales, étant donné le lien étroit qui existe entre les deux.

Thomas Plunkett (1979, p. 69) explique à propos des municipalités, que leurs besoins financiers ayant considérablement augmenté, étant

aussi soumises à une structure de revenus rigides, comptant sur les impôts fonciers pour leurs principales sources de revenus, plusieurs décisions importantes seront prises en fonction de leur effet sur l'impôt foncier. Par conséquent, plusieurs gouvernements locaux seront amenés ou encouragés par les autres paliers de gouvernements, à adopter des politiques ayant pour effet d'augmenter l'évaluation municipale. Dans un tel contexte, la rénovation urbaine ne pouvait qu'apparaître idéale. Puisque les provinces les y encouragent toujours et qu'elles y trouvent leur compte, la rénovation urbaine continuera.

Tout au long des années 1960, 1970 et 1980, plusieurs types de lois provinciales s'appliquant au domaine municipal seront adoptées et souvent amendées afin de faciliter les initiatives fédérales ou encore les compléter. Ces lois influenceront prioritairement la nature et le devenir des municipalités étudiées.

Un autre outil important du contrôle provincial sur l'urbain sont les ministères des affaires urbaines. Toutes les provinces canadiennes excepté l'Ile du Prince Edward (IPE), en possèdent depuis fort longtemps, c'est-à-dire au moins depuis 1936.

Typiquement, ces ministères s'occupent:

- A) de l'approbation des plans et des règlements de zonage,
- B) de l'évaluation foncière dans le but de collecter l'impôt municipal,
- C) de fournir des avis légaux afin de vérifier la validité de plusieurs des règlements municipaux, des amendements aux chartres

municipales et lois municipales, et

D) peut-être, d'effectuer quelques recherches et de développer des politiques.

Higgins explique que les ministères des affaires municipales provinciaux joueront un rôle de plus en plus général, au cours de la période étudiée, élargissant leurs fonctions à celles de conseillers et adjoints techniques ou administratifs, plutôt que seulement d'argentiers et de consultants légaux (Higgins, 1986, p. 83-84).

### 3.3.5 Le Rapport Lithwick

Au début de 1970, à la requête de Robert Andras, une étude commissionnée par la SCHL sur l'entièreté des villes canadiennes: Le Canada urbain, sera produite par Harvey Lithwick (1970) et une petite équipe de fonctionnaires.

En plus, six monographies, petits documents sur divers problèmes urbains, seront préparées afin de sous-tendre ce document:

1. Pauvreté urbaine (Harvey Lithwick, 1971);
2. Le logement au Canada (L.B. Smith, 1971);
3. Le problème du transport urbain au Canada, 1970-2000 (D.J. Reynolds, 1971);
4. L'économie urbaine publique (W. Irwin Gillepsie, 1971);
5. L'avenir urbain (A. Goracz, I. Lithwick et L. Stone, 1971)
6. Revue des choix en politique urbaine (L.D. Feldman Associés, 1971).

Le Canada urbain est une étude très critique de plusieurs politiques gouvernementales en matière d'urbanisme depuis la deuxième guerre mondiale. On y parle entre autres du manque d'imagination, de la simplification et de l'ignorance des faits et des données, ayant présidé aux choix de ces politiques (Lithwick, 1970, p. 14). On reproche au gouvernement fédéral de ne pas avoir dès le début, défini une politique nationale guide et on critique l'existence prolongée de structures administratives périmées à tous les niveaux de gouvernements, ne laissant pas la possibilité de contrer adéquatement les problèmes de l'heure. Un accroissement spectaculaire de la population canadienne et urbaine est prédit, devant amener un surcroît très important de la demande de logements, donc des problèmes très graves dans ce domaine (Lithwick, 1970, p. 131-133).

La politique du bulldozage n'est pas considérée comme néfaste, mais comme étant surtout utile, car elle permet l'élimination:

A. de bâtisses dégradées, et

B. de conditions psychologiques et sanitaires négatives.

De plus, tel quelles les zones détériorées nécessitent des investissements et ne permettent pas d'amasser des impôts suffisants. La rénovation urbaine est censée corriger cet écart par une augmentation des bâtisses neuves, dont la valeur plus élevée devrait permettre une rentrée accrue de revenus. Il est d'autre part considéré essentiel de remplacer les habitations démolies par de nouveaux logements à prix raisonnables. Les problèmes A et B (voir plus haut) pourraient sinon, déménager dans les zones adjacentes, parce que plus de logements à loyers abordables ont été éliminés

qu'il n'en a été construits (Lithwick, 1970, p. 201 et 205).

Le Rapport Lithwick analyse les principaux changements qu'a connu la LNH. Il conclut que les efforts de rénovation urbaine furent suffisants et s'ajustèrent de mieux en mieux à la réalité, par le biais d'un choix varié de politiques: rénovation, conservation ou restauration, qui complètent les activités d'aménagement de l'entreprise privée. Il critique cependant les efforts du gouvernement fédéral afin d'inciter les municipalités à participer aux programmes existants. Les municipalités sont censées trop craindre diverses répercussions politiques négatives. La générosité des subventions offertes est supposée permettre de passer au-delà de si ternes considérations, et aider à faire mieux comprendre les buts et procédés permettant de réaliser la rénovation urbaine.

### **3.3.6 Le Ministère d'Etat aux Affaires urbaines**

L'un des résultats le plus évident de l'influence des rapports Lithwick et Hellyer est la création, à la fin du mois de juin 1971, du Ministère d'Etat aux Affaires urbaines<sup>10</sup> (MEAU) (Sunga et Duc, 1976, p. 3-4).

L'existence du ministère est annoncée comme ne devant qu'être temporaire. Son rôle est d'aviser le gouvernement sur des politiques adéquates en matière d'urbanisme. Le ministère n'a pas la

---

10. Dans le Rapport Lithwick, il en est discuté comme suit: "pour comprendre le système urbain, il est nécessaire de créer un large organisme de recherche urbain qui puisse tout englober"(version anglaise du texte, p. 216).

responsabilité de programmes, n'étant que censé chercher à comprendre, grâce à la collaboration d'experts. Il doit aussi coordonner les diverses politiques urbaines, appuyer les programmes présents et futurs, et consulter les différents paliers de gouvernements pour ce faire. La SCHL doit se rapporter au nouveau ministère afin de faciliter la coordination des efforts du gouvernement fédéral. La vision urbaine du nouveau ministère en est une nationale et globale. Tout est perçu comme étant relié et interdépendant: problèmes de logement, de transport, environnementaux, fiscaux, etc. (Fallick, 1987, p. 12-13).

Ce ministère est l'aquiescement à l'hypothèse voulant que tous les paliers de gouvernements jouent un rôle et que leur collaboration est nécessaire pour pouvoir solutionner les problèmes des villes. Par exemple, le MEAU préparera en 1976, un manuel de référence incluant et décrivant tous les programmes fédéraux ayant une répercussion urbaine quelconque, un des nombreux efforts du ministère afin de rationaliser les efforts fédéraux. Au début des années 1970, le gouvernement fédéral envisage donc de planifier les villes globalement et à l'échelle nationale (Duc et Sunga, 1976).

Le MEAU sera impliqué jusqu'à sa disparition, le 31 mars 1979 (SCHL, 1979b, p. 25), dans maints projets urbains originaux tel:

1. URBEX, pour expériences urbaines, où des recherches sont effectuées afin de démontrer comment la mise en valeur d'une propriété fédérale dans les centres urbains peut revitaliser un quartier (MEAU, 1974c, p. 19);
2. l'étude des problèmes créés par les voies, cours de triage et

autres installations ferroviaires dans les villes. Ce dernier projet donnera lieu à l'adoption de la Loi sur la relocalisation des chemins de fer. La loi est applicable là où des installations ferroviaires font obstacle à un développement urbain harmonieux, tel que proposé par diverses municipalités ou provinces, dans le but de construire une nouvelle route et des habitations, entre autres (MEAU, 1974a, p. 4-5).

Les lieux et projets suivants font partie des sujets étudiés par le MEAU:

1. le réaménagement des sections centre-urbaines des ports de Halifax, St-Jean (N.B.), Québec, Montréal, Toronto et Vancouver (MEAU, 1975a; 1976a; MEAU et B. Slack, 1975c; MEAU, 1978; Saumier, 1987, p. 44; Jackson, 1987, p. 98; Oberlander, 1987, p. 126-127);
2. le transfert de la localisation des installations ferroviaires situées dans les villes de London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton et Vancouver (MEAU, 1974c, p. 31);
3. l'Académie Lasalle au centre-ville d'Ottawa, qui une fois restaurée, servira de local au MEAU (Brault, 1976, p. 56-57).

Wellar explique que maints oscillations et tergiversations dans l'organisation de la prise de décision du MEAU, l'empêcheront d'atteindre un haut degré d'efficacité dans la réalisation de ses objectifs. Les années où le ministère sera le plus efficace dans ce but, sont 1971 à 1975. Il souligne d'autre part que le volet prise de connaissance des problèmes, était son point fort (Wellar, 1987, p. 80-84). Donc un bilan assez positif, et qui aurait pu l'être

beaucoup plus, si l'expérience avait continué (Wellar, 1987, p. 86-87).

### 3.3.7 La LNH et le Bill C-133; les PAQ, PAREL, et PBT, et autres activités gouvernementales jusqu'en 1986

La LNH est de nouveau amendée en 1973. Le Bill C-133 crée trois nouveaux programmes:

1. le Programme d'amélioration des quartiers (PAQ);
2. le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL); et
3. le Programme de déblaiement des terrains (PBT).

Les PAQ et PAREL sont interreliés et visent à remplacer les programmes de rénovation urbaine. Dorénavant, des efforts de conservation et d'amélioration des bâtisses existantes, situées surtout dans les quartiers anciens dont le centre-ville, s'ajoutent aux activités de rénovation urbaine du gouvernement fédéral (SCHL, 1973, p. 7; 1974, p. 21-22).

Le PAQ est régi en vertu d'ententes fédérales-provinciales. Il appartient aux provinces de s'occuper de répartir les sommes allouées entre les municipalités de leur choix. Quand aux municipalités, leur rôle est de sélectionner les quartiers susceptibles d'être éligibles à l'octroi de ces fonds fédéraux (Matthews et Smith, octobre 1979, p. 71-72).

Les principaux critères d'acceptabilité fixés en 1975 par la SCHL sont que:

1. le quartier doit être stable et surtout résidentiel;
2. plusieurs bâtisses dans le quartier nécessitent des réparations; et
3. les résidents sont majoritairement à bas et moyens revenus.

La SCHL doit rembourser 50% du coût de la plupart des dépenses agréées par le programme et 25% des dépenses d'amélioration des services publics. En plus, des prêts avantageux sont accordés aux municipalités pour 75% de leurs coûts et aux entreprises commerciales, pour l'amélioration de leurs propriétés, jusqu'à concurrence de \$ 10 000 (Barnard, 1974, p. 6-10; Lyon et Newman, 1986, p. 10-17).

La première ville située dans la première province à participer au programme sera Calgary en Alberta. Toutes les autres provinces se joindront à elle. Quelques provinces ajouteront de nouvelles règles à celles déjà imposées par le gouvernement fédéral, avant d'accorder des fonds du PAQ. D'autres provinces préféreront administrer le PAQ sans l'aide du gouvernement fédéral (Ontario, Québec et Nouvelle-Ecosse). Un autre groupe de provinces laissera entièrement cette initiative à la SCHL (Terre-Neuve et Colombie-Britannique). Toutes les provinces ajouteront une participation financière de nature variable, ainsi que certaines municipalités, aux efforts de financement fédéraux.

Les zones sélectionnées ont un maximum de quatre ans afin de mettre en pratique le programme. Plusieurs zones précédemment désignées afin d'être réaménagées en vertu de programmes d'aide à la

rénovation urbaine, deviendront des zones désignées pour le PAQ. Ce sont les municipalités qui décident des règles de participation de leurs résidents. Le PAQ sera aboli le 31 mars 1978. Ses activités seront continuées via PAREL, dans les zones désignées des centres urbains.

Le PAREL a vu le jour à la même époque que le PAQ. A ses débuts le programme s'adresse:

- A. aux propriétaires-occupants dont le revenu est d'au maximum \$ 11 000, plus tard, ce palier sera abaissé, afin d'inclure des ménages plus défavorisés;
- B. à des sociétés sans but lucratif;
- C. à des coopératives et aux propriétaires loueurs de régie des loyers;
- D. à d'autres groupes aussi, qui par définition n'habitent pas le centre-ville des principales villes canadiennes.

Le programme accorde la priorité aux réparations effectuées à l'immeuble même: isolation thermique, systèmes de chauffage, etc. Les organismes sans but lucratif peuvent recevoir des fonds destinés à la transformation des immeubles, afin d'accueillir plus de locataires. Le PAREL consent des prêts subventionnés à des propriétaires et locataires, incluant un prêt maximum et une remise maximum (SCHL, 1974, p. 22; Matthews et Smith, 1979, p. 72-74; A Study Team Report to the Task Force on Program Review, 1985, p. 73-75).

Les zones d'application du PAREL sont sélectionnées de la même manière que celles du PAQ, parce que ces programmes sont censés se compléter. Ses objectifs sont aussi sensiblement les mêmes. Les subventions s'adressent cependant surtout aux particuliers, plutôt qu'aux municipalités (SCHL, 1986b, p. 176). Le programme débutera de façon modeste. Quelques centaines d'unités seront rénovées en 1974, 5 402 en 1975, 15 549 en 1976 et plus de 18 000 en 1978. En 1974, il y avait 80 municipalités participantes, dont celles étudiées et en 1979, 250 municipalités. Le coût du programme devait augmenter de \$ 10 millions en 1975, à \$ 83 millions en 1978 (SCHL, 1979c, p. 3-4).

Le rapport d'évaluation du PAREL publié en 1979, parle d'un programme bien reçu. La principale inquiétude fut dès sa création, le manque d'argent ne permettant pas de répondre adéquatement aux demandes. Les principaux reproches faits sont que:

1. les sommes allouées ne suffisent pas à couvrir toutes les dépenses de réparation nécessaires, ce problème est perçu comme devant empirer à cause de l'inflation;
2. les familles à très bas revenus ne sont pas éligibles et les familles à revenus plus moyens ne peuvent recevoir de remise, ce qui rend la clientèle cible potentiellement peu nombreuse;
3. il existe des variantes régionales, reliées au contexte légal et pratique de chacune des municipalités participantes, qui rendent l'impact du programme inégal, car dépendant du lieu, avec le même argent, plus ou moins de réparations sont effectuées;
4. le niveau de revenu qui rend éligible à la remise maximale est trop bas, décourageant nombre de ménages qui craignent ainsi

de s'endetter, et

5. il arrive que les loyers soient augmentés suite à l'amélioration des immeubles locatifs (SCHL, 1979c, p. 68-71).

En 1980, des changements aux affectations budgétaires du PAREL urbain, font que les fonds sont alloués aux municipalités qui ont le plus besoin d'aide à la remise en état, et que les budgets des investissements sont engagés intégralement chaque année. Les deux grandes composantes du plan de contrôle du budget des investissements sont désormais:

- 1) la liste des priorités urbaines qui classe les municipalités en fonction du besoin de remise en état,
  - 2) le calendrier de remise en état, établi par la municipalité pour chaque zone de remise en état et qui décrit l'état des logements dans la zone,
  - 3) les projections d'utilisation du PAREL et
  - 4) la stratégie d'application du programme
- (SCHL, 1986b, p. 12-13).

Le niveau des revenus pour les prêts susceptibles de remise aux propriétaires-occupants sera régulièrement augmenté. Leur niveau reste cependant très bas, soit par exemple \$ 15 000 pour les propriétaires et \$ 17 240 pour les locataires en 1984 (A Study Team Report to the Task Force on Program Review, 1985, p. 75).

Dans les zones urbaines, un pré-requis absolu est que les municipalités et provinces où se situent les propriétés visées, adoptent les normes pour la remise en état des immeubles

résidentiels suggérées par la SCHL (SCHL, 1982c; A Study Team Report to the Task Force on Program Review, 1985, p. 72). Entre 1974 et 1984, 82 252 propriétaires et 23 545 projets de location situés dans des zones urbaines recevront l'aide de PAREL (A Study Team Report to the Task Force on Program Review, 1985, p. 71).

Avec le troisième programme adopté en même temps que le PAQ et le PAREL, le PDT, la rénovation urbaine continue comme à l'accoutumée. Ce programme accorde des prêts et subventions aux municipalités, pour les aider à payer les coûts d'acquisition et de démolition des propriétés, situées en dehors des quartiers désignés afin de recevoir l'aide attribuée par le biais des deux autres programmes (SCHL, 1974, p. 21).

La SCHL créera en 1974 un groupe chargé d'examiner des concepts nouveaux relativement à l'habitation et à l'urbanisme, en vue de contribuer à l'établissement de nouvelles lignes de conduite et de nouveaux programmes. Le centre-ville fait partie des sujets d'étude de ce groupe (SCHL, 1977, p. 32).

Il y a aussi le Programme d'application de nouveaux concepts dont le principal objectif est d'aménager de façon créative, c'est-à-dire à l'aide de nouvelles formes d'habitations à la portée des moyens financiers de la plupart des gens. On vise à travers ces projets, à faire connaître des façons originales d'aborder la question du logement et à éprouver la praticabilité des nouveaux programmes et politiques de la SCHL (SCHL 1976, p. 33).

A cet égard, divers programmes ou études sont démarrés en 1976 et 1977, dont le projet des Plaines Le Breton à Ottawa, qui est le seul jusque-là, à être localisé dans l'un des centre-villes étudiés (SCHL, 1977, p. 34; 1978, p. 31). En 1978, s'y ajoutent, le Vieux-Port de Montréal et de Québec ainsi que le projet d'aménagement de Market Square à St-Jean<sup>11</sup> (N.B.) (SCHL, 1979a, p. 37). Durant cette même année, débute la phase I du projet des Plaines LeBreton (SCHL, 1979d, p. 31), tandis que le principal objectif de la LNH devient "l'amélioration des relations fédérales-provinciales", soulignant la prise en charge accrue de l'urbain par les provinces (SCHL, 1979a, p. 31).

En 1979, 12 projets sont en voie d'être réalisés, auxquels s'ajouteront à la disparition du MEAU, la rue St-Pierre et Milton-Park dans le centre-ville de Montréal, en plus de ceux qui précèdent (SCHL, 1980, p. 25). Ces projets continueront durant les années 1980 (SCHL, 1981, p. 25; 1982a, p. 29).

Un autre important projet est celui du réaménagement du port de Toronto. Il sera présenté à peu près à la même époque que celui du Vieux Port de Montréal. Placés sous la responsabilité du Ministère des Travaux Publics, les premiers travaux seront entrepris au début des années 1980 et sont censés continuer tout au long de cette décennie (Habourfront Corporation, 1982).

---

11. Voir au chapitre 2, parmi les exemples de nouvelles constructions et au chapitre 4, parmi les exemples de projets de restauration, situés au centre-ville de St-Jean.

Il est intéressant de souligner qu'en 1981, la SCHL fournissait encore des fonds à 40 projets de rénovation urbaine, pour lesquels aucun nouvel engagement n'avait été pris depuis 1973, sur un total de 108, encore à parachever (SCHL, 1982a, p. 25). D'autre part, la SCHL partageait avec les provinces la même année, les déficits d'exploitation de 224 800 logements, soit presque 65% des logements sociaux existant (SCHL, 1982a, p. 17).

En mai 1982 est créé le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM). Le principal objectif du programme est la création d'emplois. Le PCRM offre 30% jusqu'à un maximum de \$3 000, des coûts de réparation ou d'amélioration de leurs maisons, aux propriétaires-occupants se qualifiant. Cet argent peut bénéficier d'une remise gracieuse en 1 an et est non imposable. La principale condition est que 1/3 des travaux soient effectués par une main-d'oeuvre contractuelle (SCHL, 1983, p. 19). Le PCRM prendra fin en juillet 1983. En 14 mois, 128 568 propriétaires se seront prévalus du programme (SCHL, 1984, p. 21). On peut ainsi juger des effets très importants que peut avoir un programme de restauration et réparation.

Une enquête spéciale menée en 1982 par la SCHL fera état de 1 000 000 de propriétaires-occupants et de locataires ayant déclaré que leurs logements avaient besoin de réparations majeures (SCHL, 1983, p. 17). Un rapport de 1956 de la SCHL, dont il a été fait état plus haut, parlait de 100 000 logements dans le même état (SCHL, 1956b, p. 35-36). On peut constater ici que la rénovation urbaine n'est pas la solution à ce genre de problème.

Il restait en 1983, 20 projets de rénovation urbaine à parachever. Le PAQ conçu pour aider les municipalités à améliorer le cadre matériel des quartiers résidentiels se terminera le 31 décembre 1983, sauf dans le cas de quelques municipalités autorisées à terminer au début de 1984 (SCHL, 1984, p. 19). En 1986, les gouvernements fédéral et provinciaux parrainaient conjointement et financièrement, un total de 145 000 logements sans but lucratif et de 145 300 unités coopératives (SCHL, 1987, p. 19).

### 3.3.8 Exemples d'initiatives gouvernementales distinctes - années 1980

#### Exemple no 1: Winnipeg Core Area Initiative

Le 4 mars 1981 est conclue une entente tri-partite entre la ville de Winnipeg, le gouvernement du Manitoba et le Ministère de l'Expansion économique régionale fédéral, destinée à durer jusqu'au 31 mars 1986. Le lieu visé est le centre-ville de Winnipeg et les anciens quartiers avoisinants. Les objectifs de l'entente sont de créer de l'emploi, stimuler les activités commerciales et industrielles, revivifier l'environnement physique et social du centre-ville, et encourager les résidents à s'impliquer socialement et économiquement dans le développement de leur secteur.

Pour ce faire, divers programmes sont mis sur pied: programmes de développement industriel et commercial, d'emploi et d'action positive, et concernant le logement, programmes d'amélioration communautaire touchant les installations et les services (Ministère

de l'Industrie et du Commerce et Ministère de l'Expansion économique régionale, 1982-83, p. 56).

En 1986, le résultat le plus visible du Winnipeg Core Area Initiative (WCAI), est la démolition de 4 pâtés de maison en vue de permettre la réalisation du projet Portage Avenue qui comporte la construction de vastes espaces commerciaux, parcs, musée, restaurants et espaces publics. D'autres réalisations incluent l'attribution de prêts à 3 500 propriétaires de logement, la rénovation de 14 bâtisses privées, et divers projets d'aide aux autochtones (Nolan, 1986, p. 4-6).

Dès sa création, le WCAI sera tiraillé entre des objectifs de rentabilisation foncière et de réalisation des aspirations des communautés centre-urbaines (City Magazine, 1984, p. 9-10), expliquant sans doute les différences entre les deux volets de réalisation qui précèdent.

**Exemple no 2: SIDAC**

L'Assemblée Nationale du Québec adoptera le 18 décembre 1982, la Loi sur les SIDAC (Société d'initiative et de développement d'artères commerciales). Une SIDAC peut être formée dans une zone commerciale déterminée par la municipalité. Il appartient aux gens d'affaires de proposer les limites exactes du district de la SIDAC à l'intérieur de cette zone commerciale. Les membres d'une SIDAC peuvent être des gens d'affaires du district. Le district peut comprendre une ou plusieurs rues, ou un pâté de maison, et doit regrouper au moins 50 établissements (commerces, services et bureaux professionnels)

représentant plus de 50% des établissements de la zone commerciale. Une SIDAC est un organisme à but non lucratif. Elle inclut un conseil administratif de neuf personnes dont sept élues lors de l'assemblée générale annuelle. Son budget provient d'une taxe d'affaire spéciale perçue par la municipalité et déterminée par ses membres (Belgue et Mongrain, 1984, p. 4).

L'objectif principal de la SIDAC est de promouvoir le développement économique du district. Dans ce but, une SIDAC peut établir des services communs à l'intention de ses membres et de leurs clients, exploiter un commerce dans le district, construire et gérer un garage ou un parc de stationnement, et exécuter des travaux sur la propriété publique ou privée avec le consentement du propriétaire. La zone privilégiée de la formation d'une SIDAC est le centre-ville. Le gouvernement provincial et celui de la municipalité concernée subventionnent ou appuient la logistique des SIDAC. Il y avait en 1984, un total de sept SIDAC dont cinq à Montréal, parmi lesquelles trois étaient situées au centre-ville, et deux à Québec, toutes situées au centre-ville (Belgue et Mongrain, 1984, p. 5-6).

### **3.3.9 Quelques programmes gouvernementaux et non gouvernementaux de conservation du patrimoine**

Il faut d'abord préciser que le gouvernement fédéral n'est pas celui des gouvernements en meilleure posture pour agir directement de manière protectionniste. La propriété et les droits civils sont des domaines de compétence provinciale. Son activité juridique se limite aux biens:

- a) qu'il possède ou acquiert;
- b) dans les Territoires;
- c) qui sont désignés ouvrages profitant au Canada en général et
- d) qui font partie d'un ouvrage qui tombe sous la juridiction fédérale.

Il ne peut exercer son activité que dans le secteur:

- a) de la recherche;
- b) de la surveillance des propriétés mentionnées ci-haut et
- c) du financement (Denhez, 1978, p. 622-623).

Le gouvernement fédéral adoptera deux lois concernant la protection du patrimoine, au début des années 1950:

- 1) la Loi sur les lieux et monuments historiques (1953) et
- 2) la Loi 'National Parks' (Denhez, 1978, p. 69-71).

Ces lois lui permettent de désigner certains lieux et bâtisses comme faisant partie du patrimoine historique national. Etant donné que la propriété et les droits civils sont sous la juridiction des provinces, il ne peut que désigner, mais n'a pas le pouvoir d'intervenir légalement contre la démolition. Le gouvernement fédéral peut, et a souvent acheté et restauré des lieux désignés, afin d'assurer leur sauvegarde. La plupart de ces bâtisses ont été transformées en musées.

Dans les provinces et les municipalités, la protection des constructions, des sites, des districts, et des environs est effectuée par le biais d'une multitude de lois et règlements. Chaque province et ville possède son propre enchevêtrement de lois, dont la

portée varie énormément, dépendant de l'endroit. Ces mesures gouvernementales n'ont cessé d'être amendées depuis leur instauration, soit perdant ou gagnant de la force et de l'efficacité.

Plusieurs de ces lois sont récentes. Toute protection accordée avant 1970 fut très timide. Parmi ces législations, il y a d'abord celles qui donnent des pouvoirs à toutes les municipalités de la province. D'autres, ne s'appliquent qu'aux municipalités étudiées.

Il y a aussi les lois portant sur l'aménagement qui peuvent être utilisées afin de protéger ou conserver. Les municipalités ont le choix de créer des programmes d'intervention à l'intérieur des règles que leur imposent ces lois, et les autres lois qui leur confèrent l'ensemble des pouvoirs qu'elles possèdent. Tout dépend donc de leurs objectifs et autres priorités. Si elles visent avant tout à rentabiliser les utilisations du sol, tel qu'encouragé par nombres d'intervenants à l'intérieur des divers paliers de gouvernements et augmenter ainsi leurs revenus, il est évident que cela peut constituer un obstacle à des objectifs de conservation.

Le tableau 3.3 liste les lois applicables actuellement dans les provinces où se situent les centre-villes étudiés.

TABLEAU 3.3

LISTE DES LOIS PORTANT SUR LA CONSERVATION DU PATRIMOINE, APPLICABLES DANS LES CENTRES-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA, LISTEES PAR PROVINCE - 1950-1986

Provinces	Lois	Date
Terre-Neuve	Urban and Rural Planning Act	1970
	City of St.John's Act	1970
	Historic Objects, Sites and Records Act	1973
Nouvelle-Ecosse	Municipal Act	1967
	Towns Act	1967
	Special Places Protection Act	1980
	Heritage Property Act	1980
	Planning Act	1983
Nouveau-Brunswick	Loi sur l'urbanisme	1973
	Loi sur la protection des lieux historiques	1978
	Loi sur la sauvegarde du patrimoine municipal	1978
Québec	Charte de Québec	
	Charte de Montréal	1959-1960
	Loi sur les cités et villes	1964
	Loi sur les biens culturels	1979
	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	1979
Ontario	Municipal Act	1970
	Loi sur les biens culturels de l'Ontario	1974
	qui fut précédée par la Loi sur la protection des sites historiques et archéologiques	1970
	Loi sur l'aménagement du territoire	1983
	Loi ontarienne sur la planification et le développement.	-
Manitoba	Historic Sites and Objects Act	1970
	City of Winnipeg Act	-

TABLEAU 3.3 (cont.)

---

Saskatchewan	Provincial Parks, Protected Area, Recreation, Sites and Antiquities Act	1978
	Heritage Property Act	1980
	Planning and Development Act	1983

---

Alberta	Land Surface Conservation and Reclamation Act	1973
	Historical Resources Act	1980
	Planning Act	1980

---

Colombie-B.	Vancouver Charter	1953
	Municipal Act	1960
	Heritage Conservation Act	1977

---

Source: E. Neville Ward, La conservation du patrimoine en milieu bâti, Document de travail no 44 (Ottawa: Environnement Canada, 1986).

---

En 1973 sera créée la Fondation canadienne pour la protection du patrimoine (FCPP) ou Héritage Canada, qui est la plus importante organisation non gouvernementale vouée à la protection des biens culturels canadiens. Cet organisme a but non lucratif est néanmoins financé, grâce à une dotation de \$ 13 millions provenant du gouvernement fédéral. Cinq millions de dollars supplémentaires ont été versés en 1984.

Son programme d'activités comporte les cinq volets suivants:

- 1) la propriété
- 2) la rue principale
- 3) les services éducatifs et techniques
- 4) les communications et le recrutement, et

5) les relations avec le public, le gouvernement et les entreprises (Ward, 1986, p. 22-23).

Les centre-villes de plusieurs villes étudiées ont fait l'objet de plusieurs efforts de la part de cette organisation. Un exemple est l'étude des commerces de détail versus la construction de vastes centres d'achat au centre-ville, réalisée au courant de la fin des années 1970 et le début des années 1980 (Tunbridge, 1981, p. 272-273).

Le 'Federal Advisory and Coordinating Committee on Heritage Conservation' (FAACCAC) sera ensuite créé en 1976. Le but de cet organisme est d'examiner les projets et programmes fédéraux, afin de s'assurer qu'ils respectent le patrimoine historique canadien (Ward, 1986, p. 72-73). En juillet 1976, le Canada adhéra à la Convention du patrimoine mondial de l'UNESCO, rédigée en 1972, et s'engageait à respecter les lieux de patrimoine historique des pays signataires (Ward, 1986, p. 78).

#### **3.4.0 Conclusion - résumé des grands moments de la rénovation urbaine et autres politiques de conservation**

Après la Grande Dépression et durant la deuxième guerre mondiale, est née la rénovation urbaine produit de la politique étatique, mais surtout le véhicule des nouveaux objectifs d'aménagement de l'entreprise privée (Gertler et Crowley, 1976, p. 334; SCHL, 1987, p. 29). La ville est alors présentée comme un échec qu'il faut réparer à tout prix. Le bilan du passé est noirci de toutes les

façons, tandis que l'avenir et ses promesses sont envisagés avec le plus grand optimisme, dans des centaines d'études fédérales, provinciales et municipales. La taudification réelle de certains quartiers ou de certaines habitations, est décrite comme généralisée et maints problèmes sociaux, produits de la société sont expliqués comme étant le fruit de la ville (SCHL, 1987, p. 5-6).

Une foison d'organismes, d'agences, de programmes, de politiques et de lois vont naître, afin de résoudre tous les problèmes décrits, dont les objectifs et les réalisations seront de plus en plus sophistiqués: les LNH; SCHL; MEAU; PAQ; PAREL; PBT; divers programmes de création et de financement de logements sociaux; la création et mise en place de politiques et programmes d'emplacement des installations fédérales, des voies de transport et terminus, des espaces récréatifs, et de déplacement des chemins de fer; divers programmes d'initiatives locales et de prestations de services sociaux; les IBHC; WCAI; SHQ et autres organismes provinciaux de même nature; SIDAQ; PCRM; diverses lois et programmes fédéraux et provinciaux de conservation du patrimoine, entre autres (MEAU, 1974b, p. 7; Gertler et Crowley, 1976, p. 212-213)<sup>12</sup>.

Un nombre sans cesse croissant de démolitions, facilitées et/ou subventionnées par les gouvernements vont se succéder, afin de faire place à beaucoup de nouvelles constructions. Des gens seront délogés par milliers. Plusieurs HLM seront construites, et justifiées à répétition par un grand nombre d'études, dans le but de reloger

---

12. Voir les sections qui précèdent.

certaines des moins bien nantis parmi les propriétaires expropriés et les locataires expulsés. Quelques bâtiments à valeur historique seront restaurés. Les municipalités étudiées implanteront, moderniseront ou élargiront sans arrêt leurs services et infrastructures.

Surtout plusieurs tours de bureaux, des aires commerciales, des nouvelles routes, ainsi que plusieurs tours d'habitations seront construits, toujours légitimés par les mêmes arguments, de plus en plus clairement exprimés: créer de l'emploi, résoudre des problèmes d'habitation et de croissance démographique, se débarrasser des taudis, vivifier, moderniser, embellir, augmenter les revenus fonciers, et transformer (Wellar, 1982).

Les jugements qui peuvent être portés sur la rénovation urbaine dépendent uniquement de l'angle de celui qui apprécie (Simmons, 1969). L'entreprise privée doit sûrement être très satisfaite. Elle s'est créé un large îlot de terrains vacants et de nouvelles constructions selon ses désirs, dans chaque ville. La concentration de celles-ci en un seul lieu a fait augmenter la demande et donc les prix des terrains, la rendant maître d'un territoire hautement rentabilisé.

Les gouvernements doivent être plus ou moins satisfaits. Ils ont appuyé aussi longtemps qu'ils l'ont pu financièrement et légalement, le secteur privé. Ils ont dû aussi bon gré, mal gré, faire des concessions coûteuses aux groupes de pression qui n'ont pas voulu de leurs politiques ou ont réclamé des compensations, tel la

construction de HLM. Le gouvernement fédéral, initiateur de la rénovation urbaine a souffert de l'ingratitude des provinces qui se sont peu à peu appropriées ses politiques, au nom de leurs prérogatives constitutionnelles. Tous les paliers de gouvernements ont d'autre part, reconquis beaucoup d'espaces afin de les consacrer à leurs nouvelles fonctions élargies. Ces espaces ont désormais une beaucoup plus grande valeur pour les mêmes raisons que l'entreprise privée. Leurs sources d'impôts fonciers et immobiliers se sont multipliées.

Beaucoup de propriétaires et de locataires n'ont pas dû beaucoup apprécier de perdre leurs maisons ou des logements bon marché, et de devoir payer plus cher afin de se loger, en plus de subir leur sort au nom d'instances supérieures. Ceux qui aimaient la ville, son architecture variée, sa tranquillité, ses communautés, ses activités culturelles, ses petits commerçants, sa couleur, en sont pour leur frais, car ils ont beaucoup perdu. Les moins bien nantis, relogés dans des projets de HLM souvent très mal conçus et ainsi ghettoisés, ont peu de raison d'apprécier la rénovation urbaine (Blumenfeld, 1967, p. 17-20).

Surtout, la rénovation urbaine n'a pas su résoudre le problème de la dégénérescence des bâtisses, alors que ce problème reste entier, rendant caduque son excuse la plus populaire soit, effacer la taudification.

"A défaut de partir d'une définition politique et économique des besoins de la ville ou d'un ensemble de quartiers ou d'ilôts particularisés, les études préalables réduisaient les problèmes au

seul renouvellement des logements, à l'intérieur d'un périmètre donné" (Boucher, 1979, p. 2).

La pauvreté et les inégalités sociales sont des problèmes socio-économiques, à propos desquels aucune panacée universelle n'est connue.

A partir du début des années 1970 et durant les années 1980, un bon nombre d'efforts louables, initiés par les gouvernements ou différentes organisations, ont quand même été accomplis afin d'humaniser la rénovation urbaine. Certains projets originaux et tenant davantage compte des besoins des habitants centre-urbains ont vu le jour, et des efforts intéressants de préservation du patrimoine immobilier, se sont multipliés.

## CHAPITRE 4

### RENOVATION URBAINE ET PLANIFICATION URBAINE - CENTRE-VILLES DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES DE 1961 A 1986

#### 4.1.0 Introduction

Les municipalités étudiées ont chacune leur histoire. La difficulté d'assembler une documentation individuelle convenable, sur leurs activités ou objectifs passés et présents de rénovation urbaine, conservation du patrimoine, restauration des bâtisses et quartiers anciens ne permet ici que de brosser un tableau général.

Ce chapitre se divise en deux parties: 1. les objectifs et activités de rénovation urbaine des municipalités, durant les années 1960 jusque vers le début des années 1970; et 2. les nouveaux objectifs de rénovation urbaine des municipalités du début des années 1970 jusqu'à récemment. La raison de cette séparation est l'ajout à la rénovation urbaine de diverses composantes conservationnistes<sup>1</sup> vers le début des années 1970, surtout dans le but de redonner une certaine importance à la fonction résidentielle, au centre-ville.

---

1. Voir le chapitre 3.

Cette histoire de la rénovation urbaine débute par des explications portant sur le contexte financier et le comportement politique des municipalités. Elle continue par la présentation de certaines idées et justifications, tirées d'une large variété de documents datant des années 1960, 1970 et 1980, produits par toutes les principales villes canadiennes étudiées, et portant sur les efforts déployés par ces municipalités au sujet de leur centre-ville. Ce chapitre s'achève par une liste d'exemples de constructions ayant été restaurées et/ou converties et/ou réhabilitées, dans le but d'illustrer les changements en cours.

Les informations à propos des villes étudiées, tirées de documents municipaux et d'autres sources et qui sont incluses dans les tableaux 4.1, 4.2 et 4.3, ne sont pas référencées, afin de créer une continuité. Pour en connaître l'origine, il est nécessaire de consulter la bibliographie où chaque référence pertinente est suivie d'un \* afin de permettre leur repérage. Par contre, les citations tirées de ces mêmes documents municipaux et d'autres sources seront référencées.

#### **4.2.0 Principaux problèmes municipaux versus la rénovation urbaine durant les années 1960 et le début des années 1970**

Durant les années 1950 et 1960, et même les années 1970, la rénovation urbaine, tel qu'expliqué dans le chapitre précédent, a conquis de plus en plus de droits. Peu à peu, les politiciens fédéraux et provinciaux ont permis qu'elle se fasse avec un nombre minimal d'embarras.

Les paragraphes qui suivent, résumant la vision répandue durant cette période, à propos des problèmes et finances municipales, parmi les experts et les politiciens municipaux. La similitude de pensée existant entre les politiciens provinciaux, fédéraux ainsi que municipaux, et plusieurs arguments communs à tous, peuvent y être reconnus et mis en parallèle.

Le raisonnement des municipalités part du fait que les dépenses totales d'une municipalité sont reliées au nombre et aux types de services gouvernementaux offerts. Etant donné la tendance des gens à se regrouper dans les villes, incluant les banlieues, le gouvernement est supposé multiplier les efforts, afin de permettre à ces groupes élargis de population, de vivre ensemble (Baker, 1971, p. 3).

Ces efforts incluent les services suivants: la planification, la protection policière, le service d'incendie, le transport en commun, la mise en place et l'entretien des équipements collectifs (réseaux d'eau et d'assainissement), l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères, l'entretien des parcs, les équipements culturels (Achour et Divay, 1985, p. 85-89) et la rénovation urbaine, entre autres. On considère que ceux-ci ayant augmenté en nombre et variété, les municipalités doivent faire face à des dépenses plus élevées, les forçant à trouver des sources de revenus plus généreuses (Baker, 1971, p. 4-6). La croissance démographique et les changements y étant reliés dont il a été question, sont donc supposés créer un déséquilibre qualifié de crise urbaine, entre les

responsabilités locales et les revenus requis afin d'y faire face (Castells, 1976).

Une première solution adoptée par un nombre croissant de municipalités à partir des années 1950, sera de créer des structures municipales centralisées, soit généralement des gouvernements à deux niveaux: a) municipal et b) régional (Hickey, 1967, p. 8-9; Nader, 1975; Bird et Slack, 1983, p. 34-36). Le principal objectif de ces changements est de renforcer les municipalités en les unifiant financièrement et en centralisant la prise de décision.

Une deuxième solution à laquelle seront consacrés des efforts considérables durant les années 1960 et par la suite, sera l'amélioration des systèmes d'évaluation foncière visant à perfectionner les techniques en usage et à standardiser le plus possible, dans le but d'augmenter au maximum ce genre de revenus (Boyd, 1967, p. 31-37; Martin, 1973, p. 290).

Une troisième solution sera l'accroissement continu de diverses formes de participation des autres paliers de gouvernement<sup>2</sup>. En fait, à partir de 1971, les contributions des gouvernements fédéral et provinciaux augmentent de 42,2% à 46,7% et deviennent ainsi la principale source de revenus des municipalités. En 1975, les contributions des paliers supérieurs de gouvernements seront de 49,8% comparé à 37,3% pour les municipalités; et en 1980, de 49,8% comparé à 38,7%. Alors qu'en 1960, les taxes locales fournissaient

---

2. Voir le chapitre 3.

2/3 des revenus des municipalités canadiennes, elles n'en fournissaient plus que 1/3 en 1977 (Bird et Slack, 1983, p. 56-57).

J. Rivard, après avoir étudié la situation financière de 23 villes canadiennes dont les 16 villes où se situent les centre-villes étudiés, expliquait que les villes plus vieilles dépensent davantage pour la protection civile, le bien-être social et les services communautaires. Il en résulte qu'elles ont moins d'argent à leur disposition afin d'investir dans les travaux communautaires. Il conclut que les villes dites dilapidées ayant un haut taux de chômeurs et de délinquants, et où les dangers d'incendie sont plus élevés, doivent conséquemment faire face à un lourd fardeau financier, ce qui les force à avoir recourt à la rénovation urbaine, afin de résoudre leurs problèmes (Rivard, 1967, p. 52 et 97).

La quatrième solution à ces nombreux problèmes financiers des municipalités sera donc la rénovation urbaine (<sup>3</sup>Finnis, 1973, p. 305). Les gouvernements municipaux qui tirent leurs revenus principalement des taxes ad valorem sur la propriété, c'est-à-dire basée sur la valeur de la propriété, vont raisonner que plus la valeur des propriétés augmentera, plus de taxes pourront être prélevées (J.R. McInnis, 1962, p. 93; Martin, 1973, p. 289).

Il est ainsi considéré que l'augmentation du nombre de propriétés commerciales ou industrielles, dont la valeur marchande est très élevée, se reflète directement sur la taille des revenus municipaux

---

3. Vision idéalisée de cet auteur, entre autres.

(Wright, 1971, p. 22), permettant généralement d'alléger le fardeau fiscal des contribuables (Achour et Divay, 1985, p. 177). La création d'emplois fait aussi partie des résultats espérés, parce que chaque projet est considéré comme un "aimant servant à attirer davantage de projets" (Collier, 1974, p. 2). Etant donné les encouragements financiers fournis par le gouvernement fédéral ajoutés à ceux grandissant des provinces, il s'agit en fait d'une solution adjointe à la troisième solution<sup>4</sup>.

Dans le but de réaliser ce dernier objectif, les municipalités sont supposées créer un climat favorable aux investissements. Divers moyens sont employés pour ce faire, dont la création de services de renseignements efficaces afin de faire connaître les règlements de zonage, la disponibilité du sol, la nature des services et les taux de taxes municipales (Wright, 1971, p. 24).

La bienveillance des corporations municipales envers le secteur privé, couplée à leurs besoins financiers, vont donc les rendre très désireuses de collaborer avec les propriétaires fonciers, les promoteurs et les autres paliers de gouvernements. Dans ce but, elles vont contribuer de façon grandissante à la mise en marche de projets, surtout en effectuant diverses dépenses publiques relatives au transport ou services municipaux, mais aussi par le biais de la planification ou du zonage (Simmons, 1969, p. 124 et 161; Harvey, 1975, p. 150; Divay et Gaudreau, 1984, p. 148).

---

4. Voir le chapitre 3.

P.W. Moore (1979, p. 317) définit le zonage comme étant

"la prépotence gouvernementale de diviser une communauté en zones ou districts, d'après des usages permis du sol afin de contrôler et diriger le développement des propriétés dans une ville"<sup>5</sup>.

Il commente ensuite l'usage fait du zonage par diverses catégories de gens de la manière qui suit.

"Les planificateurs ont toujours considéré le zonage comme un outil clef de la planification. Il y a par contre d'autres catégories de citoyens pour qui, il permet de protéger l'intégrité et la valeur des propriétés situées dans un quartier donné. Pour d'autre encore, le zonage est une menace à leur liberté de disposer comme ils l'entendent, de leur propriété. Enfin, il y a ceux qui traitent le zonage comme un outil pouvant être manipulé dans le but de conquérir des avantages politiques" (Moore, 1979, p. 316).

Le zonage est au centre du processus de contrôle du développement urbain (Leary, 1968; Foley, 1975). Son principal rôle est de prédisposer les promoteurs à développer un secteur donné, en leur offrant la possibilité d'un usage intensif et donc plus rentable. Lorsqu'un plan de mise en valeur est soumis, les droits de développement acquièrent une valeur qui peut être négociée contre certaines concessions en faveur du bien public en général, ou en échange de l'approbation du projet. Les règlements de zonage peuvent en outre être modifiés selon le cas, afin de correspondre à des circonstances nouvelles se rapportant aux besoins du secteur privé (Schmid, 1973, p. 178-179).

Les commentaires municipaux qui suivent, complètent et confirment ces explications sur le zonage.

"La rénovation urbaine est une nécessité telle que les agences du

---

5. Traduction libre des propos de P.W. Moore.

secteur privé doivent être énormément encouragées, en leur fournissant des appuis financiers puissants afin qu'il achètent, développent et améliorent les secteurs détériorés."

"En ce qui concerne la planification, l'avenir de ces intérêts requiert un zonage associé à un plan directeur régional."  
(City of Toronto - Advisory Committee on the Urban Renewal Study, 1956, p. II 21).

Ces usages sont adoptés en délibéré par le conseil municipal qui lui-même doit suivre pour le faire, une ligne de conduite imposée par les règlements contenus dans les lois provinciales d'aménagement du territoire (Hodge, 1986; Higgins, 1986). On peut constater le lien étroit qui existe entre les provinces et les municipalités (Wellar, 1982, p. 53-56). Il a d'ailleurs été question dans le chapitre trois des services fournis dans ce but, par le biais des ministères provinciaux des affaires urbaines.

Par ailleurs, Divay et Gaudreau expliquent qu'il existe souvent des liens directs entre les promoteurs et les responsables locaux, où les municipalités supportent fréquemment, par le biais de gestes légaux appropriés, les intérêts fonciers et immobiliers des premiers (Divay et Gaudreau, 1984, p. 149). Ainsi, il arrive même qu'il y ait parmi les élus locaux, un ou plusieurs membres des groupes intervenant dans la production immobilière.

Dans d'autres cas, des entreprises de promotion immobilière financeront la campagne électorale de certains candidats, espérant recevoir en échange divers actes de loyauté. Par exemple, lors de la campagne de récolte de fonds à Toronto, en 1987, 13 échevins sur 23 auraient été généreusement appuyés financièrement par divers

promoteurs immobiliers et firmes d'avocat (Ferguson et Taylor, 1987b, p. A1/A9; The Globe and Mail, 1987, p. A6).

Ces mêmes échevins auraient par la suite appuyé, sauf lors de quelques exceptions occasionnelles, la plupart des requêtes de changement de zonage, afin d'augmenter la densité de construction permise au centre-ville (Ferguson et Taylor, 1987a, p. A1/A9; 1987b, p. A1/A9). Une autre preuve particulièrement flagrante de la toute puissance des promoteurs et de leurs arbitres, est l'approbation en 1984 du projet Scotia Plaza à Toronto, une tour de 67 étages, soit deux fois la hauteur alors permise par le plan municipal (Ferguson, 1984, p. 1/2). Il a déjà été question au chapitre deux, des agissements en 1965, de la société Campeau dans le but de faire doubler le zonage permmissible, afin de permettre la construction de Place-de-Ville à Ottawa<sup>6</sup>.

R.W. Collier retrace dans Contemporary Cathedrals (1974), la petite histoire de maints projets réalisés dans le centre-ville des principales villes canadiennes<sup>7</sup>: le 'Scotia Square' à Halifax, la Place Ville-Marie à Montréal, le 'Toronto-Dominion Centre' à Toronto, et la 'Lombard Place' à Winnipeg, entre autres. Il y fait très clairement état de l'implication de tous les paliers de gouvernements dans la réalisation de ces projets. Deux types d'aides sont décrits: 1. monétaire, soit des subventions ou 2. légale, soit des changements de lois et règlements, dans le but de faciliter ou permettre à ces projets de voir le jour (Collier, 1974).

---

6. Voir les explications qui précèdent le tableau 2.7.

7. Voir le chapitre 2, les tableaux 2.3, 2.6, 2.8, 2.12.

Il est aussi intéressant de remarquer que plusieurs municipalités en veine de bons exemples construiront un nouvel hôtel de ville situé au centre-ville, durant les années 1960, 1970 ou 1980, dont ceux de St-Jean (N.B.), Ottawa, Toronto, Hamilton, Winnipeg, Edmonton, Calgary et Victoria, entre autres<sup>8</sup>.

#### 4.2.1 Raisonnements et activités associés à la rénovation urbaine durant les années 1960 et le début des années 1970

En accordance avec la vision du secteur privé et des différents paliers de gouvernements, dès la fin de la deuxième Guerre mondiale, et souvent même, jusque durant les années 1970, maintes études municipales subventionnées par les autres paliers de gouvernements, vont s'attacher à analyser le territoire urbain, afin d'y repérer ce qui cloche. Dans ce but la ville est divisée en secteurs dont l'état est classé selon divers critères d'analyse, soit sociaux, et/ou physiques<sup>9</sup>. Plusieurs de ces secteurs parmi ceux situés dans le centre-ville et divers autres quartiers anciens, sont habituellement décrits comme étant plus ou moins détériorés <sup>10</sup>(Levin, 1959, p. 2-3).

---

8. Voir le chapitre 2, les tableaux 2.4, 2.7, 2.8, 2.9, 2.12, 2.14 et 2.17, et plus loin dans ce chapitre, le tableau 4.4.

9. Voir le chapitre 3, définition d'une étude de rénovation urbaine.

10. L'auteur du document cité, résume les principales conclusions de 23 études de rénovation urbaine entreprises à cette date, dans les principales villes canadiennes, depuis que la SCHL offre des subventions à cet effet (voir le chapitre 3).

Le tableau 4.1 contient différents échantillons des problèmes reliés aux composantes physiques et humaines du centre-ville et des quartiers anciens, notés dans ces études.

C'est pour les raisons citées dans le tableau 4.1, que d'après la ville de Québec, plusieurs zones classées inadéquates, doivent être réaménagées de façon pragmatique.

C'est-à-dire que tout est possible, soit transformer un îlot d'habitations en stationnement, ou un quartier semi-commercial en quartier résidentiel ou vice-versa (Commission d'enquête sur le Logement de la Cité de Québec, 1961, p. 12).

Et d'après St-Jean, au Nouveau-Brunswick:

"un nettoyage complet, suivi ou non du réaménagement de ces secteurs, est requis afin de remédier aux lacunes existantes et créer un environnement urbain sain"<sup>11</sup> (City of St. John - Redevelopment Office, 1966, p. 9).

Un expert, parmi ceux nombreux qui à l'époque porte ce genre de jugement, résume ainsi la situation.

"Les zones grises sont un problème parce que des ressources ne sont pas utilisés à bon escient, alors que le chômage est la cause d'un gaspillage de ressources humaines non renouvelables".

"Cela est une perte pour tout le pays, parce qu'il est spolié des biens et ressources ainsi non produits".

---

11. Traduction libre.

---

TABLEAU 4.1

DESCRIPTIONS DES PRINCIPALES COMPOSANTES PHYSIQUES ET HUMAINES, DU  
CENTRE-VILLE ET D'AUTRES VIEUX QUARTIERS DES PRINCIPALES VILLES  
CANADIENNES, ENTRE 1950 ET LA FIN DES ANNEES 1970

---

Descriptions ou commentaires généraux se rapportant au centre-ville

---

Une zone détériorée et ruinée.  
Une zone polluée.

---

Descriptions ou commentaires concernant les habitants du centre-ville

---

Densité

Dans plusieurs bâtiments, la densité de population par unité de surface est excessive.

Santé

Les taux de mortalité et de maladie infectueuse sont élevés, particulièrement chez les jeunes enfants.  
Plusieurs habitants ont de sérieux problèmes de santé.

Problèmes sociaux

Plusieurs résidents sont pauvres ou peu instruits.  
La famille souffre de misère morale.  
Plusieurs résidents sont immoraux, accablés par le vice, le crime et la délinquance juvénile.  
La population y est apathique et souffre de marginalisme social.  
Beaucoup d'adolescents fuguent.  
Les alcooliques sont nombreux.  
Le nombre de résidents locataires est élevé.

Opinions des habitants de ces secteurs

Ils sont censés être généralement peu attachés à leurs quartiers.

Général

Plusieurs résidents dont de nombreux vieillards, sont assis sur leurs perrons, ce qui est peu prestigieux.

---

TABLEAU 4.1 (cont.)

---

Descriptions ou commentaires relatifs aux équipements physiques

---

Rues et circulation automobile

Les rues et les trottoirs sont congestionnés et ne conviennent pas à la ville moderne.  
Le tracée et la largeur des rues sont inadéquats.  
Plusieurs ruelles ou cours arrières sont utilisées comme entrepôts d'ordures ménagères.

---

Stationnement

Le nombre d'espaces de stationnement est insuffisant.

Logements et autres immeubles

La valeur des propriétés est en déclin.  
Le prix des loyers est à la baisse.  
L'architecture de nombreux bâtiments anciens manque de valeur esthétique.  
Plusieurs édifices sont âgés, inutiles et désuets  
De nombreuses bâtisses sont en très mauvais état, ou en plus ou moins bon état, parce que négligées.  
Plusieurs bâtisses ont été construites selon des méthodes de construction désuètes ou avec des matériaux de mauvaise qualité.  
Plusieurs anciennes grandes résidences sont subdivisées en chambres ou appartements.  
Plusieurs bâtisses sont entourées d'ajouts peu esthétiques, dangereux ou en très mauvaise condition.  
Plusieurs logements sont dépourvus de services essentiels: toilettes ou salles de bain à usage exclusif.  
Plusieurs résidences sont dépourvues de jardins et quand elles en possèdent, il y pousse surtout des mauvaises herbes et ils servent d'entrepôts à des carcasses d'autos rouillées.  
L'intrusion des fonctions commerciales et industrielles contraste péniblement avec l'uniformité et la tranquillité des banlieues.  
Plusieurs bâtisses se sont marginalisées, à cause du départ d'industries et ont été transformées entre autres, en entrepôts ou dépotoires.  
Plusieurs bâtiments où logent différentes industries, bureaux ou commerces sont inadéquats ou délabrés.  
Plusieurs bâtisses servent à des usages peu prestigieux tel le commerce de biens usagés.  
Des cordes à linge déparent les lieux.

Terrains

Plusieurs parcelles de terrain sont de grandeur et de forme bizarre.  
L'utilisation du sol est non conforme au plan d'aménagement!<sup>12</sup>

---

12. Il s'agit du plan d'aménagement récemment adopté. Ce document semble être tenu en très haute estime par plusieurs des auteurs des documents consultés, au point qu'il leur apparaît essentiel de faire cadrer la réalité avec son contenu, en transformant tout ce qui doit l'être pour ce faire.

TABLEAU 4.1 (cont.)

---

Services publics

Les coûts des services, des infrastructures et des services éducationnels y sont trop élevés.

Les infrastructures sont en mauvais état ou inadéquates.

Les espaces verts sont rares.

---

Sources: voir à la bibliographie, les références suivies d'un \*.

---

Il ajoute:

"En plus, il y a des pertes dans ces secteurs parce que les maisons et le capital social que représentent les écoles, églises, bibliothèques, hôpitals, routes, et infrastructures publiques est sous-utilisé, se dépréciant et se détériorant pour ces raisons" (Judek, 1962, p. 35).

L'exemple suivant mets en lumière la mentalité qui prévaut à cette époque. A Windsor, dans un document intitulé: Central redevelopment study area (1960), la zone bornée par les avenues McDougall, Glengary, Riverside et University, qui est incluse dans le centre-ville, est désignée afin d'être clairée dans le but d'y construire des tours d'habitation. Toute fonction commerciale y est condamnée à disparaître. On est si certain que de cette manière, cette zone sera réchappée des horreurs dont il est fait mention dans la liste ci-haut, que même l'édifice de l'Armée du Salut est promis à la démolition, car cet organisme est considéré comme n'ayant plus raison d'être, si les changements prévus ont lieu (City of Windsor - Department of Planning, 1976, p. 8).

Il faut aussi souligner l'influence du Rapport Lithwick (1970) qui avait prédit une explosion démographique urbaine pour les prochaines décennies, nécessitant de faire face à une foule de demandes nouvelles. Plusieurs documents municipaux revus, s'appuient sur cette conclusion, afin de justifier la nature, l'urgence et le nombre des mesures à prendre. Par exemple, la ville de Victoria publiait en 1972 un document comprenant cinq scénarios d'aménagement, afin de prévoir les changements pouvant avoir lieu au niveau régional. Le principal objectif de ce document était d'examiner les moyens à prendre, afin de pouvoir accueillir 370 000 personnes de plus d'ici la fin du siècle (City of Victoria - Planning Department, 1975, p. 2).

Les critiques et analyses, tel que celles listées au tableau 4.1, serviront donc d'explication et de justification à la préparation de plans directeurs et de règlements de zonage, visant à encourager et permettre la primauté des fonctions reliées à la tertiarisation du centre-ville, soit le remplacement des bâtisses résidentielles et industrielles de l'ère industrielle, par les bâtisses nécessaires aux fonctions économiques de l'ère post industrielle. Les fonctions résidentielles et récréatives font aussi partie des désignations, mais sont considérées plus secondaires.

Le tableau 4.2 résume le programme des principaux objectifs et efforts de rénovation urbaine concernant le centre-ville des principales villes canadiennes étudiées.

---

TABLEAU 4.2

DESCRIPTIONS DES PRINCIPAUX OBJECTIFS ET EFFORTS DE RENOVATION  
URBAINE RELATIFS AUX CENTRE-VILLES ET AUX VIEUX QUARTIERS DES  
PRINCIPALES VILLES CANADIENNES,  
ENTRE 1950 ET LA FIN DES ANNEES 1970

---

Plan directeur et zonage

Préparation d'un plan listant les zones incluant des bâtisses détériorées et les nouveaux usages souhaités.

Changement du zonage de divers secteurs occupés par des résidences, afin que puisse y être construits des immeubles administratifs ou autres.

Utilisation à meilleur escient, de divers espaces dont les usages sont considérés périmés.

Regroupement des lots déblayés ou non, afin d'accomoder des usages plus intensifs.

Modification du zonage, afin de permettre la construction de tours de bureaux et d'habitations plus hautes.

Isolement des fonctions, tout particulièrement de la fonction résidentielle.

Augmentation des densités permises, afin de loger le plus de gens possible à l'acre.

---

Déblayage et modernisation

Déblayer les zones grises où se situent diverses bâtisses délabrées. Déblayer un ou plusieurs pâtés de maisons, surtout démolir une bâtisse ici ou là, à répétition afin de faire de la place.

Démolir même des églises ou autres édifices de même importance patrimoniale, afin de permettre la réalisation de projets de reconstruction, ce qui en jargon de rénovation urbaine s'appelle relocaliser.

Moderniser les infrastructures souterraines: aqueducs et égouts.

---

Construction

Construire de nouveaux édifices afin de remplacer ceux démolis.

Construire de nouvelles résidences pour reloger les populations déplacées par les démolitions.

Construire des habitations à loyer modique ou des logements publics. Paysager.

---

Patrimoine

Préserver certains édifices publics en bonne condition: écoles, églises et halls de rencontre.

Dans le cas d'Ottawa, protéger la silhouette des édifices parlementaires.

Protéger ou restaurer quelques rares bâtisses, monuments ou sites historiques très célèbres.

Moderniser ou réparer quelques bâtisses en excellente condition.

---

TABLEAU 4.2 (cont.)

---

**Economie**

Permettre une croissance ordonnée.

Redonner un air de prospérité.

Encourager le développement d'un quartier des affaires distinct.

Permettre au centre-ville de continuer de jouer un rôle économique central à l'échelle régionale, provinciale ou nationale, selon le cas.

Encourager un large nombre de gens à visiter le centre-ville.

Inciter une clientèle le plus nombreuse possible, à fréquenter les divers centres de vente au détail situés au centre-ville.

Conserver au centre-ville sa vocation de supermarché régional.

Encourager les autres paliers de gouvernements à venir s'y établir.

Encourager l'expansion des activités économiques créatrices d'emplois nombreux.

---

**Finances municipales**

Rentabiliser le centre-ville.

---

**Entretien général**

Encourager l'application du code de construction des bâtiments et d'entretien immobilier.

---

**Circulation automobile et piétonnière**

Réduire les embouteillages.

Réaménager le tracé des corridors de transport.

Séparer les piétons de la circulation automobile, en construisant des passages piétonniers ou autres.

Créer des mails piétonniers.

---

**Stationnement**

Augmenter le nombre des espaces de stationnement.

---

Sources: voir à la bibliographie, les références suivies d'un \*.

---

Les informations contenues dans ce tableau confirme le désir des municipalités étudiées de modifier complètement le centre-ville, en réassignant un maximum d'espaces à des fonctions très différentes. L'emphase est mise sur la circulation automobile, et l'augmentation

des mètres carrés de plancher tertiaire (bureaux, commerces). Les tours résidentielles sont acceptables en autant qu'elles permettent de loger plus densément les habitants du centre-ville. Surtout, cela semble avoir été envisagé comme une opération de salubrité publique, effectuées aux dépens de maints résidents, confirmant les conclusions du rapport Hellyer (1969), citées au chapitre 3.

#### 4.3.0 La rénovation urbaine enrichie, du début des années 1970 jusque durant les années 1980

Le concept de rénovation urbaine était une vision encore largement répandue à la fin des années 1970, comme en témoigne le discours du Ministre responsable du MEAU qui annonçant le complexe Guy Favreau<sup>13</sup> parle "d'impératifs économiques, tel la stagnation de l'industrie de la construction, et la nécessité opportune d'injecter de l'argent dans l'activité économique et la création d'emploi". Il décrit "la rénovation urbaine comme un moyen de préserver la vitalité des centre-villes" (MEAU, 1977c, p. 2, 4-5).

Peu de temps auparavant (janvier 1977) avait lieu à Regina, un séminaire sur l'aménagement des zones urbaines centrales. Cette rencontre fut organisée sous les auspices du Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales. Les participants incluaient divers représentants: a) du fédéral; b) du provincial; c) du municipal; et d) de l'entreprise privée. Le

---

13. Voir le chapitre 2, tableau 2.6.

compte-rendu (Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales, 1978) publié peu après, fait état de propos et de conclusions typiques de la rénovation urbaine.

Certains représentants parlent de panique et d'urgence forçant à agir rapidement. D'autres sont cependant moins optimistes sur les chances de développement que réserve l'avenir. Conséquemment, ils conseillent à l'Etat de collaborer plus étroitement encore avec le secteur privé. Plusieurs suggestions et encouragements à cet effet sont produits.

Les propos qui suivent, originent de divers participants, et sont symptomatiques du type de rénovation urbaine alors recherchée.

"Nous voulons des gens au centre-ville 24 heures sur 24".

"Les gens aiment vivre en banlieue et où qu'ils habitent, il faut recréer des conditions semblables aux conditions de vie banlieusardes, afin de les attirer".

"Dans la zone centrale, le développement a lieu selon ce que dicte le marché".

"Les tours de bureaux et les appartements de luxe sont la seule façon de faire face adéquatement aux pressions financières auxquelles les municipalités sont soumises".

"D'énormes investissements en infrastructures sont requis afin d'accueillir ces immenses projets".

"Le centre d'achat possède plusieurs avantages au point de vue marketing, lorsque comparé aux commerces de détail, dont sont propriétaires des entreprises familiales".

"Le centre-ville est devenu...! le lieu de prédilection des pauvres, des vieux et des démunis, ... des autochtones à Winnipeg".

"Un engagement ferme vis-à-vis du plan directeur est une chose du passé. Il s'agit maintenant de faire face aux exigences de la croissance avec le maximum de flexibilité"<sup>14</sup>.

Un article sur Winnipeg publié en 1987, résume la mentalité qui prévaut au sein de la corporation municipale. Un membre de Heritage Winnipeg cité, explique que "les échevins évaluent les progrès accomplis en termes du nombre de tours construites et de l'augmentation du taux d'évaluation foncière". Un autre interlocuteur cité, explique que "pendant longtemps Winnipeg n'a pas cru bon adopter un règlement de zonage afin de limiter la hauteur des gratte-ciels". On explique aussi que la démolition prévue d'un édifice patrimonial (Childs Building) devait non seulement démontrer l'indifférence généralisée des élus municipaux et des électeurs, mais qu'un règlement municipal datant de 1976 empêchait la ville de protéger l'édifice à moins de verser \$400 000 au promoteur (York, 1988, p. A1/A12).

Les recherches effectuées n'ont pas permis de trouver la preuve de la disparition de la rénovation urbaine. Les exemples du chapitre 2 démontrent un apport ininterrompu de réalisation de nouveaux projets. Les bâtisses considérées comme pouvant être épargnées par les démolitions sont le moins nombreuses possible. Beaucoup a été démoli et continue de l'être. Avec la réalisation des objectifs municipaux, des autres paliers de gouvernements ainsi que de l'entreprise privée, le centre-ville des principales villes

---

14. Traduction libre de propos émis par divers participants anglophones.

canadiennes a donc été transformé, adoptant la silhouette dégradée familière et continue de l'être.

Le flot de la construction est cependant inégal dans différentes villes, certaines étant élues par les investisseurs plus souvent que d'autres, à différents moments donnés. Par exemple, il était fait état récemment à propos des villes de Montréal (Cloutier, 1987; Horsman, 1987, p. P4), Toronto (Green, 1986, p. 29) et London (Malone, 1987, p. P2), d'un nouvel essort visible par la construction de plusieurs larges édifices au centre-ville. Même à cadence plus réduite, le poids des actions et des années peut faire s'accumuler beaucoup de changements.

L'apparition d'un petit nombre de programmes fédéraux et provinciaux visant à encourager la remise en état des logements usagés, durant les années 1960 et le début des années 1970, le ralentissement du financement par le gouvernement fédéral des programmes de rénovation urbaine à la suite de la publication du Rapport Hellyer (1969), la construction de plusieurs logements publics et coopératifs durant les années 1970, en sus de divers programmes spéciaux initiés entre autres par le MEAU durant les années 1970 et 1980, démontrent toutefois un certain bris dans une rénovation urbaine qui serait uniquement comprise en termes de déblaiement et de tertiarisation des usages centre-urbains<sup>15</sup>. A cela s'ajoute la publication, surtout depuis le milieu des années 1970, de maints articles sur divers cas de remise en bon état ou recyclage de maisons ou autres

---

15. Voir le chapitre 3.

édifices centre-urbains<sup>16</sup>.

D'après quelques auteurs, le dépeuplement du centre-ville serait même arrêté ou contré. Ils expliquent les changements en cours de la manière qui suit. Dans un premier temps, de nouveaux arrivants possédant des moyens financiers supérieurs à ceux des résidents actuels, viendraient s'établir au centre-ville, afin d'investir dans des maisons jadis hupées et les réparer pour les rendre à leur fonction première. Deuxièmement, des résidents de quartiers anciens répareraient leurs résidences afin d'y demeurer. Ce nouveau genre de résidents centre-urbains appartiendrait surtout à la classe moyenne (Des Rosiers et Morin, 1987, p. 35).

Une étude publiée par David Ley en 1985: Gentrification in Canadian inner cities: patterns, analysis, impacts and policy, étudie tout en essayant de l'expliquer, le changement de statut social dans la partie centrale (central area) de 22 villes ainsi que les différences géographiques et spatiales du phénomène de remise en état dans 6 villes, soit Halifax, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton et Vancouver. Les résultats de son analyse tendraient à démontrer une amélioration plus marquée du statut socio-économique dans quelques villes, soit Halifax, Ottawa, Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria. Le nouvel habitant du centre-ville serait jeune, sans enfant, petit-bourgeois et occuperait une profession libérale. Plusieurs de ces résidents seraient aussi des couples âgés, sans enfant ou des couples plus jeunes ayant des enfants. Ils appartiendraient aussi à la classe moyenne (Ley, 1985).

---

16. Voir la bibliographie.

Enfin, d'après divers études américaines (Gale, 1979; Clay, 1979; Smith, 1979a; Smith, 1979b), il y aurait une resurgence de l'intérêt de plusieurs citadins vis-à-vis du centre-ville ou tout au moins une remise en état localisée de certaines habitations (Beauregard, 1981). Ainsi, des ménages assez jeunes, instruits (Clay, 1980), sans enfant et gagnant deux salaires, auraient décidé, originant eux-mêmes de la ville (Gale, 1979; Goodman, 1979, p. 407-416), de demeurer au centre-ville et d'y vivre confortablement. Souvent, il s'agirait de gens qui ne peuvent se permettre les prix de la banlieue et habitent le centre-ville en lieu de ce dernier choix.

Le centre-ville leur conviendrait parce qu'ils n'ont pas ou peu d'enfant, n'ayant donc pas à se préoccuper de la proximité des écoles ou terrains de jeu, et parce qu'ils aimeraient résider près de leur lieu de travail, tout en se rapprochant de diverses activités récréatives qu'ils préféreraient (Palen et London, 1984, p. 15). Le phénomène serait plus prononcé dans de plus vieilles villes. Ces nouveaux résidents apprécieraient le contenu varié du centre-ville de ces villes (Allen, 1984, p. 27-29). Ils seraient plutôt propriétaires que locataires de leur résidence (Palen et Nachmias, 1984, p. 132-133).

D'après Holcomb et Beauregard, le phénomène de revitalisation s'étendrait aussi à tous les autres lieux d'activités traditionnellement variés du centre-ville: théâtres, centres d'achat, restaurants, musées, cinémas<sup>17</sup>. Plusieurs logements

---

17. Voir dans le chapitre 2, la liste des projets réalisés au c.-v.

seraient aussi construits afin de fournir des conditions d'habitat agréables aux petits-bourgeois qui y travaillent (Holcomb et Beauregard, 1981, p. 27). Le centre-ville serait redevenu plus attrayant aux yeux de plusieurs, étant donné les transformations nombreuses ayant eu lieu (Holcomb et Beauregard, 1981, p. 30).

Quand au secteur privé, la rénovation urbaine enrichie l'intéresserait, à cause des économies de coût rendues possibles par le recyclage de certains édifices et la possibilité d'utiliser un édifice plus haut de plusieurs étages que permis, selon des règlements de zonage en vigueur plus récents (Green, 1984, p. 13). De plus, cela permettrait d'ajouter de l'éclat à l'apparence d'une construction, autrement beaucoup plus banale (Nefsky, 1985, p. 18). La hausse du nombre de résidents centre-urbains contribuerait aussi à réanimer ces quartiers en-dehors des heures de bureau, assurant "leur multifonctionnalité et la rentabilisation des investissements tant privés (théâtre, cinéma et restaurant) que publics (infrastructure, parc, institution)" (Belghe, Goudreau et Gauthier, 1981, p. 11).

Le tableau 4.3 tente de démontrer la croissance dans plusieurs des municipalités canadiennes où se situent les centre-villes étudiés, de l'importance des fonctions résidentielles et récréatives. Ce nouveau programme de rénovation urbaine qualifié ici d'enrichi, parce qu'il donne plus d'importance à ces autres fonctions, inclut des objectifs et des éléments qui viseraient à revitaliser globalement le centre-ville.

Comme dans les deux tableaux précédents, les principaux arguments contenus dans divers documents préparés par les municipalités étudiées, sont résumés lorsque disponibles. Il est important de souligner que plusieurs études municipales centrées sur le centre-ville vont voir le jour vers le milieu des années 1970, cette information étant significative en soi. De plus, parmi les municipalités étudiées, certaines semblaient très intéressées (Québec) à instaurer des politiques de restauration, conservation ou réanimation, mais d'autres beaucoup moins (St. John, Winnipeg, et Calgary entre autres).

Diverses explications sont suggérées par différents auteurs à propos de ces changements d'optique de la part des municipalités.

1. Le principal motif des municipalités serait l'augmentation des revenus fiscaux reliée à l'accroissement de la valeur marchande des bâtisses soit réparées, converties ou restaurées (Desrosiers et Morin, 1987, p. 34-36).
2. Un autre motif serait la diminution des coûts sociaux associés à l'arrivée de nouveaux résidents plus favorisés, donc moins aptes à connaître ce genre de problèmes (Weston, 1982, p. 11).
3. Une autre raison serait la rentabilisation des services existants (Junca-Adenot, 1980, p. 16).
4. Enfin, cela permettrait la diminution des coûts collectifs comme le transport, les parcs d'incitation ou de stationnement, et la baisse des dépenses liées à la multiplication des services, en raison des distances, comme dans le cas des écoles, centres sociaux, et médicaux, entre autres (Junca-Adenot, 1980, p. 16).

---

TABLEAU 4.3

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX OBJECTIFS ET ACTIVITES DE LA RENOVATION  
URBAINE ENRICHIE, RELATIFS AUX CENTRE-VILLES ET VIEUX QUARTIERS  
DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES,  
A PARTIR DES ANNEES 1970 JUSQUE DURANT LES ANNEES 1980

---

Général

Revitaliser le centre-ville.

Ajouter de nouvelles commodités ou améliorer la qualité des commodités existantes: accès au bord de mer, parcs, bibliothèques, centres communautaires, garderies et églises, afin d'accroître le confort et l'agrément des résidents et visiteurs.

Faire revivre le centre-ville après la fermeture des bureaux.

Attirer un large nombre de visiteurs et de touristes.

Utiliser les terrains vacants.

---

Zonage

Equilibrer les diverses fonctions du centre-ville en les ordonnant par unités de voisinage.

Construire des bâtisses à usages mixtes, incluant une variété de fonctions: récréatives, commerciales, domiciliaires, etc.

Encourager la fonction résidentielle, préférablement autour du CDA, plutôt qu'à l'intérieur de celui-ci, à cause du prix et de la rareté des terrains, ce qui nécessite d'en maximiser l'utilisation.

Augmenter la densité des espaces commerciaux et résidentiels.

Certaines villes dont Edmonton, encouragent la construction de tours au CDA et ses alentours, à cause des débours importants reliés au prix des terrains et au coût de la construction.

Construire diverses résidences à haute et basse densité: appartements, condos, maisons en rangée, ou unifamiliales.

Créer et protéger des zones résidentielles à basse densité.

Séparer les fonctions résidentielles par des barrières artificielles tel des clôtures ou des rangées d'arbres.

Encourager une architecture plus esthétique par la forme, les matériaux, et l'apparence.

Insérer divers types de nouveaux bâtiments sur les sites déblayés: certaines villes sont préoccupées de ce que ces bâtiments d'insertion soient à la même échelle que le cadre environnant.

---

Patrimoine

Désigner de petits secteurs de conservation du patrimoine.

Préserver les productions architecturales valables de toutes les époques et réanimer les bâtiments anciens.

Créer des programmes de subvention afin d'encourager la réparation de bâtisses résidentielles ou commerciales.

Faire connaître et appuyer financièrement ou administrativement, les programmes de réparation des bâtisses résidentielles ou commerciales des autres paliers de gouvernements.

Encourager la conversion d'édifices servant à d'autres usages, en appartements.

---

TABLEAU 4.3 (cont.)

---

Economie

Jouer un rôle économique à l'échelle régionale, grâce à des activités tertiaires florissantes.  
Concentrer plutôt qu'éparpiller les bureaux et espaces commerciaux.  
Créer des opportunités d'emplois.  
Préserver ou augmenter le nombre d'industries.  
Varier et augmenter le nombre de commerces de détail et de restaurants.

---

Apparence générale

Paysager et embellir par l'ajout d'arbres, de fleurs, de trottoirs de briques et de panneaux de signalisation discrets.  
Créer des mini-parcs ou des squares.

---

Population

Encourager un nombre accru de gens à vivre et travailler sur place.  
Accueillir une population dont les revenus sont variés.

---

Problèmes sociaux

Décourager la criminalité en augmentant la visibilité de jour et de nuit.

---

Pollution

Réduire le niveau de bruit permmissible ou les sources de bruit, particulièrement dans les zones résidentielles.  
Exclure les industries polluantes et améliorer la qualité de l'air.

---

Automobiles et autres modes de transport, équipements piétonniers

Réduire les embouteillages.  
Ne plus construire autant d'autoroutes.  
Encourager l'usage des transports en commun.  
Interdire la circulation des camions sur plusieurs rues.  
Décourager la circulation automobile dans les zones de conservation et d'autres secteurs résidentiels.  
Augmenter le nombre des pistes cyclables.  
Créer un environnement agréable afin d'encourager les gens à circuler à pied.  
Augmenter le nombre de zones piétonnières et élargir les trottoirs.

---

Stationnement

Réserver des stationnements aux résidents.

---

Source: voir à la bibliographie, les références suivies d'un \*.

---

D'autre part, un conflit d'intérêt important découlerait des changements ayant lieu dans divers centre-villes: l'exclusion de ménages à bas revenus (Ostler, 1985, p. 38-40; Ferguson, 1985, p. 16). Ce problème résulterait des causes suivantes.

A. L'augmentation des prix de location suscitée par la hausse des taxes municipales, provenant de l'accroissement de la valeur marchande des propriétés situées au centre-ville.

B. La conversion de logements multiples en unités unifamiliales, faisant baisser le nombre de logements disponibles.

C. L'augmentation des dépenses municipales associées aux demandes de catégories sociales plus riches et plus instruites, donc mieux capables de faire valoir leur point de vue (Weston, 1982, p. 11; Archer, 1982, p. 15; Labonté, 1982, p. 5).

On reconnaît là encore une des caractéristiques typiques de la rénovation urbaine, où des changements sont effectués au dépend des classes offrant le moins de résistance politique<sup>18</sup>. Comme Julia Weston (1982, p. 12), il est donc nécessaire de se demander à qui profite les améliorations dont témoigne le centre-ville, afin de juger si elles sont entièrement aussi désirables qu'elles le laissent croire.

#### 4.3.1 Exemples concrets de conservation

La rénovation urbaine aurait donc entamé un nouveau chapitre. Elle

---

18. Voir au chapitre 3, entre autres, la section sur le Rapport Hellyer.

se présenterait sous une nouvelle façade que quelques mots clefs définissent récemment: réanimer, réhabiliter, revitaliser, conserver, convertir, réinsérer, restaurer, dans le but de ramener ou encourager diverses entreprises ou certains résidents, à demeurer dans certaines portions du centre-ville où le cadre de vie se trouve ainsi amélioré.

Il est important de souligner que les centre-villes des principales villes canadiennes n'ont pas tous subi la rénovation urbaine de la même manière. En revoyant rétrospectivement tous les documents consultés, ainsi que le tableau 2.1 et les tableaux C.8 et C.9, il est possible de faire une estimation très approximative de la situation. Il y a un premier groupe de centre-villes où les démolitions et autres changements ont été très nombreux: St-Jean (N.B.), Montréal, Régina et Calgary. Il y a un deuxième groupe où les démolitions et autres changements ont été nombreux: Halifax, Ottawa, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Edmonton et Vancouver. Il y a enfin un dernier groupe où les démolitions et autres changements ont été moins nombreux: St-Jean (T.N.), Québec et Victoria.

Ce sont évidemment les villes qui ont conservé un stock plus grand de constructions datant de diverses époques, qui offrent le plus grand potentiel de remise en état.

Les exemples suivants sont quelques-unes des réalisations parfois plus spectaculaires, mais surtout typiques de la composante conservationniste de ce nouveau type de rénovation, dans les centre-

villes des principales villes canadiennes.

---

TABLEAU 4.4

EXEMPLES DE REVITALISATION OU RESTAURATION DANS LES CENTRE-VILLES ET  
VIEUX QUARTIERS DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES,  
A PARTIR DES ANNEES 1970 JUSQUE DURANT LES ANNEES 1980

---

Villes	Projet, description et explication selon le cas
St-Jean (T.N.)	Victoria Hall, 1985. Bureaux. Reconstitution d'un édifice 1901. A l'extérieur, les transformations datant des années 1961 sont éliminées. L'intérieur est en partie restauré ou modernisé (Mac Callum, 1986, p. 38-41).
Halifax	Citadel Hill, 1976. Ancienne forteresse restaurée (Pacey, 1979, p. 133).  Résidences victoriennes (12), 1977. Restauration et modernisation (Duffus et al, 1977, p. 31-33).  Privateer's Wharf, années 1970-1980. Quai et boutique. Remise en état et ajouts (Elwood, 1978).
St-Jean (N.B.)	Market Square, 3 phases, 1975-1985. Hôtel, centre d'achat, centre de convention, bibliothèque, théâtre, atrium, stationnement et anciens édifices adjacents au port. Remise en état des quais et restauration partielle des édifices adjacents au port (Lindgon, 1984, p. 20-29).
Québec	Le Bassin Louise et Vieux-Port de Québec, fin des années 1970 et années 1980. Remise en état (Elwood, 1978).  Ilôt St-Nicolas, 1984. Recyclage et restauration de plusieurs maisons patrimoniales très anciennes (Leahy, 1986, p. 44-46).

---

TABLEAU 4.4 (cont.)

---

Montréal

Le pavillon Judith-Jasmin, fin des années 1970. Le site est d'abord occupé par une église, une école, un presbytère et une salle paroissiale, tous classés, mais qui seront détruits. On ne conserve que le clocher et la façade d'un transept. L'espace de l'église est transformé en atrium et les autres espaces, réoccupés par les bureaux et salles de classes destinés à loger une partie de l'Université du Québec à Montréal. Les démolitions furent justifiées afin de faire de la place pour la construction d'un garage, que l'Assemblée Nationale refusa finalement de payer. Les parties conservées servent de décoration à un ensemble de bâtisses en pierres brunes, autrement ternes et manquant d'esthétique (Fish, 1983, p. 45-47).

Le condominium du Docteur Penfield, début des années 1980.

De cinq maisons, dont deux classées, on a conservé quatre façades, derrière lesquelles un édifice de douze étages a été érigé, à deux mètres derrière celles-ci. Les condominiums rajoutés forment un ensemble massif et sombre (Fish, 1983, p. 45-47).

La Maison Alcan, 1984.

Bureaux, centre d'achat, atrium, jardins, éd. de l'Armée du Salut et diverses maisons anciennes (Beigue, Holland et l'hôtel Berkeley).

Il s'agit d'un édifice moderne englobant plusieurs structures anciennes, restaurées à l'extérieur et en partie à l'intérieur (Arcop Ass., 1984, p. 24-33).

La cours Notre-Dame, 1985.

Appartements, centre d'achat et stationnement.

L'extérieur a été restauré et l'intérieur démoli, excepté certains éléments qui sont incorporés au décor moderne (Thibodeau Conrad et Sheffer, 1986, p. 30-33).

---

Ottawa

Le 527 Sussex, terminé en 1983.

La structure originale a été démolie excepté la façade qui a été conservée, afin de servir d'ornement à une nouvelle construction (Toriken, 1983).

Canada - Centre de Conférence, escalier, 1985.

Restauration du mur est. Un escalier extérieur est ajouté, s'harmonisant avec le restant de l'architecture (Bryden, 1985, p. 24-45).

---

TABLEAU 4.4 (cont.)

---

<b>Toronto</b>	<p>Queen's Quay Terminal achevé en 1983. La structure de l'édifice est conservée, mais l'intérieur reconstruit (Toriken, 1983).</p> <p>Kofler Student Services Centre, 1985. Bibliothèque. L'extérieur est restauré, l'intérieur est transformé et modernisé, en incorporant certains éléments du passé (Richards, 1986, p. 27-31).</p>
<b>Hamilton</b>	<p>Les secteurs Durand, Corktown et North End sont désignés afin d'être conservés (City of Hamilton - Planning Department et Central Area Plan Advisory Committee, 1981, p. 26).</p>
<b>London</b>	<p>Grand Theatre, 1980. L'extérieur est moderne, mais la nouvelle bâtisse inclut l'intérieur de l'ancien auditorium (Lett Smith, 1980, p. 22-25).</p>
<b>Windsor</b>	<p>Conversion d'un entrepôt en bureau d'architecte, 1984 (Hreno, 1984, p. 34-35).</p>
<b>Régina</b>	<p>Regent Court, 1983. Logements à loyer modique. Ces logements à loyer modique avaient été construits en 1959. Ils seront remis en état à l'intérieur et à l'extérieur (Hopson, 1983, p. 15-19).</p>
<b>Winnipeg</b>	<p>Restauration et revivification du Vieux Marché (Elwood, 1978).</p>
<b>Calgary</b>	<p>La ville dressera une liste de quelques centaines de bâtisses ayant une valeur patrimoniale au début des années 1980, dans le but d'encourager leur conservation. Ironiquement, plusieurs bâtisses listées sont décrites comme ayant été démolies (City of Calgary, 1983, p. 35).</p> <p>Le 8th avenue Mall incluant St. Stephan Square sont sélectionnés vers la même époque afin d'être conservés (City of Calgary - Planning Department, 1983, p. 1).</p>

---

TABLEAU 4.4 (cont.)

---

<b>Calgary</b>	<p>Banker's Hall. Il s'agit d'un pâté de maisons dont plusieurs bâtisses seront restaurées complètement, mais d'autres démolies afin de recréer un ensemble architectural patrimonial (Toriken, 1983).</p> <p>Nouvel hôtel de ville qui incorpore l'ancien, 1986. Bureaux et atrium (Johns, 1986, p. 16-25).</p>
<b>Edmonton</b>	<p>La ville compilera vers la fin des années 1970, une liste de dizaines d'édifices à valeur patrimoniale, afin d'encourager leur conservation. Parmi ces édifices, il y a des banques, des bureaux, des hôtels, des résidences, des églises, etc. (City of Edmonton, Planning Dept., 1980, p. 12-17).</p> <p>Rosethay Apartments. La façade est conservée, mais le reste démoli afin d'être incorporé dans un vaste projet: Canada Place (Toriken, 1983).</p>
<b>Vancouver</b>	<p>Revitalisation des quartiers Gastown et Chinatown par la population résidente, surtout durant les années 1970 (City of Vancouver, Dept. of Planning, 1982, p. 9).</p> <p>Restauration de la Bibliothèque de Carnegie en 1978. La structure est réparée et les planchers ainsi que la façade seront nettoyés.</p> <p>En 1982, cinquante-quatre sites de protection du patrimoine seront désignés par la ville, dont plus des deux tiers sont situés au centre-ville. Ils incluent entre autres: le Théâtre Orpheum sur Granville, Palm's Hotel (seulement la façade) sur Granville, et la cathédrale First Baptist sur Burrard. La majorité sont des hôtels, des bureaux, des banques, des églises et des théâtres. La liste inclut même un palais de justice, mais le nombre de résidences y est très restreint (Toriken, 1983).</p>

---

TABLEAU 4.4 (cont.)

---

<b>Vancouver</b>	<p>Sinclair Centre, 1986. Bureaux, bureau de poste, centre d'achat, restaurants et stationnement. Il s'agit d'un projet municipal-fédéral. L'extérieur est remis en état; l'intérieur est fortement transformé et modernisé afin d'accueillir de nouvelles fonctions (Shak, 1987, p. 22-32).</p> <p>Manhattan Appartments, 1983. Appartments, stationnement, entrepôt et centre d'achat. Restauration de l'extérieur et de certaines portions de l'intérieur, surtout modernisé (Canadian Architect, 1983, p. 42-45).</p>
<b>Victoria</b>	<p>Rithet Building, 1977. Bureaux, salles de conférence et laboratoires. L'extérieur est restauré et l'intérieur surtout modernisé (Dept. of Public Works et al, 1977, p. 34-36).</p>

---

Ces exemples de projets se rapportent à toutes les fonctions urbaines possibles: résidentielles, commerciales, et récréatives. Plusieurs unités incluent aussi un mélange de fonctions à l'intérieur d'une même enceinte. La principale caractéristique de ces exemples est qu'il n'y a pas nécessairement de déblayage total, comme par le passé, car souvent au moins une fraction des bâtisses ou autres sur un site, sera conservée. Cependant, plusieurs de ces projets incluent un remodelage important du tissu urbain qui s'apparente à la rénovation urbaine.

#### 4.4.0 Conclusion

Les municipalités ont d'abord contribué sans relâche à la rénovation urbaine, l'appuyant par un grand nombre d'études du territoire

urbain, la production de plans directeurs en concordance avec leurs conclusions et tous les changements de zonage nécessaires. Le centre-ville et les quartiers anciens sont alors tenus pour être désuets, mais potentiellement transformables, de manière à augmenter substantiellement les revenus municipaux. Les transformations préférées sont la construction des bâtisses requises par la tertiarisation de l'économie, parce que perçues comme plus susceptibles d'augmenter l'évaluation foncière et immobilière.

Vers le début des années 1970, va s'opérer un changement graduel d'optique chez plusieurs municipalités. La rénovation urbaine va acquérir un nouveau volet: la revitalisation, où les fonctions résidentielles et récréatives vont reprendre de l'importance, bien que les anciens objectifs de la rénovation urbaine restent bien vivants. Toutefois, dans le but d'encourager les populations locales à rester ou revenir, diverses politiques d'amélioration du cadre de vie s'y ajouteront.

Certains citoyens auraient choisi de demeurer et remettre en état certains logements du centre-ville. Il s'agirait majoritairement de couples jeunes, sans ou avec peu d'enfant, assez instruits et bien rénumérés, surtout propriétaires de leur résidence. Ils seraient attirés par la possibilité de vivre dans un contexte varié au point de vue activités et opportunités ou peut-être aurait-il ainsi choisi de se rapprocher de leur lieu de travail.

La rénovation urbaine continue, mais de manière légèrement moins corrosive que par le passé.

## CHAPITRE 5

### ANALYSE STATISTIQUE DES POPULATIONS ET DU LOGEMENT DANS LE CENTRE-VILLE DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES DE 1961 A 1986

#### 5.1.0 Introduction

Le chapitre 5 est la partie centrale de cette recherche. Les principaux changements économiques et politiques ayant affecté le centre-ville des principales villes canadiennes ont été exposés dans les chapitres précédents. Ce chapitre vise à éclaircir les arguments présentés, par le biais d'une étude quantitative des changements de population et de logement dans ce secteur de la ville, de 1961 à 1986.

La première étape de cette analyse a été de déterminer les limites du centre-ville des principales villes canadiennes. Les définitions qui ont été sélectionnées s'appuient principalement sur

- a) les explications fournies dans le chapitre 1, relativement aux raisons justifiant la désignation d'un groupe de villes comme étant les principales villes canadiennes, et
- b) la consultation de documents rédigés par les municipalités et autres paliers gouvernementaux.

Les références des ouvrages consultés et une carte des limites de chacun des centre-villes étudiés sont situées à l'annexe B.

Après avoir déterminé les limites du centre-ville de chacune des villes étudiées, il a été possible de préciser et lister les secteurs de recensement, d'après Statistique Canada, qui y étaient inclus en 1961, 1966, 1971, 1976, 1981 et 1986. Les limites des secteurs de recensement ayant souvent été modifiées entre 1961 et 1986, ce sont les limites des secteurs de 1986 qui ont servi de points de repère. La définition d'un secteur de recensement en 1986 et toutes autres définitions pertinentes sont incluses dans l'annexe A. La liste des secteurs de recensement compris de 1961 à 1986 dans chacun des centre-villes des principales villes canadiennes, est située à l'annexe B.

Diverses caractéristiques ont ensuite été sélectionnées dans le but de décrire différents faits se rapportant aux populations et aux logements du centre-ville des principales villes canadiennes. Souvent aussi, ces mêmes caractéristiques se rapportant au Canada, aux provinces, aux villes et aux RMR où se situent les centre-villes étudiés, ont été récoltées afin d'établir des comparaisons de 1961 à 1986, entre les centre-villes étudiés, et la ville, la RMR, la province où ils se situent ou le Canada, selon le cas. Certaines statistiques recueillies lors du recensement de 1986 n'étaient pas encore disponibles, ce qui explique que certaines données ne sont fournies que pour les recensements de 1961 à 1981.

La sélection des caractéristiques a été effectuée à partir des suggestions et/ou informations contenues dans les trois documents suivants:

1. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines (MEAU), Le secteur de recherche Inner City (Ottawa: MEAU, janvier 1974), où certaines caractéristiques se rapportant aux habitants et aux logements centre-urbains sont citées comme étant intéressantes à étudier.
2. Reg McLemore, Carl Aass et Peter Keilhofer, The changing Canadian inner city (Ottawa: MEAU, 1975), où différentes caractéristiques relatives aux populations et aux logements centre-urbains sont analysées.
3. MEAU - Metropolitan Community Development Directorate, Canadian central area redevelopment: actors, factors and components, document de travail non publié (Ottawa: MEAU, septembre 1977), où différentes caractéristiques relatives aux populations et aux logements centre-urbains sont analysées.

Les caractéristiques ayant été sélectionnées sont listées dans le tableau 5.1. A cela s'ajoute la superficie de chacun a) des secteurs de recensement inclus dans les centre-villes étudiés, b) des principales villes canadiennes ainsi que c) des RMR où se situent les principales villes canadiennes.

Les données recueillies par secteur de recensement, ont d'abord été compilées manuellement, afin d'obtenir un total se rapportant à chacune des caractéristiques sélectionnées pour tous les centre-villes étudiés, de 1961 à 1986, si disponibles. Les totaux ainsi obtenus sont présentés sous forme de tableaux situés à l'annexe C. Dans d'autres cas, des données se rapportant aux villes, RMR et provinces où se situent les principales villes canadiennes ou au Canada, de 1961 à 1986 si disponibles, ont été recueillies et

ensuite disposées en tableaux situés à l'annexe C.

---

TABLEAU 5.1

CARACTERISTIQUES DE POPULATION ET DE LOGEMENT SELECTIONNEES, SE  
RAPPORTANT AUX CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN  
(N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON,  
WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER,  
ET VICTORIA, AUX VILLES, RMR ET PROVINCES OU ILS SE SITUENT  
ET AU CANADA, SELON LE CAS, 1961 A 1986

---

A. Caractéristiques de population

---

1. Population totale

Population par groupes d'âge:

2. 0-14 ans

3. 15-34 ans

4. 35-54 ans

5. 55-64 ans

6. 65 ans et plus

7. Population active employée dans le secteur primaire

8. Population active employée dans le secteur secondaire

9. Population active employée dans le secteur tertiaire

10. Population en chômage

11. Population née au Canada

12. Population qui habite seule

13. Revenu des hommes

14. Revenu des femmes

15. Population diplômée de l'université

---

B. Caractéristiques de logement

---

16. Logements requérant des réparations importantes

17. Logements occupés par leurs propriétaires

18. Logements loués

---

Le tableau se rapportant aux revenus des hommes et des femmes dans chacune des provinces où se situent les principales villes étudiées fait exception, et est inclu dans ce chapitre.

Enfin, à l'aide de programmes d'ordinateur, situés à l'annexe D ou d'une calculatrice, selon le cas, les totaux des caractéristiques sélectionnées se rapportant à chacun des centre-villes étudiés, aux provinces ou au Canada, de 1961 à 1986 si possible, ont été analysés statistiquement afin de produire les tableaux et graphiques situés à l'annexe C ou dans ce chapitre. Les résultats ainsi obtenus sont expliqués et commentés dans ce chapitre, afin de décrire l'évolution des principaux faits se rapportant aux populations et aux logements du centre-ville des principales villes canadiennes.

#### **5.2.0 Description et explication de différents tableaux et d'un graphique se rapportant à la population totale du centre-ville des principales villes canadiennes**

Le tableau 5.2 liste les totaux de la population de chacun des centre-villes des principales villes canadiennes, ainsi que les totaux de la population de tous les centre-villes étudiés et du Canada, de 1961 à 1986. Les pourcentages de changement du total de la population de tous ces centre-villes et du Canada y sont aussi inclus.

TABLEAU 5.2

TOTAL DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE ET DE TOUS LES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA; TOTAL DE LA POPULATION CANADIENNE; POURCENTAGE D'AUGMENTATION DE LA POPULATION CANADIENNE ET DE LA POPULATION TOTALE DE TOUS CES CENTRE-VILLES, DE 1961 A 1986

Centre-villes	1961	1966	1971	1976	1981	1986
1-St-Jean(T.N.)	17862	16102	14690	11117	8492	7820
2-Halifax	30098	23172	21695	18649	17866	17775
3-St-Jean(N.B.)	12118	10387	8210	6342	5349	5240
4-Québec	44327	38031	32845	23950	20895	21920
5-Montréal	219026	197319	166110	137764	122054	112080
6-Ottawa	78456	68676	63895	61291	56257	57995
7-Toronto	134030	132652	133210	119750	123421	139450
8-Hamilton	56175	57524	56135	50500	46498	49120
9-London	23180	21018	19560	16111	14208	14070
10-Windsor	21395	22270	22485	19675	18824	20315
11-Winnipeg	50386	46283	43125	37700	35088	37175
12-Régina	22689	20949	19500	16601	13628	14130
13-Calgary	25356	19149	28615	26365	27838	28230
14-Edmonton	70513	67821	74940	66586	63216	61995
15-Vancouver	126944	129144	145340	135258	140657	146855
16-Victoria	10366	11243	11630	13516	14108	14540
Total	942921	881740	861985	761177	728399	748710
Chang. en %		-6,5%	-2,2%	-11,7%	-4,3%	+2,8
Canada	18238247	20014880	21568315	22992603	24343181	25309331
Chang. en %		9,7%	7,8%	6,6%	5,9%	4,0%

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

La population canadienne a augmenté d'un total de 38,8% entre 1961 et 1986. Le taux de cette augmentation qui est passé de 9,7%, de 1961 à 1966, à 4%, de 1981 à 1986, démontre que cette augmentation s'est ralentie, d'un recensement à l'autre.

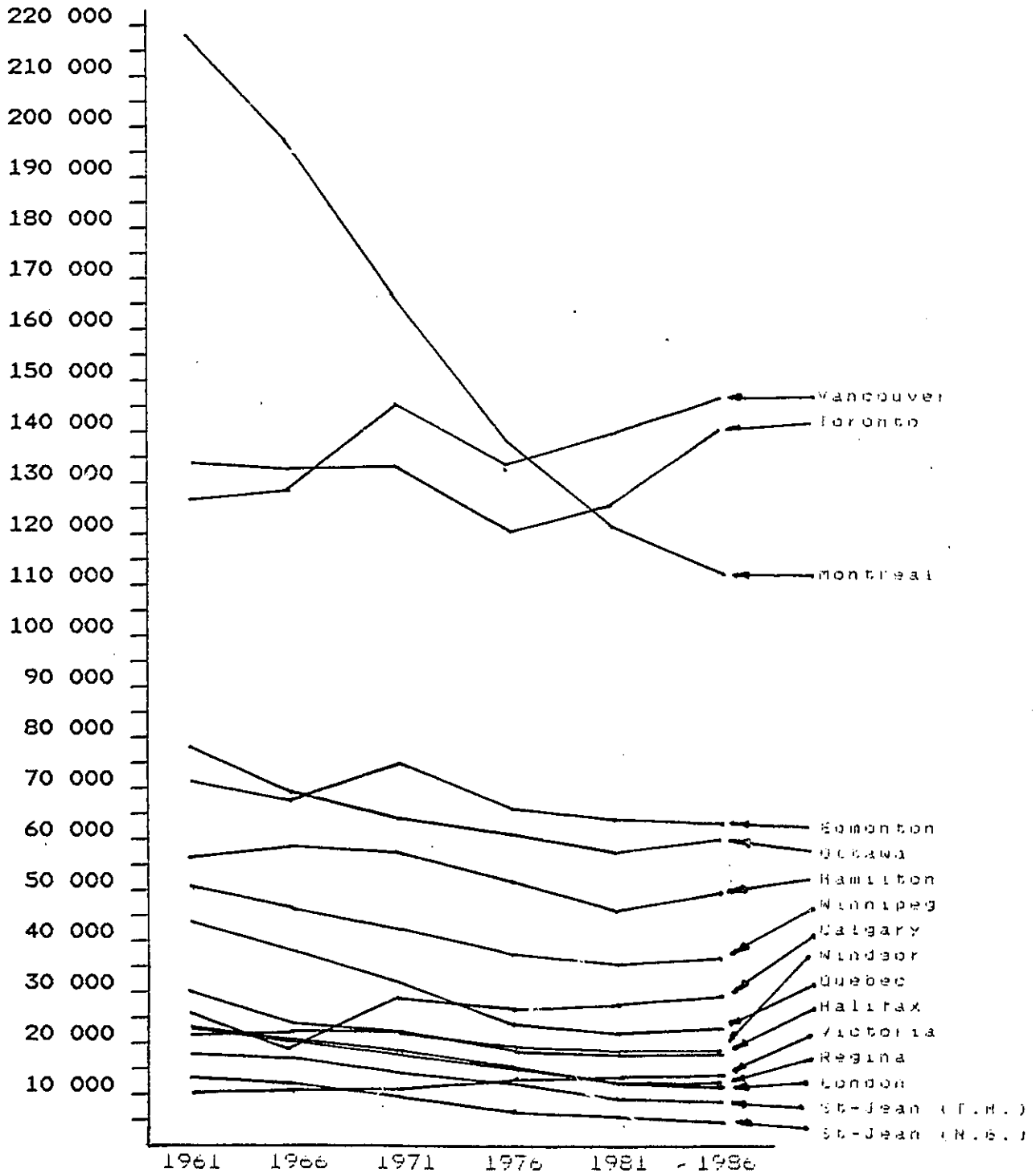
D'autre part, l'ensemble de la population de tous les centre-villes étudiés, a diminué de 1961 à 1981. La pire diminution notée se situe entre 1971 et 1976. Cette tendance s'est renversée entre 1981 et 1986. Le pourcentage de l'augmentation enregistrée (2,8%) est cependant moins élevé que celui de l'augmentation du total de la population canadienne (4%).

Le graphique 5.1 illustre les hausses ou les baisses de population ayant eu lieu dans les centre-villes étudiés de 1961 à 1986. Il est visible que le total de la population de presque tous les centre-villes, a surtout diminué d'un recensement à l'autre. Les seuls centre-villes où la population a augmenté lorsque 1961 est comparée à 1986, sont Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria. Ce graphique met aussi en évidence que la baisse de population centre-urbaine a ralenti entre 1976 et 1981, puis encore davantage, entre 1981 et 1986.

Enfin, lorsque les trois villes les plus peuplées du Canada sont comparées, la chute de population du centre-ville de Montréal apparaît comme étant remarquable.

GRAPHIQUE 5.1

CHANGEMENTS DE POPULATION DANS LES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA: 1961 A 1986



Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

Le tableau 5.3 liste les taux d'augmentation ou de diminution de la population dans tous les centre-villes étudiés, de 1961 à 1966, 1961 à 1971, et ainsi de suite, d'un recensement à l'autre, de 1961 à 1986, ou lorsque deux recensements ou plus sont comparés l'un à l'autre. Ce tableau permet d'entrer dans les détails historiques des pertes ou gains de population ayant eu lieu au centre-ville.

TABLEAU 5.3

TAUX DE CHANGEMENTS DE LA POPULATION DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUÉBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ENTRE DIFFÉRENTS RECENSEMENTS AYANT EU LIEU, DE 1961 A 1986

Centre-villes	1961- 1966	1966- 1971	1971- 1976	1976- 1981	1981- 1986	<u>1961- 1971</u>	<u>1971- 1981</u>	<u>1971- 1986</u>	<u>1961- 1986</u>
St-Jean(T.N.)	-9,9	-8,8	<b>-24,3</b>	<b>-23,6</b>	-7,9	-17,8	-42,2	-46,8	-56,2
Halifax	<b>-23,0</b>	-6,4	<b>-14,0</b>	-4,2	-0,5	-27,9	-17,6	-18,1	-40,9
St-Jean(N.B.)	<b>-14,3</b>	<b>-21,0</b>	<b>-22,8</b>	<b>-15,6</b>	-2,0	-32,2	-34,8	-36,2	-56,8
Québec	<b>-14,2</b>	<b>-13,6</b>	<b>-27,1</b>	<b>-12,8</b>	<u>+4,9</u>	-25,9	-33,3	-36,4	-50,5
Montréal	-9,9	<b>-15,8</b>	<b>-17,1</b>	<b>-11,4</b>	-8,2	-24,2	-26,5	-32,5	-48,8
Ottawa	<b>-12,5</b>	-7,0	-4,1	-8,2	<u>+3,1</u>	-18,6	-12,0	-9,2	-26,1
Toronto	-1,0	<u>+0,4</u>	<b>-10,1</b>	<u>+3,1</u>	<u>+13,0</u>	-0,6	-7,3	+4,7	+4,0
Hamilton	<u>+2,4</u>	-2,5	<b>-10,0</b>	-7,9	<u>+5,6</u>	-0,1	-17,2	-12,5	-12,6
London	-9,3	-6,9	<b>-17,6</b>	<b>-11,8</b>	-1,0	-15,6	-27,4	-28,1	-39,3
Windsor	<u>+4,1</u>	<u>+1,0</u>	<b>-12,5</b>	-4,3	<u>+7,9</u>	+5,1	-16,3	-9,7	-5,0
Winnipeg	-8,1	-6,8	<b>-12,6</b>	-6,9	<u>+5,9</u>	-14,4	-18,6	-13,8	-26,2
Régina	-7,7	-6,9	<b>-14,9</b>	<b>-17,9</b>	<u>+3,7</u>	-14,1	-30,1	-27,5	-37,7
Calgary	<b>-24,5</b>	<u>+49,4</u>	-7,9	<u>+5,6</u>	<u>+1,4</u>	+12,9	-2,7	-1,3	+11,3
Edmonton	-3,8	<u>+10,5</u>	<b>-11,1</b>	-5,1	-1,9	+6,3	-15,6	-17,3	-12,1
Vancouver	<u>+1,7</u>	<u>+12,5</u>	-6,9	<u>+4,0</u>	<u>+4,4</u>	+14,5	-3,2	+1,0	+15,7
Victoria	<u>+8,5</u>	<u>+3,4</u>	<u>+16,2</u>	<u>+4,4</u>	<u>+3,1</u>	+12,2	+21,3	+25,0	+40,3

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

Caractères gras: indiquent une perte de population de 10% et plus, lorsque deux recensements qui se suivent sont comparés.

Caractères soulignés: indiquent une augmentation de population quelconque, lorsque deux recensements qui se suivent sont comparés.

Les deux centre-villes dont la population a chuté le plus entre 1961 et 1966, sont ceux de Halifax et Calgary qui perdront près du quart de leur population. Entre 1966 et 1971, le centre-ville de Calgary connaîtra une augmentation de population énorme, soit de près de la moitié du total enregistré lors du recensement précédent. Il s'agit de l'augmentation de population la plus spectaculaire qu'ait connue un centre-ville entre deux recensements, de 1961 à 1986. Les centre-villes dont le total de la population baissera le plus entre 1966 et 1971, sont ceux de St-Jean (N.B.) et Montréal, avec des diminutions de 21,0% et 15,8%.

De 1971 à 1976, ce sont les centre-villes de Québec, St-Jean (T.N.) et St-Jean (N.B.) qui subiront les baisses de population les plus accentuées, soit de plus du, ou près du quart. De 1976 à 1981, St-Jean (T.N.), Régina et St-Jean (N.B.) sont les villes où la population centre-urbaine chute le plus. Le centre-ville de St-Jean (T.N.) perdra à nouveau près du quart de sa population, celui de Régina, 17,9% et celui de St-Jean (N.B.), 15,6%.

De 1981 à 1986, aucun centre-ville ne connaîtra de pertes de population spectaculaires, comparables à celles enregistrées lors des recensements précédents. En fait, il y a eu un certain ralentissement de la baisse de population centre-urbaine entre 1976 et 1981, suivi d'un ralentissement plus accentué encore, de 1981 à 1986.

Toutes les augmentations de population centre-urbaine du tableau 5.3 sont soulignées, lorsque les résultats d'un recensement sont comparés au précédent, de 1961 à 1986. Entre 1976 et 1981, quatre centre-villes connaîtront une augmentation de leur population, mais de 1981 à 1986, il y aura des augmentations de population dans 10 centre-villes sur seize. Excepté à St-Jean (T.N.) et à Montréal, les pertes de population des autres centre-villes sont de 2% et moins. Enfin, les centre-villes de Québec, Toronto, Hamilton, Windsor, Winnipeg et Vancouver connaîtront des pourcentages d'augmentation de leur population plus élevés que le taux d'augmentation de la population canadienne (4%).

Le tableau 5.3 démontre que les variations (- ou +) de population des centre-villes des principales villes canadiennes suivent toutes un modèle qui leur est propre. Ces changements ont aussi été plus ou moins accentués à différentes époques. Les politiques de rénovation urbaine n'ont donc pas eu le même effet sur le niveau de population dans tous les centre-villes au même moment, confirmant la vogue plus ou moins grande de ces centre-villes auprès des investisseurs du secteur privé, dépendant des époques<sup>1</sup>. Tous les centre-villes, excepté ceux de Vancouver et Victoria, ont subi au moins une ou plusieurs pertes importantes (10% et plus) de population d'un recensement à l'autre, selon le cas. Les chutes de population de 10% et plus, d'un recensement à l'autre, sont inscrites en caractères gras.

---

1. Voir les chapitres 2 et 4.

La période la plus critique semble avoir été celle de 1971 à 1976, où un nombre record de centre-villes (12) enregistreront des pertes importantes de population. En se référant au tableau 5.2, c'est aussi entre ces deux recensements que la population de tous les centre-villes étudiés, a baissé le plus, soit de 11,7%. Lorsque l'on compare ces données avec l'évolution de la politique du pic du démolisseur décrite aux chapitres 3 et 4, les baisses de population semblent avoir ralenti en même temps que cette politique perdait son agressivité initiale.

Diverses comparaisons entre deux recensements et plus, font aussi partie de ce tableau. Les années de recensement dont il est question sont inscrites en caractères gras et soulignées.

Entre 1961 et 1986, ce sont les centre-villes de St-Jean (T.N.), St-Jean (N.B.), Halifax, Québec et Montréal, qui ont perdu le total de population le plus élevé. Tel que démontré aussi par le graphique 5.1, les centre-villes de Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria sont les seuls à ne pas avoir expérimenté de baisses de population. Le centre-ville de Victoria est une exception importante, parce que sa population a augmenté davantage que la population canadienne, soit de 40,3% comparé à 38,8%.

Le tableau 5.4 liste les pourcentages de la population des principales villes canadiennes qui habite le centre-ville en 1961, 1971, 1981 et 1986, ainsi que la distance entre les pourcentages de 1961 et de 1986. La moyenne, l'écart-type et l'écart-type divisé par la moyenne ont aussi été calculés pour ces années.

TABLEAU 5.4

VARIATION DU POURCENTAGE DE LA POPULATION DES VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA, QUI HABITE LE CENTRE-VILLE, MOYENNE, ECART-TYPE ET MOYENNE DIVISEE PAR L'ECART-TYPE, EN 1961, 1971, 1981 ET 1986; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1986

Centre-villes	1961	1971	1981	1986	distance entre les pourc. de 1961 et 1986
St-Jean(T.N.)	28,1	16,7	10,1	8,1	-20,0
Halifax	32,5	17,8	15,6	15,7	-16,8
St-Jean(N.B.)	22,0	9,2	6,6	6,9	-15,1
Québec	25,8	17,7	12,6	13,3	-12,5
Montréal	19,7	13,9	11,3	11,0	-8,7
Ottawa	29,3	21,1	19,1	19,3	-10,0
Toronto	19,9	18,7	20,6	22,8	+2,9
Hamilton	20,5	18,2	15,2	16,0	-4,5
London	13,7	8,8	5,8	5,2	-8,5
Windsor	18,7	11,0	9,8	10,5	-8,2
Winnipeg	19,6	17,5	6,2	6,3	-13,3
Régina	20,2	14,0	8,4	8,1	-12,1
Calgary	10,2	7,1	4,7	4,4	-5,8
Edmonton	25,1	17,1	11,9	10,8	-14,3
Vancouver	33,0	34,1	33,9	34,1	+1,1
Victoria	18,9	18,9	21,9	21,9	+3,0
Moyenne	22,3	16,4	13,4	13,4	-8,9
Ecart-type	6,2	6,1	7,4	7,7	-
Ecart-type/moy.	0,28	0,37	0,55	0,57	-

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1986.

On remarque une baisse à peu près généralisée du pourcentage de la population des principales villes canadiennes qui habite le centre-ville de 1961 à 1981. Vancouver fait exception, alors que son centre-ville est habité par plus de gens en 1971 qu'en 1961, tandis

que Victoria conserve un même pourcentage de résidents centre-urbains. Entre 1971 et 1981, Toronto et Victoria sont les seules villes à voir leur pourcentage de résidents centre-urbains augmenter. Au contraire entre 1981 et 1986, dans la majorité des villes étudiées, le pourcentage que représente la population centre-urbaine a augmenté. Lorsque 1961 est comparée à 1986, seuls trois centre-villes incluent un pourcentage accru de la population de la ville où ils se situent: Toronto, Vancouver et Victoria.

L'écart-type et l'écart-type divisé par la moyenne ont été calculés, afin de tester la validité des généralisations pouvant être exprimées, à propos du pourcentage moyen de population que représente le centre-ville par rapport aux villes où ils se situent. L'écart-type était de 6,2 en 1961. Il n'a cessé d'augmenter pour atteindre 7,7 en 1986. La moyenne est passée de 22,3% à 13,4% durant la même période, tandis que l'écart-type normalisé plus que doublait, passant de 0,28 à 0,57. Ces données expriment un accroissement important de la dispersion.

Les différences entre les centre-villes des principales villes canadiennes ont donc augmenté, rendant difficile de généraliser à leur propos. Cela est clairement mis en relief par le cas de Vancouver où en 1986, le centre-ville est très peuplé, comptant plus de 1/3 du total de la population de la ville et le cas de Calgary, où le centre-ville n'est habité que par 1/22 de la population totale de la ville. Ainsi, il n'est plus possible d'affirmer en 1986, que 13,4% de la population des principales villes canadiennes habite le centre-ville alors qu'en 1961, il était beaucoup plus acceptable de

généraliser que le 1/5 de la population (22,3%) de ces villes habitent au centre-ville.

Diverses explications relatives à ces changements et différences peuvent être suggérées.

Premièrement, en se rapportant à l'annexe C, tableau C.5, ces villes ont connu une expansion territoriale souvent très importante. La superficie du centre-ville a donc proportionnellement rapetissée par rapport à celle de la ville.

Deuxièmement, en se rapportant au tableau 5.2 et au graphique 5.1 qui précèdent, la plupart des centre-villes ont expérimenté des chutes de population importantes.

Troisièmement, en se rapportant au tableau 5.3, les taux de variabilité de la population du centre-ville des principales villes canadiennes, sont très différents d'un centre-ville à l'autre, et de 1961 à 1986.

Le tableau 5.5 liste les pourcentages de la population des principales RMR canadiennes qui habite le centre-ville en 1961, 1971, 1981 et 1986, ainsi que la distance entre les pourcentages de 1961 et 1986. La moyenne, l'écart-type et l'écart-type divisé par la moyenne ont aussi été calculés pour ces années.

TABLEAU 5.5

VARIATION DU POURCENTAGE DE LA POPULATION DES RMR DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA, QUI HABITE LE CENTRE-VILLE, MOYENNE, ECART-TYPE ET MOYENNE DIVISEE PAR L'ECART-TYPE EN 1961, 1971, 1981 ET 1986; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1986

Centre-villes	1961	1971	1981	1986	distance entre les pourc. de 1961 et 1986
St-Jean(T.N.)	19,7	11,1	5,5	4,8	-14,9
Halifax	16,4	9,7	6,4	6,0	-10,4
St-Jean(N.B.)	12,7	7,7	4,4	4,3	-8,4
Québec	12,4	6,8	3,6	3,6	-8,8
Montréal	10,4	6,1	4,3	3,8	-6,6
Ottawa	18,3	14,1	10,1	9,4	-8,9
Toronto	7,3	5,1	3,9	4,1	-3,2
Hamilton	14,2	11,3	8,8	8,8	-5,4
London	12,8	6,8	4,3	4,1	-8,7
Windsor	11,1	8,7	7,5	8,0	-3,1
Winnipeg	10,6	8,0	5,9	5,9	-4,7
Régina	20,2	13,9	7,9	7,6	-12,6
Calgary	9,1	7,1	4,4	4,2	-4,9
Edmonton	20,9	15,1	8,5	7,9	-13,0
Vancouver	16,1	13,4	11,1	10,6	-5,5
Victoria	6,7	5,9	5,8	5,7	-1,0
Moyenne	13,7	9,4	6,4	6,2	-7,5
Ecart-type	4,4	3,2	2,3	2,2	-
Ecart-type/moy.	0,32	0,34	0,36	0,35	-

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1986.

Les informations contenues dans ce tableau sont beaucoup plus probantes que celles du tableau précédent, parce que les pourcentages qui y sont listés sont calculés par rapport à l'entièreté de la conurbation et son contenu: villes et banlieues. En se rapportant de façon très générale à la théorie des zones

concentriques de Burgess<sup>2</sup>, probablement que pour la plupart des villes étudiées, leur territoire ne correspond plus qu'aux deux ou trois premiers cercles concentriques qui symbolisent la ville. Les frontières des principales villes canadiennes ont aussi fréquemment été modifiées. Il est donc devenu de moins en moins possible et logique de généraliser à leur sujet.

On constate une baisse importante et généralisée du pourcentage de la population des principales RMR canadiennes qui habite le centre-ville, de 1961 à 1986, d'un recensement à l'autre. Toronto est la seule exception, alors que ce pourcentage a légèrement cru entre 1981 et 1986.

En 1961, la population du centre-ville représente approximativement 1/7 de la population totale des principales RMR canadiennes. Deux centre-villes constituent des exceptions notables, ayant une population proportionnellement beaucoup moins importante: Toronto et Victoria. Les RMR de St-Jean, Ottawa, Régina et Edmonton ont d'autre part, des populations centre-urbaines qui représentent approximativement 1/5 de leur population totale.

En 1971, on remarque une chute importante du pourcentage que représente la population centre-urbaine, soit approximativement le 1/10 de la population totale des RMR. Dans le cas de quelques RMR, ce total est de 1/20 et moins. Les centre-villes d'Ottawa, Régina, Edmonton et Vancouver font exception, avec approximativement 1/7 du total de la population des RMR où ils se situent.

---

2. Voir le chapitre 1.

En 1981, le pourcentage de la population centre-urbaine ne représente plus que 1/16 de la population totale des principales RMR canadiennes. Les centre-villes d'Ottawa et Vancouver constituent des exceptions notables, se maintenant au 1/10 du total de la population des RMR où ils se situent. La situation est semblable en 1986.

L'écart-type et l'écart-type divisé par la moyenne ont été calculés afin de tester la validité des généralisations pouvant être exprimées concernant chaque recensement, à propos du pourcentage moyen de population que représente le centre-ville par rapport aux RMR où il se situe. L'écart-type était de 4,4 en 1961. Il n'a cessé de diminuer pour atteindre 2,2 en 1986. La moyenne est passée de 13,7% à 6,2% durant la même période, tandis que l'écart-type normalisé demeurait à peu près le même. Ces données expriment une baisse importante de la dispersion, c'est-à-dire l'uniformisation progressive des pourcentages de population des RMR, que représentent les centre-villes étudiés, donc l'accentuation de leur ressemblance d'un recensement à l'autre.

En outre, la constance de la moyenne et de l'écart-type de 1981 et 1986, signifie que la diminution proportionnelle de la population du centre-ville des principales villes canadiennes s'est presque arrêtée durant ces années.

Il est arrivé de 1961 à 1986 que quelques centre-villes s'écartent de la moyenne de façon anormale, soit de plus que ou moins que l'écart-type. Le seul centre-ville qui s'est ainsi écarté de la

moyenne d'une façon réellement persistante, soit en 1971, 1981 et 1986 est celui de Vancouver. Le pourcentage de population de la RMR que représente le centre-ville de Vancouver n'est donc pas typique et ce centre-ville est demeuré une exception durant ces années.

#### 5.2.1 Description et explication de différents tableaux et d'un graphique se rapportant à la population par groupes d'âge, du centre-ville des principales villes canadiennes

Le tableau 5.6 liste les pourcentages par groupes d'âge de la population du centre-ville des principales villes canadiennes et du Canada, de 1961 à 1986, ainsi que la distance entre les pourcentages de 1961 et de 1986.

Il est d'abord important de souligner le vieillissement général de la population canadienne, alors que le nombre d'enfants a considérablement diminué entre 1961 et 1986, tandis que le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans augmentait.

Entre 1961 et 1986, le nombre d'enfants de 0 à 14 ans a considérablement diminué dans tous les centre-villes étudiés. C'est aussi le groupe dont le nombre a proportionnellement le plus fléchi durant cette période, excepté à Winnipeg, Regina et Vancouver. Par ailleurs, la population âgée de 65 ans et plus, a augmenté dans tous les centre-villes étudiés entre 1961 et 1986, excepté à Toronto, Calgary et Vancouver.

TABLEAU 5.6

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET CANADA: POURCENTAGE DE CHAQUE GROUPE D'AGE, 1961 A 1986; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1986

Centre-villes		1961	1966	1971	1976	1981	1986	distance entre les pourc. de 1961 et 1986
St-Jean (T.N.)	0-14	32,0	32,2	29,6	26,2	20,3	17,0	-15,0
	15-34	30,8	31,2	33,8	36,3	38,5	42,4	+11,6
	35-54	21,6	20,8	18,4	18,1	20,8	19,6	-2,0
	55-64	7,5	8,0	8,8	9,4	10,4	9,7	+2,2
	65+	8,0	7,7	8,3	10,0	11,0	11,3	+3,3
Halifax	0-14	23,0	21,0	18,7	12,5	8,9	9,3	-13,7
	15-34	40,9	38,9	41,4	47,0	50,5	50,7	+9,8
	35-54	20,9	21,7	18,7	16,5	16,4	17,4	-3,3
	55-64	7,4	9,0	10,3	10,1	8,9	7,5	+0,1
	65+	7,8	9,3	10,9	13,9	15,3	15,1	+7,3
St-Jean (N.B.)	0-14	25,2	22,7	18,9	16,8	15,1	13,9	-11,3
	15-34	28,2	27,3	32,0	34,9	35,5	39,3	+11,1
	35-54	23,9	23,0	18,8	18,5	18,7	18,1	-5,8
	55-64	9,9	11,8	13,0	11,5	11,0	10,2	+0,3
	65+	12,6	15,2	17,7	17,7	18,8	18,5	+5,9
Québec	0-14	20,4	17,6	14,7	10,4	7,9	7,9	-12,5
	15-34	32,3	33,3	34,4	37,8	39,5	40,6	+8,3
	35-54	27,6	26,9	23,8	21,9	21,2	22,6	-5,0
	55-64	10,2	11,8	13,5	13,7	13,4	11,5	+1,3
	65+	9,5	10,5	12,6	16,0	18,0	17,4	+7,9
Montréal	0-14	22,6	21,6	19,2	14,2	11,2	9,7	-12,9
	15-34	31,0	31,6	34,7	37,6	38,5	39,2	+8,2
	35-54	26,3	25,9	23,8	23,6	23,5	25,4	-0,9
	55-64	10,4	10,5	10,9	11,0	11,3	10,8	+0,4
	65+	9,7	10,3	11,5	13,4	15,5	14,9	+5,2
Ottawa	0-14	24,7	24,7	18,0	11,8	10,3	8,9	-17,8
	15-34	29,8	27,7	36,9	43,0	43,4	44,4	+24,6
	35-54	25,6	25,9	21,1	19,3	20,3	22,5	-3,1
	55-64	9,3	10,8	10,9	11,0	10,4	9,4	+0,1
	65+	10,5	10,7	13,0	14,8	15,6	14,8	+4,3

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

TABLEAU 5.6 (cont.)

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET CANADA: POURCENTAGE DE CHAQUE GROUPE D'AGE, 1961 A 1986; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1986

Centre-villes		1961	1966	1971	1976	1981	1986	distance entre les pourc. de 1961 et 1986
Toronto	0-14	22,2	20,6	17,3	14,5	11,7	11,0	-11,2
	15-34	30,8	34,4	41,3	44,2	44,1	44,0	+13,2
	35-54	26,0	25,3	22,4	22,2	23,0	25,1	-0,9
	55-64	10,1	9,3	8,5	8,4	9,0	9,0	-1,1
	65+	11,2	10,3	10,4	10,7	12,0	10,9	-0,3
Hamilton	0-14	24,8	30,9	21,1	17,0	14,3	12,4	-12,4
	15-34	29,4	31,4	33,3	36,7	37,8	37,7	+8,3
	35-54	24,5	21,3	21,1	20,0	19,3	19,9	-4,6
	55-64	9,7	8,3	10,0	9,9	10,2	11,4	-1,7
	65+	11,4	8,0	14,2	16,4	18,3	18,6	+7,2
London	0-14	22,7	21,6	19,6	12,3	9,6	8,8	-13,9
	15-34	33,0	34,6	36,8	41,7	43,6	45,7	+12,7
	35-54	23,1	22,0	19,9	17,7	17,4	18,9	-4,2
	55-64	9,6	9,5	10,1	11,4	10,9	10,0	+0,4
	65+	11,6	12,3	13,8	16,9	17,9	16,6	+5,0
Windsor	0-14	24,3	24,7	22,8	19,1	16,0	14,3	-10,0
	15-34	25,4	29,2	32,8	32,0	32,2	33,8	+8,4
	35-54	23,7	21,9	19,2	19,5	18,9	19,9	-3,8
	55-64	12,2	10,2	9,3	10,2	10,7	10,5	-1,7
	65+	14,4	14,0	5,8	19,4	22,2	21,5	+7,1
Winnipeg	0-14	19,1	18,3	18,8	13,0	12,0	14,7	-4,4
	15-34	31,7	31,6	34,0	37,7	38,8	40,1	+8,4
	35-54	23,4	22,2	22,3	18,3	17,6	18,7	-4,7
	55-64	11,1	11,5	11,5	11,6	13,6	9,8	-1,3
	65+	14,8	16,5	13,6	19,5	20,7	16,7	+1,9
Régina	0-14	17,2	16,7	15,8	12,9	11,3	12,3	-4,9
	15-34	34,6	35,1	36,9	39,4	37,9	38,1	+3,5
	35-54	23,1	21,3	18,7	17,3	16,7	17,1	-6,0
	55-64	10,8	10,9	12,2	12,2	12,0	9,4	-1,4
	65+	14,3	15,9	16,3	18,3	21,9	23,1	+8,8

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

TABLEAU 5.6 (cont.)

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET CANADA: POURCENTAGE DE CHAQUE GROUPE D'AGE, 1961 A 1986; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1986

Centre-villes		1961	1966	1971	1976	1981	1986	distance entre les pourc. de 1961 et 1986
Calgary	0-14	16,2	21,4	12,5	8,5	6,3	6,3	-9,9
	15-34	30,9	29,4	44,3	49,2	55,4	53,2	+22,3
	35-54	23,8	23,8	18,0	16,8	16,2	19,0	-4,8
	55-64	10,9	9,6	9,4	9,0	7,5	8,3	-2,6
	65+	18,2	15,9	15,4	16,0	14,5	13,2	-5,0
Edmonton	0-14	26,5	23,1	18,8	15,2	12,2	13,4	-13,1
	15-34	32,2	34,4	40,6	44,4	50,2	45,9	+13,7
	35-54	23,6	22,6	19,6	19,0	17,5	19,4	-4,2
	55-64	8,2	9,4	8,9	9,5	9,2	9,1	+0,9
	65+	9,5	10,3	10,4	11,2	11,3	12,2	+2,7
Vancouver	0-14	17,9	14,6	15,5	13,3	8,4	8,3	-9,6
	15-34	26,1	29,8	35,5	37,7	42,9	41,9	+15,8
	35-54	26,0	24,7	22,0	21,0	21,9	25,4	-0,6
	55-64	4,0	12,0	11,1	11,0	9,6	9,6	+5,6
	65+	26,0	18,9	15,9	16,0	17,0	14,8	-11,2
Victoria	0-14	18,6	16,7	12,2	7,3	7,4	8,4	-10,2
	15-34	21,8	22,8	25,9	30,6	29,7	28,9	+7,1
	35-54	20,9	22,0	16,9	14,3	17,4	18,2	-2,7
	55-64	10,9	11,3	13,4	14,2	9,9	10,2	-0,7
	65+	27,9	27,7	31,4	33,6	35,5	34,3	+6,4
Canada	0-14	34,0	32,9	29,6	25,2	22,5	21,3	-12,7
	15-34	27,9	28,9	32,0	35,4	36,5	34,4	+6,5
	35-54	23,4	23,1	22,3	22,1	22,5	24,5	+1,1
	55-64	7,1	7,4	8,0	8,5	8,9	9,2	+2,1
	65+	7,6	7,7	8,1	8,7	9,7	10,6	+3,0

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

Entre ces mêmes années, le groupe le plus nombreux était toujours celui des 15 à 34 ans, excepté à Victoria, où c'était celui des gens âgés de plus de 65 ans, et à St-Jear (T.N.), où c'était, mais seulement en 1961 et 1966, celui des 0 à 14 ans.

Dans la plupart des centre-villes étudiés, le groupe des 15 à 34 ans est devenu plus nombreux lorsque 1961 est comparée à 1986. Cependant, le total des gens âgés de 15 à 34 ans plafonnera, dans plusieurs centre-villes, à partir de 1976 ou 1981 ou diminuera très légèrement. Il diminuera de 4,3% à Edmonton entre 1981 et 1986, ce qui représente une baisse exceptionnelle, lorsque comparée aux autres centre-villes.

Entre 1961 et 1986, dans presque tous les centre-villes étudiés, le nombre d'adultes de 35 à 54 ans a diminué. Le nombre d'adultes de 55 à 64 ans a augmenté partout, excepté dans les centre-villes de Toronto, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary et Victoria.

Le groupe le moins nombreux entre 1961 et 1976 est dans la plupart des centre-villes étudiés, celui des 55 à 64 ans. En 1981 et 1986, le groupe des 0 à 14 ans est le moins nombreux dans plusieurs centre-villes, cette tendance s'étant accrue.

Le centre-ville de Victoria est assez remarquable par le nombre de personnes âgées qui l'habitent. Leur pourcentage est passé de 27,9% en 1961 à 35,5% en 1981 et 34,3% en 1986. Depuis 1976, plus du tiers de la population est âgée de 65 ans et plus. Ce secteur est de toute évidence le lieu privilégié de nombreux retraités.

Les pourcentages de population appartenant à tous les groupes d'âge de tous les centre-villes étudiés ont évolué parallèlement à ceux du Canada, mais de façon plus accentuée. C'est-à-dire que plus de plus de gens et moins de moins de gens font partie de chaque groupe d'âge. Dans toutes les villes étudiées, le groupe d'âge des 15-34 a augmenté davantage qu'au Canada entre 1961 et 1986, excepté à Régina. La différence entre l'augmentation centre-urbaine et celle canadienne est généralement très grande, étant même dans quelques cas plus du double de celle-ci.

Le tableau 5.7 liste les pourcentages moyens de la population de tous les centre-villes par groupes d'âge ainsi que l'écart-type entre ceux-ci, de 1961 à 1986. Les informations qui suivent ont été obtenues en comparant les pourcentages de chaque groupe d'âges de tous les centre-villes des villes étudiées de 1961 à 1986, situées au tableau 5.6. Les résultats inclus dans ce tableau permettent de généraliser à propos des groupes de population centre-urbaine qui se situent dans ces groupes d'âge, de 1961 à 1986.

La moyenne du groupe d'âge des 0 à 14 ans a diminué de moitié entre 1961 et 1986. Cette baisse a été constante, ralentissant de 1981 à 1986. L'écart-type a d'autre part diminué de 1 point, soulignant l'accroissement de la ressemblance d'un centre-ville à l'autre. Cela signifie que le nombre d'enfants de 0 à 14 ans a beaucoup diminué et que cette tendance s'est généralisée d'un centre-ville à l'autre.

TABLEAU 5.7

POURCENTAGE MOYEN DE LA POPULATION DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA PAR GROUPE D'AGE ET ECART-TYPE, 1961 A 1986

	gr. d'âges	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Moyenne tous les centre- villes	0-14	22,3	21,8	18,3	14,0	11,4	11,0
	15-34	30,6	31,4	35,9	39,4	41,1	41,6
	35-54	24,0	23,2	20,3	19,0	19,2	20,5
	55-64	9,5	10,2	10,7	10,9	10,5	9,8
	65+	13,6	13,3	14,5	16,5	17,8	17,1
Ecart-type	0-14	3,9	4,7	4,0	4,3	3,5	2,9
	15-34	4,1	3,7	4,3	5,0	6,5	5,8
	35-54	1,9	1,9	2,0	2,3	2,3	2,7
	55-64	1,9	1,2	1,6	1,5	1,5	1,0
	65+	5,7	4,9	5,0	5,2	5,6	5,5

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

La moyenne des jeunes appartenant au groupe d'âge des 15 à 34 ans a augmenté de plus de 11 points entre 1961 et 1986. L'augmentation remarquée fut constante, ralentissant de 1981 à 1986. L'écart-type a par ailleurs augmenté de presque deux points, soulignant une augmentation des différences entre les divers centre-villes étudiés. Néanmoins, il est visible que le nombre de jeunes de 15 à 34 ans a beaucoup augmenté dans tous les centre-villes étudiés.

La moyenne des adultes appartenant au groupe d'âge des 35 à 54 ans a légèrement baissé jusqu'en 1976 et est depuis, à peu près stable. L'écart-type a cependant augmenté de presque un point, soulignant

une augmentation des différences entre les divers centre-villes étudiés. Cet écart-type est cependant peu élevé. Un nombre semblable d'adultes de 35 à 54 ans habitent donc les centre-villes étudiés. Ils étaient deux fois moins nombreux en 1986 que les jeunes âgés de 15-34 ans, alors qu'en 1961, cette différence n'était que de 1/5.

La moyenne du nombre d'adultes de 55 à 65 ans est restée à peu près stable de 1961 à 1986. L'écart-type déjà très peu élevé, a diminué de presque 1 point. Le nombre d'adultes de 55 à 65 ans est donc resté peu nombreux de 1961 à 1986, d'un centre-ville à l'autre.

La moyenne du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus, a augmenté jusqu'en 1981 et légèrement baissé en 1986. L'écart-type est resté à peu près le même de 1961 à 1986. Cela signifie que généralement plus de gens de 65 ans et plus, habitent le centre-ville, lorsque 1961 est comparée à 1986. D'après l'écart-type, leur distribution est restée à peu près la même d'un centre-ville à l'autre, durant cette période.

Etant donné:

- A. que peu de gens de 55 à 64 ans habitent le centre-ville;
- B. le fait qu'ils soient généralement moins nombreux que le groupe des 65 ans et plus;
- C. l'augmentation des gens âgés de 65 ans et plus, et
- D. le vieillissement de la population canadienne.

Il semble probable que le centre-ville devienne le lieu de retraite de plusieurs personnes, lorsqu'elles atteignent l'âge de 65 ans, cette tendance s'étant accentuée de 1961 à 1981 et stabilisée, depuis 1986.

Etant donné aussi, l'écart entre d'une part, le nombre peu élevé et décroissant d'enfants (0-14 ans) au centre-ville et d'autre part, l'accroissement et le nombre important des 15-34 ans, il est possible de conclure que ce groupe n'origine pas du centre-ville. Il s'agit donc d'un groupe en large partie composé de nouveaux arrivants.

Les moyennes et les écart-types de 1981 et de 1986 sont très semblables. Cela signifie que le type de gens habitant le centre-ville des principales villes canadiennes se différencie de plus en plus. Autrement dit, le centre-ville est peu à peu préféré par une même catégorie de gens. Les résidents typiques du centre-ville ne sont pas les mêmes qu'en 1961. Un nouveau groupe de gens, jeunes (15-34 ans) sans enfant ou avec peu d'enfant (leur nombre ayant baissé fortement) semble avoir pris possession du centre-ville, afin d'y rester. Un nombre élargi de retraités semblent aussi y résider. Ces informations confirment quelques-unes des tendances remarquées dans diverses études canadiennes et américaines récentes<sup>3</sup>.

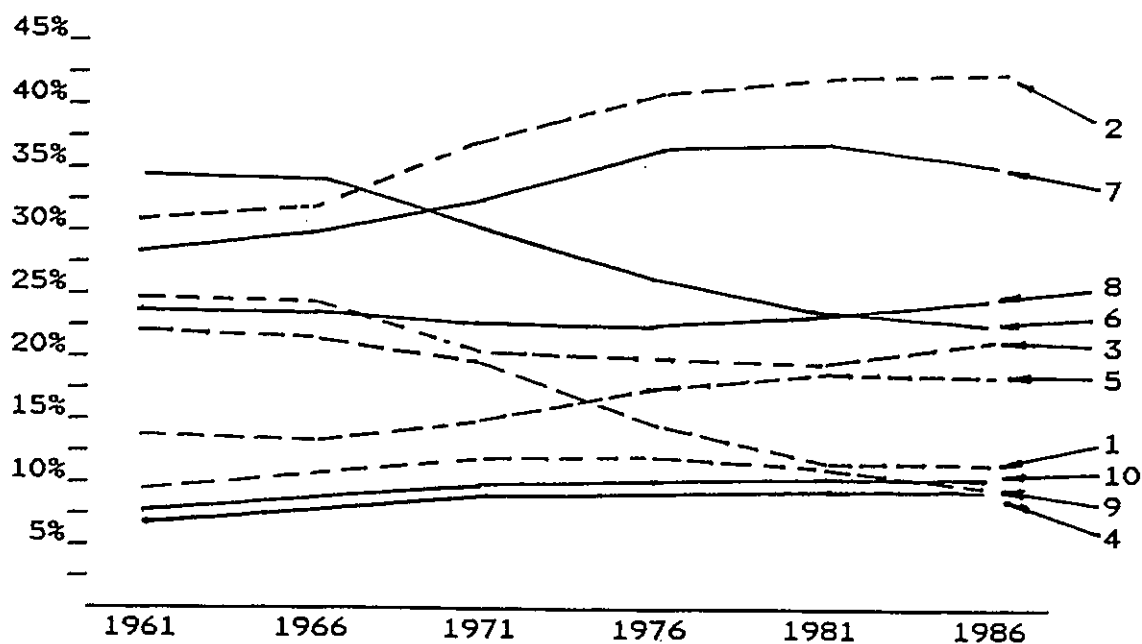
---

3. Voir le chapitre 4.

Le graphique 5.2 illustre et compare la moyenne des pourcentages de la population habitant le centre-ville des principales villes canadiennes et le Canada, de 1961 à 1986.

GRAPHIQUE 5.2

POURCENTAGE MOYEN DE LA POPULATION DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA PAR GROUPE D'AGE ET POURCENTAGE NATIONAL DE CHAQUE GROUPE D'AGE: 1961 A 1986



Centre-ville: - - - - -  
 Canada: \_\_\_\_\_

Centre-ville	0-14 ans	: 1	Canada	0-14 ans	: 6
	15-34 ans	: 2		15-34 ans	: 7
	35-54 ans	: 3		35-54 ans	: 8
	55-64 ans	: 4		55-64 ans	: 9
	65 ans et +	: 5		65 ans et +	: 10

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

Il y avait moins d'enfants de 0 à 14 ans au centre-ville, soit 34,4% de moins que la moyenne canadienne en 1961 et 48,4% de moins que la moyenne canadienne en 1986. De plus, le nombre d'enfants au centre-ville de 1961 à 1986, a baissé de 50,7% et au Canada de 37,4%, soit 1,4 fois plus au centre-ville. Autrement dit, il y avait déjà proportionnellement beaucoup moins d'enfants au centre-ville, et leur nombre a davantage baissé de 1961 à 1986.

Il y avait plus de jeunes de 15 à 34 ans au centre-ville en 1961, soit 9,7% de plus que la moyenne canadienne et en 1986, 20,9% de plus que la moyenne canadienne. De plus, le nombre de jeunes au centre-ville de 1961 à 1986 a augmenté de 35,9%, comparé à 23,3% au Canada, soit 1,5 fois plus au centre-ville. Autrement dit, il y avait proportionnellement déjà plus de jeunes au centre-ville et leur nombre a encore augmenté proportionnellement.

Le groupe des adultes de 35 à 54 ans au centre-ville en 1961, était légèrement plus nombreux, soit 2,5% de plus que la moyenne canadienne, tandis qu'en 1986, il y avait 16,3% de moins de gens de ce groupe que la moyenne canadienne. De plus, le groupe des 35 à 54 ans, de 1961 à 1986, a diminué dans les centre-villes de 14,6% et au Canada, de 4,7%, soit 3,1 fois la moyenne nationale. Autrement dit, les gens de ce groupe d'âge ont quitté nombreux le centre-ville.

Le groupe des adultes de 55 à 64 ans, au centre-ville en 1961, était 33,8% plus nombreux que la moyenne canadienne et en 1986, 6,5% plus nombreux que la moyenne canadienne. De plus, ce groupe a augmenté dans les centre-villes de 3,2% et au Canada de 29,6%, soit une

augmentation de 0,1 fois le taux d'augmentation national. Beaucoup moins de gens de ce groupe d'âge ont choisi d'habiter le centre-ville.

Enfin, le groupe des gens âgés de 65 ans et plus comptait au centre-ville en 1961, 78,9% de plus de personnes que la moyenne canadienne et en 1986, 61,3% de plus de personnes que la moyenne canadienne. De plus, le nombre de gens âgés de 65 ans et plus, de 1961 à 1986 a augmenté de 25,7% au centre-ville et de 39,5% au Canada, soit 0,7 fois l'augmentation canadienne. Autrement dit, le nombre de gens âgés habitant le centre-ville est très grand, mais augmente moins rapidement qu'ailleurs au Canada.

Ces informations soulignent à nouveau la tendance de certains groupes d'âges à opter pour le centre-ville: les 14 à 35 ans et les 65 ans et plus.

#### 5.2.2 Description et explication de différents tableaux et graphiques se rapportant à la population active ou en chômage dans le centre-ville des principales villes canadiennes

Le tableau 5.8 liste les pourcentages de la population active, en chômage, la médiane et la moyenne du pourcentage de la population active et en chômage de tous les centre-villes étudiés de 1961 à 1981, ainsi que la moyenne canadienne de la population active et en chômage pour la même période. Ce tableau inclut aussi la distance entre les pourcentages de 1961 et 1981. Les statistiques de 1986 ne sont pas encore disponibles.

TABLEAU 5.8

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA: POURCENTAGE DE POPULATION ACTIVE ET EN CHOMAGE, MEDIANE, MOYENNE DES CENTRE-VILLES ET CANADIENNE, 1961, 1971, ET 1981\*; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1981\*

Centre- villes	Main-d'oeuvre: % pop. totale			distance entre les pourt. de 1961-1981	Chômeurs: % de la main -d'oeuvre totale			distance entre les pourt. de 1961-1981
	1961	1971	1981		1961	1971	1981	
St-Jean(T.N.)	33,7	31,5	42,0	+8,3	5,5	16,8	19,5	+14,0
Halifax	51,1	45,5	60,3**	+9,2	3,5	10,0	7,7	+4,2
St-Jean(N.B.)	42,3	43,9	44,2	+2,1	3,9	9,0	14,4	+10,5
Québec	44,5	35,3	48,6	+4,1	2,8	12,9	14,8	+12,0
Montréal	46,5	35,4	48,6	+2,1	5,1	15,5	12,6	+7,5
Ottawa	46,9	48,8	57,1**	+10,2	2,7	8,6	7,7	+5,0
Toronto	46,9	46,3	60,4**	+13,5	6,2	12,9	5,9	-0,3
Hamilton	41,4	41,5	49,6	+8,2	7,0	12,5	8,5	+1,5
London	47,6	44,7	56,1**	+8,5	4,6	10,4	10,2	+5,6
Windsor	37,5	34,2	39,0	+1,5	8,1	16,9	16,5	+8,4
Winnipeg	40,9	44,2	47,8	+6,9	6,4	11,9	8,1	+1,7
Régina	50,4	46,5	54,0	+3,6	3,2	11,9	8,9	+5,7
Calgary	47,2	51,4	68,9**	+11,7	5,4	12,6	4,3	-1,1
Edmonton	45,0	45,3	58,6**	+13,6	5,5	12,1	6,3	+0,8
Vancouver	44,7	46,8	62,0**	+17,3	9,1	15,4	6,9	-2,2
Victoria	32,7	36,5	46,6	+13,9	5,5	15,0	6,5	+1,0
Médiane	41,9	41,5	54,0	+12,1	5,9	12,8	11,9	+6,0
Moyenne	43,7	42,4	52,7	+9,0	4,9	12,8	9,6	+4,7
Canada	35,5	40,9	49,5	+14,0	3,9	7,9	7,4	+3,5

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

\*\* : taux de main-d'oeuvre supérieur de 5% et plus, à la moyenne nationale en 1981.

Le taux de la main-d'oeuvre a cru dans tous les centre-villes étudiés, de 1961 à 1981. Il y est aussi souvent plus élevé que le taux national. Les taux de main-d'oeuvre qui étaient en 1981, de plus de 5% que la moyenne nationale sont suivis de deux \*. Cependant, ce taux a généralement moins augmenté qu'à l'échelle nationale, excepté à Vancouver. Cette différence positive s'appuie probablement sur le fait que déjà en 1961, le taux de la main-d'oeuvre était beaucoup plus élevé au centre-ville et proportionnellement davantage que maintenant.

Cette augmentation et ce niveau plus élevé du taux de la main-d'oeuvre centre-urbaine qu'à l'échelle nationale, constituent sans doute des indications que les résidents de plusieurs centre-villes y demeurent afin de se rapprocher de leur lieu de travail. Ce phénomène n'est cependant pas récent et était encore plus présent en 1961. En extrapolant à partir des informations contenues dans les chapitres précédents sur les nombreuses démolitions de résidences ayant eu lieu au centre-ville, il est logique de suggérer qu'un nombre croissant de gens ont été refoulé vers d'autres secteurs résidentiels plus éloignés de leur travail.

Le taux de main-d'oeuvre plus bas que la moyenne nationale affiché par Victoria, s'explique sans doute par le nombre exceptionnel de retraités que l'on y retrouve. Dans la majorité des villes ayant un taux de main-d'oeuvre plus bas que la moyenne nationale, le taux de chômage y est aussi exceptionnellement élevé.

Lorsque l'on soustrait la médiane de la moyenne de 1961, le résultat est positif, indiquant une dyssimétrie positive de la distribution. Le résultat est encore positif en 1971, mais devient négatif en 1981, indiquant une dissymétrie négative de la distribution. Cela signifie qu'en 1961 et 1971, plus de la moitié des centre-villes avaient un taux de main-d'oeuvre supérieur à la médiane, tandis qu'en 1981, plus de la moitié des centre-villes avaient un taux de main-d'oeuvre inférieur à la médiane.

Le nombre de chômeurs a cru substantiellement dans les centre-villes suivants, de 1961 à 1981: St-Jean (T.N.), St-Jean (N.B.), et Québec. Le nombre de chômeurs a cru en 1971, puis décré à nouveau en 1981 dans tous les autres centre-villes. A Toronto, Calgary et Vancouver, le taux de chômage a cru en 1971 et décré en 1981, au point d'être inférieur à celui de 1961.

Les centre-villes suivants avaient en 1961 des taux de chômage inférieurs à la moyenne nationale: Halifax, Québec, Ottawa et Régina; et en 1981: Toronto, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria. En 1971, le taux de chômage de tous les centre-villes était supérieur à la moyenne nationale. Le nombre moyen de résidents chômeurs était plus élevé dans les centre-villes des principales villes canadiennes en 1961, 1971 et 1981, qu'en moyenne au pays.

C'est à St-Jean (N.B.) que la politique de rénovation urbaine a été mise en application avec le plus de vigueur, tel que décrit dans les chapitres 3 et 4, et ainsi qu'en témoignent les tableaux précédents. En se rapportant à ces chapitres, là où il est question de la

rénovation urbaine comme devant être le remède miracle aux problèmes économiques du centre-ville, il est visible par la constance du haut taux de chômage au centre-ville de St-Jean, que ce problème n'y a pas été résolu.

De plus, il a été démontré par le tableau 5.2, que la période 1971-1976 en fut une de perte de population sans précédent, probablement en résultat de l'application agressive des politiques du pic du démolisseur alors en vigueur. Pourtant, il est évident ici, qu'il s'est agi d'une époque de chômage centre-urbain particulièrement importante, démontrant l'absence de cause à effet entre les deux. Le déménagement des populations centre-urbaines ne s'est pas avéré la solution espérée aux hauts taux de chômage du centre-ville.

Le tableau 5.9 liste le pourcentage de population employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire, la moyenne du pourcentage de la population employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire de tous les centre-villes étudiés, ainsi que la moyenne canadienne de la population employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire, de 1961 à 1981. Les statistiques de 1986 ne sont pas encore disponibles.

Pour les résidents du centre-ville, la situation se résume ainsi:

1. le secteur primaire<sup>4</sup> (activités productrices de matières non transformées: agriculture, pêche, etc.) employait en moyenne très peu de gens au centre-ville en 1961, 1971 et 1981;

---

4. Voir l'annexe A.

TABLEAU 5.9

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA: POURCENTAGE DE LA POPULATION ACTIVE EMPLOYEE DANS LES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE, ET TERTIAIRE, MOYENNE DES CENTRE-VILLES ET CANADIENNE, 1961, 1971, ET 1981\*

Centre-Villes	Secteur primaire			Secteur secondaire % main-d'oeuvre totale			Secteur tertiaire		
	1961	1971	1981	1961	1971	1981	1961	1971	1981
St-Jean (T.N.)	0,8	1,4	2,2	26,7	14,7	13,9	72,5	83,9	83,9
Halifax	1,3	0,1	1,0	19,1	10,0	7,2	79,7	89,9	91,7
St-Jean (N.B.)	10,0	0,4	0,8	20,8	20,1	20,5	69,2	79,5	78,6
Québec	0,6	0,4	1,1	22,7	11,3	8,9	76,7	88,2	90,1
Montréal	0,5	0,3	0,5	35,3	25,4	21,4	64,2	74,2	78,2
Ottawa	0,6	0,4	0,5	21,0	11,2	8,2	78,4	88,4	91,3
Toronto	1,1	0,6	0,6	29,1	21,3	17,3	69,8	78,1	82,1
Hamilton	1,2	1,2	1,3	41,9	39,7	35,6	57,0	59,1	63,1
London	0,8	0,5	0,9	29,9	24,9	21,2	66,5	74,5	77,9
Windsor	0,8	0,5	0,5	32,2	37,9	32,9	66,9	61,6	66,6
Winnipeg	1,0	0,8	1,0	34,3	25,3	28,7	64,7	73,8	70,4
Régina	13,8	1,6	2,1	18,8	11,7	11,9	79,8	86,7	86,0
Calgary	1,9	8,7	11,4	24,7	19,4	21,3	73,4	71,9	67,3
Edmonton	1,8	1,8	3,7	30,1	21,9	23,2	68,0	76,3	73,1
Vancouver	2,6	2,8	1,2	24,2	18,6	17,0	73,2	78,6	81,8
Victoria	3,8	1,4	2,9	26,0	15,2	11,5	70,2	83,4	85,6
Moyenne	2,7	1,4	2,0	27,3	20,5	18,8	70,6	78,0	79,2
Canada	13,9	8,4	7,0	28,4	26,0	25,3	57,7	65,7	67,7

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

2. le secteur secondaire<sup>5</sup> (activités productrices de matières transformées: textiles, automobiles, etc.) employait en 1961 un quart des résidents du centre-ville, ce pourcentage baissant à moins d'un cinquième, en 1981;

3. c'est le secteur tertiaire<sup>6</sup> (activités non productrices de l'économie: administration et services) qui est le principal employeur des résidents du centre-ville et sa part d'employés centre-urbains n'a cessé de croître.

Cela signifie, concrètement, que le secteur tertiaire est un employeur important des résidents du centre-ville et l'est devenu davantage depuis 1961, surtout au dépend des emplois industriels. Cet état de fait est particulièrement mis en relief par l'écart positif existant entre la moyenne canadienne et la moyenne centre-urbaine.

Trois graphiques, 5.3, 5.4 et 5.5, illustrent les pourcentages de la population employée dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire dans les centre-villes des principales villes canadiennes en 1961, 1971 et 1981.

Chaque côté du triangle représente un secteur différent de l'économie (primaire, secondaire et tertiaire). Le numéro qui se rapporte à chaque centre-ville étudié, est situé par rapport aux pourcentages de résidents employés dans ces trois secteurs de l'économie.

---

5. Voir l'annexe A.

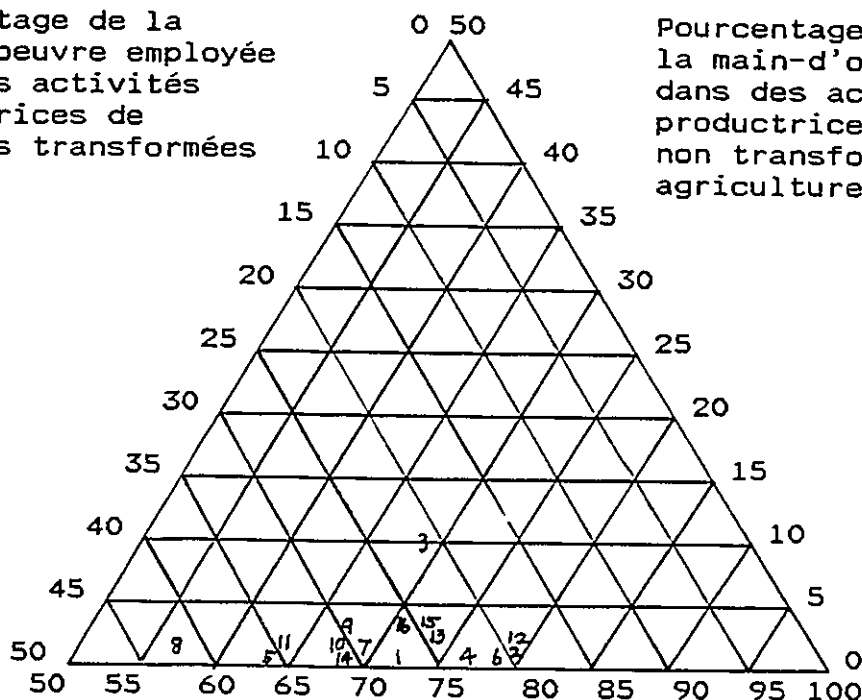
6. Voir l'annexe A.

GRAPHIQUE 5.3

POURCENTAGE MOYEN DE LA POPULATION DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, ET VICTORIA, EMPLOYEE DANS LES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE: 1961

Pourcentage de la main-d'oeuvre employée dans des activités productrices de matières transformées

Pourcentage de la la main-d'oeuvre employée dans des activités productrices de matières non transformées: agriculture, pêche, ect.



Pourcentage de la main-d'oeuvre employée dans des activités non productrices de l'économie: administration et services

- |                   |             |              |               |
|-------------------|-------------|--------------|---------------|
| 1. St-Jean (T.N.) | 5. Montréal | 9. London    | 13. Calgary   |
| 2. Halifax        | 6. Ottawa   | 10. Windsor  | 14. Edmonton  |
| 3. St-Jean (N.B.) | 7. Toronto  | 11. Winnipeg | 15. Vancouver |
| 4. Québec         | 8. Hamilton | 12. Régina   | 16. Victoria  |

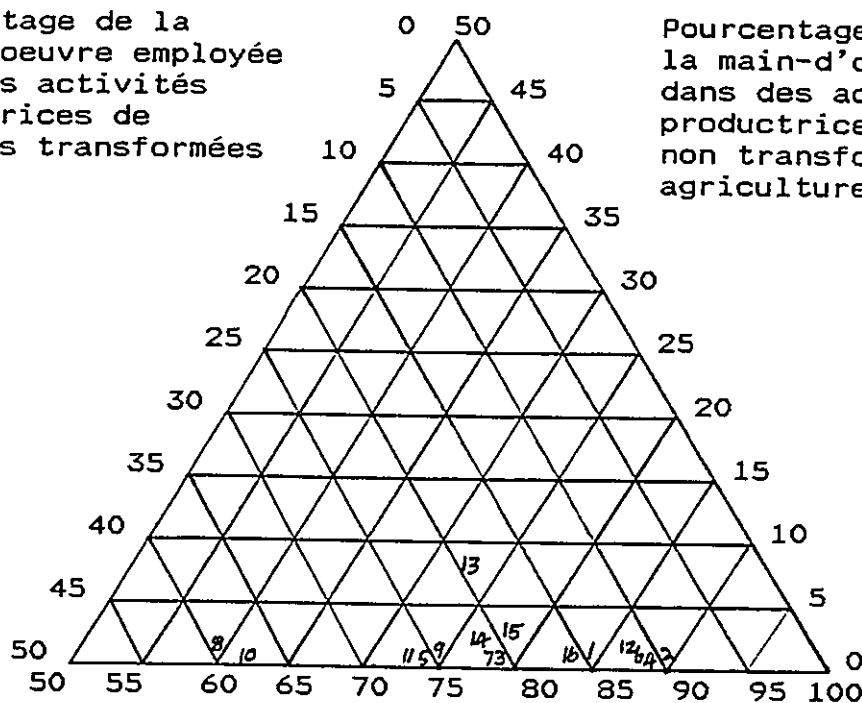
Source: Statistique Canada, 1961.

N.B. Ce graphique est semblable à celui de Gartier et Crowley, Changing Canadian cities: The next 25 years (Toronto: McClelland & Stewart Limited, 1977), p. 132. Chaque axe représente un secteur de l'économie.

GRAPHIQUE 5.4

POURCENTAGE MOYEN DE LA POPULATION DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, ET VICTORIA, EMPLOYEE DANS LES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE: 1971

Pourcentage de la main-d'oeuvre employée dans des activités productrices de matières transformées



Pourcentage de la main-d'oeuvre employée dans des activités productrices de matières non transformées: agriculture, pêche, ect.

Pourcentage de la main-d'oeuvre employée dans des activités non productrices de l'économie: administration et services

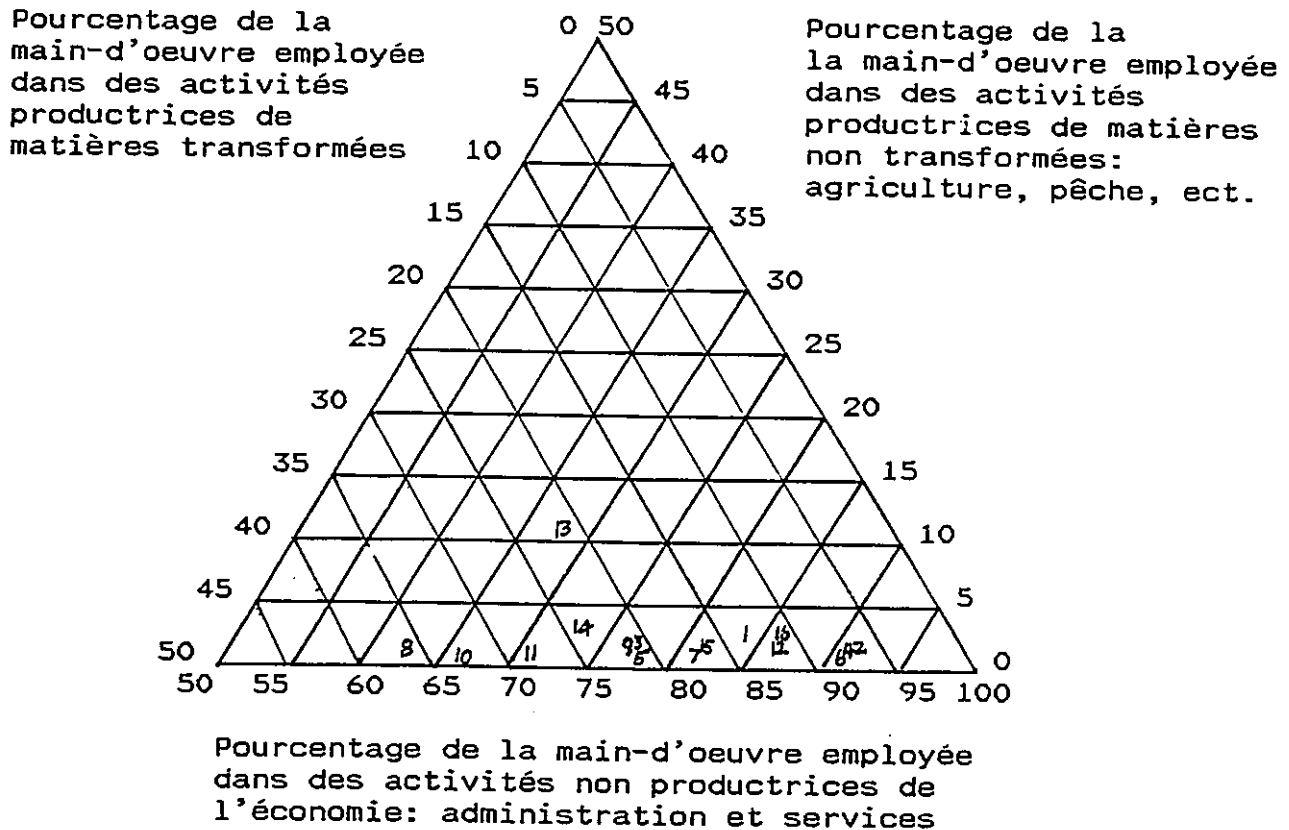
- |                   |             |              |               |
|-------------------|-------------|--------------|---------------|
| 1. St-Jean (T.N.) | 5. Montréal | 9. London    | 13. Calgary   |
| 2. Halifax        | 6. Ottawa   | 10. Windsor  | 14. Edmonton  |
| 3. St-Jean (N.B.) | 7. Toronto  | 11. Winnipeg | 15. Vancouver |
| 4. Québec         | 8. Hamilton | 12. Régina   | 16. Victoria  |

Source: Statistique Canada, 1971.

N.B. Ce graphique est semblable à celui de Gertler et Crowley, Changing Canadian cities: The next 25 years (Toronto: McClelland & Stewart Limited, 1977), p. 132. Chaque axe représente un secteur de l'économie.

GRAPHIQUE 5.5

POURCENTAGE MOYEN DE LA POPULATION DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, ET VICTORIA, EMPLOYEE DANS LES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE: 1981



- |                   |             |              |               |
|-------------------|-------------|--------------|---------------|
| 1. St-Jean (T.N.) | 5. Montréal | 9. London    | 13. Calgary   |
| 2. Halifax        | 6. Ottawa   | 10. Windsor  | 14. Edmonton  |
| 3. St-Jean (N.B.) | 7. Toronto  | 11. Winnipeg | 15. Vancouver |
| 4. Québec         | 8. Hamilton | 12. Régina   | 16. Victoria  |

Source: Statistique Canada, 1981.

N.B. Ce graphique est semblable à celui de Gertler et Crowley, Changing Canadian cities: The next 25 years (Toronto: McClelland & Stewart Limited, 1977), p. 132. Chaque axe représente un secteur de l'économie.

Le secteur primaire emploie très peu de résidents des centre-villes étudiés, subissant soit de petites diminutions ou de petites augmentations du taux de résidents y étant employés entre 1961 et 1981. Le centre-ville de Calgary constitue une exception notable, alors que ce taux est passé de 1,9 en 1961, à 11,4 en 1981.

Dans tous les centre-villes étudiés, de 1961 à 1981, le secteur secondaire a généralement diminué au profit du secteur tertiaire, excepté dans le cas de quelques centre-villes, où il s'est maintenu à peu près au même niveau ou a peu diminué: St-Jean (N.B.), Hamilton, Windsor et Calgary.

Le secteur secondaire est un employeur important des résidents du centre-ville dans les villes suivantes, alors qu'y sont employés en 1961, 1971 et 1981 des pourcentages plus élevés que le taux canadien pour ces années. En 1961: Montréal, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg et Edmonton; en 1971: Hamilton et Windsor et en 1981: Hamilton, Windsor et Winnipeg. L'emploi industriel est donc particulièrement important pour les résidents des centre-villes de Hamilton et Windsor.

Approximativement 3/4 des résidents des centre-villes étudiés ont des emplois appartenant au secteur tertiaire. De plus, beaucoup plus de gens y travaillent en moyenne que dans le restant du Canada. En 1961, c'est à Halifax (79,7%), Ottawa (78,4%) et Régina (79,8%), que le plus de résidents du centre-ville travaillent dans le secteur tertiaire. En 1971, c'est à Halifax (89,9%), Québec (88,2%) et à Ottawa (88,4%) que le plus de résidents du centre-ville travaillent

dans le secteur tertiaire. En 1981, c'est à Halifax (91,7%), Québec (90,1%) et à Ottawa (91,3%) que le plus de résidents du centre-ville travaillent dans le secteur tertiaire.

L'importance du secteur tertiaire au centre-ville a été décrite dans le chapitre 2. Les diverses politiques y favorisant son développement ont été exposées dans les chapitres 3 et 4. Etant donné que:

A. le centre-ville de plusieurs villes compte un niveau de main-d'oeuvre beaucoup plus élevé qu'au Canada (voir le tableau 5.8), et que

B. dans tous les centre-villes étudiés, le secteur tertiaire est de loin le principal employeur, plus qu'en moyenne au Canada, ces informations s'ajoutant les unes aux autres, constituent une forte indication, que maints résidents du centre-ville travaillent au centre-ville et l'habitent afin de se rapprocher de leur lieu d'emploi.

### 5.2.3 Description et explication de différents tableaux se rapportant aux revenus de la population active ou en chômage dans le centre-ville des principales villes canadiennes

Le tableau 5.10 liste le revenu moyen des hommes et des femmes dans neuf des provinces canadiennes en 1961, 1971 et 1981. Les statistiques de 1986 ne sont pas encore disponibles.

TABLEAU 5.10

REVENU TOTAL MOYEN EN DOLLARS, DES HOMMES ET FEMMES DANS LES PROVINCES DE: TERRE-NEUVE, NOUVELLE-ECOSSE, NOUVEAU-BRUNSWICK, QUEBEC, ONTARIO, MANITOBA, SASKATCHEWAN, ALBERTA ET COLOMBIE-BRITANIQUE EN 1961, 1971, ET 1981\*

Provinces	Hommes ou femmes	Revenus 1961	Revenus 1971	Revenus 1981
T-N	hommes	2 962	4 815	13 166
T-N	femmes	1 455	1 983	6 686
N-E	hommes	3 358	5 388	13 918
N-E	femmes	1 610	2 430	6 998
N-B	hommes	3 209	5 042	13 406
N-B	femmes	1 607	2 282	6 749
QUE	hommes	3 980	6 288	15 838
QUE	femmes	2 010	2 971	8 394
ONT	hommes	4 469	7 250	17 517
ONT	femmes	2 153	3 079	8 635
MAN	hommes	4 136	5 823	15 306
MAN	femmes	1 950	2 560	7 624
SASK	hommes	3 967	4 924	16 384
SASK	femmes	2 026	2 367	7 627
ALB	hommes	4 374	6 474	19 286
ALB	femmes	2 058	2 759	9 005
C-B	hommes	4 485	6 967	18 875
C-B	femmes	2 157	2 843	8 916

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

Un écart de revenu important existe entre les revenus des résidents des provinces où se situent les principales villes canadiennes. Le revenu moyen des femmes est beaucoup moins élevé que celui des hommes. Plusieurs raisons expliquant cette différence, ont été suggérées par divers auteurs:

1. la sous-scolarisation;
2. le pourcentage de femme travaillant à temps partiel, et

3. l'existence de ghettos de professions féminines, typiquement moins rémunérées.

4. De plus, il y aurait un écart de revenus important entre les hommes et les femmes occupant la même position, la situation étant pire dans le cas des professions plus rémunératrices (Boulet et Lavallée, 1984; Bisson et al 1987).

C'est à cause de cet écart entre la situation économique des hommes et des femmes, que leurs revenus sont listés séparément.

En 1961, la province où les revenus des hommes et des femmes sont les plus élevés est la Colombie-Britannique. En 1971, c'est l'Ontario et en 1981, c'est l'Alberta. La province où les revenus des hommes et des femmes sont les plus bas de 1961 à 1981, est Terre-Neuve.

Les revenus provinciaux ont beaucoup augmenté entre 1961 et 1981, mais de manière inégale, les résidents des provinces situées à l'ouest du pays devenant de plus en plus avantagés financièrement, par rapport aux résidents de l'est du pays.

Le tableau 5.11 liste les revenus des hommes et des femmes dans le centre-ville des principales villes canadiennes, calculés en pourcentage des revenus moyens de leur province de location en 1961, 1971 et 1981. Les statistiques de 1986 ne sont pas encore disponibles. La situation varie énormément d'un centre-ville à l'autre et de 1961 à 1981.

TABLEAU 5.11

REVENUS MOYENS DES HOMMES ET FEMMES DANS LES CENTRES-VILLES DE  
ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL,  
OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA,  
CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, ET VICTORIA, CALCULES EN POURCENTAGE  
DES REVENUS MOYENS DE LEUR PROVINCE DE LOCATION  
EN 1961, 1971 ET 1981\*

Centre-villes	Hommes ou femmes	Revenus 1961	Revenus 1971	Revenus 1981
St-Jean (T.N.)	h	95,3	85,1	78,6
	f	107,3	102,6	96,4
Halifax	h	86,5	100,4	131,2
	f	108,6	126,7	165,4
St-Jean (N.B.)	h	94,1	94,5	83,7
	f	114,5	118,7	123,8
Québec	h	70,4	73,1	63,8
	f	82,7	89,1	83,6
Montréal	h	73,8	72,8	72,8
	f	93,4	100,5	92,0
Ottawa	h	73,0	76,6	79,7
	f	115,3	114,1	114,4
Toronto	h	64,3	67,6	87,9
	f	96,3	89,5	119,9
Hamilton	h	74,5	72,3	78,0
	f	88,6	93,1	90,1
London	h	67,5	77,9	66,0
	f	97,4	101,9	98,4
Windsor	h	70,9	81,5	69,9
	f	98,0	95,5	86,5
Winnipeg	h	72,5	76,5	64,6
	f	96,9	103,7	82,8
Régina	h	86,0	98,4	78,6
	f	114,3	125,6	121,0
Calgary	h	74,9	86,5	81,9
	f	107,5	120,8	116,1
Edmonton	h	75,5	84,6	74,7
	f	93,8	100,4	98,3
Vancouver	h	74,1	76,0	88,8
	f	100,7	107,6	116,9
Victoria	h	73,0	67,2	76,4
	f	90,2	106,0	104,5

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

Au centre-ville de St-Jean (T.N.) en 1961, les revenus des hommes étaient déjà plus bas que ceux de la moyenne des Terre-Neuviens, ils le deviendront plus encore en 1971 et 1981. Les revenus des femmes plus élevés que ceux de la moyenne des Terre-Neuviennes en 1961 et 1971, deviendront proportionnellement inférieurs, en 1981.

Au centre-ville de Halifax, on constate une augmentation proportionnelle substantielle des revenus des hommes et des femmes de 1961 à 1981. Leurs revenus deviendront de beaucoup supérieurs à ceux de la moyenne des hommes et des femmes de la Nouvelle-Ecosse en 1981, surtout dans le cas des femmes où cette supériorité des revenus est visible dès 1961.

Au centre-ville de St-Jean (N.B.), de 1961 à 1981 les revenus des hommes qui sont plus bas que ceux de la moyenne des hommes du Nouveau-Brunswick, baisseront proportionnellement encore davantage. Au contraire, les revenus des femmes, plus élevés que ceux de la moyenne des femmes du Nouveau-Brunswick en 1961, augmenteront proportionnellement de plus en plus, en 1971 et 1981.

Au centre-ville de Québec, les revenus des hommes qui sont plus bas que la moyenne de ceux des Québécois en 1961, baisseront proportionnellement encore davantage en 1971 et 1981. Les revenus des femmes, plus bas que ceux de la moyenne des Québécoises, sont restés proportionnellement presque les mêmes, de 1961 à 1981.

Au centre-ville de Montréal, les revenus des hommes demeureront de 1961 à 1981, considérablement inférieurs à ceux de la moyenne des Québécois. Les revenus des femmes, plus bas que ceux de la moyenne des Québécoises, sont restés approximativement au même niveau.

Au centre-ville d'Ottawa, les revenus des hommes, beaucoup moins élevés que ceux de la moyenne des Ontariens, augmenteront proportionnellement entre 1961 et 1981. Les revenus des femmes, plus élevés de 1961 à 1981, que ceux de la moyenne des Ontariennes, sont restés au même niveau.

Au centre-ville de Toronto, les revenus des hommes augmenteront proportionnellement entre 1961 et 1981, tout en restant en bas de la moyenne des revenus des Ontariens. Les revenus des femmes, inférieurs en 1961 à la moyenne de ceux des Ontariennes, vont davantage baisser proportionnellement en 1971, mais les surpasser en 1981.

Au centre-ville de Hamilton, les revenus des hommes et des femmes, plus bas que ceux de la moyenne des Ontariens et Ontariennes, augmenteront proportionnellement quelque peu, en 1961, 1971 et 1981.

Au centre-ville de London, les revenus des hommes ont augmenté proportionnellement à ceux de la moyenne des Ontariens en 1971, mais ont baissé au niveau de 1961, en 1981. Les femmes, dont les revenus sont quelque peu inférieurs à ceux de la moyenne des Ontariennes en 1961, augmenteront pour les dépasser de peu en 1971 et baisseront légèrement en bas de ceux-ci, en 1981.

Au centre-ville de Windsor, les revenus des hommes ont augmenté proportionnellement à ceux des Ontariens en 1971, mais ont baissé en 1981. De 1961 à 1981, leurs revenus sont restés de beaucoup inférieurs à ceux de la moyenne des Ontariens. Les femmes ont des revenus beaucoup plus bas que la moyenne de ceux des Ontariennes, et ils baisseront proportionnellement de plus en plus, de 1961 à 1981.

Au centre-ville de Winnipeg, les revenus des hommes, beaucoup plus bas que ceux de la moyenne des Manitobains, baisseront proportionnellement davantage, de 1961 à 1981. Les revenus des femmes, presque aussi élevés en 1961 que ceux de la moyenne des Manitobaines, augmenteront pour les dépasser en 1971, mais baisseront proportionnellement de façon accentuée en 1981.

Au centre-ville de Régina, les hommes ont des revenus plus bas que ceux de la moyenne des hommes de la Saskatchewan. Ils augmenteront proportionnellement en 1971, mais baisseront en bas du taux de 1961, en 1981. La situation économique des femmes ira en s'améliorant. Elle dépassait en 1961, 1971 et 1981, celle de la moyenne des femmes de la Saskatchewan.

Au centre-ville de Calgary, les revenus des hommes plus bas que ceux de la moyenne des Albertains, augmenteront de 1961 à 1981, bien qu'ils demeureront en bas de la moyenne de ceux des Albertains. Les revenus des femmes augmenteront, tout en dépassant ceux de la moyenne des Albertaines de 1961 à 1981.

Au centre-ville d'Edmonton, les hommes dont les revenus sont inférieurs à ceux de la moyenne des Albertains augmenteront proportionnellement en 1971, mais baisseront en 1981. Les femmes ont des revenus un peu plus bas que ceux de la moyenne des Albertaines en 1961. Leurs revenus augmenteront proportionnellement en 1971, pour baisser en bas de ceux de la moyenne des Albertaines en 1981.

Au centre-ville de Vancouver, les revenus des hommes, plus bas que ceux de la moyenne des hommes de Colombie-Britannique, augmenteront proportionnellement de 1961 à 1981. Les femmes ont eu de 1961 à 1981 des revenus plus élevés que ceux de la moyenne des femmes habitant la Colombie-Britannique. Leurs revenus ont aussi augmenté proportionnellement, de 1961 à 1981.

Au centre-ville de Victoria, les revenus des hommes, plus bas que ceux de la moyenne des hommes de Colombie-Britannique, augmenteront proportionnellement en 1981, après avoir baissé en 1971. Les revenus des femmes, d'abord inférieurs en 1961 à ceux de la moyenne des femmes de la Colombie-Britannique s'amélioreront, les dépassant en 1971 et plus encore en 1981.

En résumé, en 1961 tous les hommes habitant le centre-ville des principales villes canadiennes ont des revenus moins élevés que la moyenne des habitants de leur province. En 1971 et 1981, tous les hommes habitant le centre-ville des villes étudiées, excepté Halifax où ils sont même beaucoup plus riches en 1981, ont des revenus plus bas que la moyenne des habitants de leur province.

En 1961, les femmes de sept centre-villes sur seize ont des revenus plus bas que la moyenne des femmes de leur province, les autres ne sont généralement pas beaucoup plus pauvres et s'appauvriront proportionnellement beaucoup moins que les hommes.

En 1971, les femmes de douze centre-villes sur seize ont des revenus plus bas que la moyenne des femmes de leur province, les autres ne sont généralement pas beaucoup plus pauvres et s'appauvriront proportionnellement beaucoup moins que les hommes.

En 1981, les femmes de huit centre-villes sur seize ont des revenus supérieurs à ceux de la moyenne des femmes de leur province, les autres ne sont généralement pas beaucoup plus pauvres et s'appauvriront proportionnellement beaucoup moins que les hommes. Le niveau de vie des femmes étant déjà beaucoup plus bas que celui des hommes (voir le tableau 5.10), cela explique probablement le moindre dépérissement moyen de leur situation, sinon une amélioration.

Cette étude des revenus des hommes et des femmes habitant les centre-villes des principales villes canadiennes contredit les espoirs placés dans la rénovation urbaine comme panacée à de tels problèmes. De plus, étant donné le haut taux de main-d'oeuvre locale constaté (tableau 5.8), il est possible de conclure que le centre-ville constitue un bassin important de main-d'oeuvre à bon marché, surtout employée dans le secteur tertiaire.

D'autre part, en revoyant cas par cas, les revenus des résidents, hommes et femmes de quelques centre-villes, il semble y avoir là, plus spécifiquement qu'ailleurs, une certaine amélioration du bien-être économique général: Halifax, Toronto et Vancouver.

#### 5.2.4 Description et explication d'un tableau se rapportant au lieu de naissance de la population résidant dans le centre-ville des principales villes canadiennes

Le tableau 5.12 liste le pourcentage de la population des centre-villes des principales villes canadiennes née au Canada ou à l'étranger, de 1961 à 1981. Les statistiques de 1986 ne sont pas encore disponibles.

Dans tous les centre-villes étudiées, excepté ceux de Hamilton, London, Régina, Calgary, Vancouver et Victoria, le nombre de gens qui ne sont pas nés au Canada s'est accru de 1961 à 1981. Les centre-villes de St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.) et Québec sont ceux qui ont conservé le plus grand nombre de résidents nés au Canada, de 1961 à 1981. Tous les autres centre-villes incluent une proportion très importante d'immigrants, naturalisés ou non Canadiens, dont le nombre est beaucoup plus élevé que la moyenne nationale. De manière très générale, le nombre de résidents centre-urbains qui ne sont pas nés au Canada est plus grand, dans l'ouest que dans l'est du Canada.

Les centre-villes de Montréal et Ottawa sont devenus beaucoup plus cosmopolitains de 1961 à 1981, joignant le groupe majoritaire des centre-villes où le quart ou plus des résidents sont nés à l'étranger. En 1961, 1971 et 1981, le plus cosmopolitain des centre-villes était celui de Vancouver.

TABLEAU 5.12

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET CANADA: POURCENTAGE DE LA POPULATION NEE AU CANADA ET A L'ETRANGER, 1961 A 1981\*

Centre-villes	Population née au Canada			Population née à l'étranger		
	1961	1971	1981	1961	1971	1981
St-Jean (T.N.)	98,0	98,5	93,6	2,0	1,5	6,4
Halifax	92,8	90,6	88,9	7,2	9,4	11,1
St-Jean (N.B.)	93,3	88,2	91,1	6,7	11,8	8,9
Québec	96,7	97,0	94,9	3,3	3,0	5,1
Montréal	81,6	82,2	72,7	18,4	17,8	27,3
Ottawa	83,5	81,5	76,3	16,5	18,5	23,7
Toronto	68,7	61,1	62,2	31,3	38,9	37,8
Hamilton	63,8	65,0	65,1	36,2	35,0	34,9
London	71,1	72,9	74,7	28,9	27,1	25,3
Windsor	68,7	68,0	63,7	31,3	32,0	36,3
Winnipeg	72,2	74,7	69,6	27,8	25,3	30,4
Régina	73,2	68,6	78,8	26,8	31,4	21,2
Calgary	61,1	72,3	71,6	38,9	27,7	28,4
Edmonton	72,0	73,3	70,5	28,0	26,7	29,5
Vancouver	46,7	62,0	60,6	53,3	38,0	39,4
Victoria	56,1	63,2	64,4	43,9	36,8	35,6
Canada	84,4	84,7	83,0	15,6	15,3	17,0

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

Lorsque l'on se rapporte aux chapitres 3 et 4, il a été mentionné à plusieurs reprises que le centre-ville est censé être le lieu de prédilection de nombreux immigrants en quête de logements à loyer modique, et qui y seront très mal logés, parce qu'ils ont choisi d'habiter un lieu où l'état général des logements, est considéré comme mauvais. C'est pourquoi la politique de rénovation est censée être idéale et pouvoir tout particulièrement venir en aide à ce groupe.

Les données de ce tableau démontrent que les centre-villes de l'est du pays qui ont aussi été les plus touchés par des pertes de population (voir le tableau 5.2), et où le nombre de chômeurs est le plus élevé (voir le tableau 5.8), excepté dans le centre-ville de Halifax, sont aussi les centre-villes où le plus grand nombre de résidents sont nés au Canada. Ce tableau permet ainsi de constater que la politique de rénovation urbaine, appliquée partout au Canada, l'a été dans des centre-villes très cosmopolitains ou pas, et que cela n'avait rien à voir avec la nationalité des résidents centre-urbains.

#### 5.2.5 Description et explication de différents tableaux se rapportant à la densité au kilomètre carré, des résidents du centre-ville des principales villes canadiennes

Le tableau 5.13 liste la densité de la population des centre-villes des principales villes canadiennes au kilomètre carré, ainsi que les pourcentages d'augmentation ou de diminution de celle-ci, de 1961 à

1986. Lorsque la densité est indiquée en caractère gras, cela signifie qu'elle a augmenté en comparaison du recensement précédent.

Une baisse continue de densité est constatée entre 1961 et 1986, dans tous les centre-villes étudiés, excepté dans ceux de Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria où les densités ont augmenté respectivement de 4,1%, 11,3%, 15,7% et 40,3%. Il est à remarquer que ces centre-villes sont les mêmes que ceux où la population totale a augmenté (voir le graphique 5.1 et le tableau 5.3), les pourcentages d'augmentation étant les mêmes.

Les centre-villes les plus touchés par la chute de densité sont aussi les mêmes que ceux où le total de la population a le plus baissé, soit ceux de l'est du pays: St-Jean (N.B.), Québec, St-Jean (T.N.), Montréal et Halifax. Dans ces centre-villes, la densité a chuté en moyenne du tiers, entre 1961 et 1986. La période où la densité du centre-ville a chuté dans le plus grand nombre de centre-villes, est celle de 1971 à 1976.

De même que le total de la population, la densité a augmenté dans dix centre-villes sur seize, entre 1981 et 1986.

L'un des principaux objectifs de la rénovation urbaine<sup>7</sup> pour lequel de nombreux efforts furent déployés, visait à faire baisser la densité du centre-ville. On peut constater ici que ce but a été atteint. Ces calculs de densité ne révèlent cependant pas toute la vérité.

---

7. Voir le chapitre 4.

TABLEAU 5.13

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA ET AU CANADA: DENSITE DE LA POPULATION, 1961 A 1986 - PERSONNES PAR KM CARRE, ET POURCENTAGE D'AUGMENTATION OU DE DIMINUTION DE LA DENSITE ENTRE 1961 ET 1986

Centre- villes	1961	1966	1971	1976	1981	1986	Pourcentage d'aug. ou de diminution 1961-1986
St-Jean(T.N.)	11520	10390	9480	7170	5480	5045	-56,2%
Halifax	7432	5721	5357	4605	4411	4389	-40,9%
St-Jean(N.B.)	9540	8180	6460	4990	4210	4126	-56,8%
Québec	9920	8510	7350	5360	4670	*4904	-50,5%
Montréal	10710	9649	8123	6737	5968	5481	-40,8%
Ottawa	8445	7392	6878	6598	6056	6243	-26,1%
Toronto	4520	4470	4490	4040	4170	4703	+ 4,1%
Hamilton	5803	5943	5799	5217	4804	5074	-12,6%
London	3940	3570	3330	2740	2420	2393	-39,3%
Windsor	5140	5350	5400	4730	4530	4883	- 5,0%
Winnipeg	4900	4500	4190	3660	3410	3613	-26,2%
Régina	6083	5616	5228	4451	3654	3788	-37,7%
Calgary	4200	3170	4740	4370	4610	4674	+11,3%
Edmonton	2940	2830	3130	2780	2640	2585	-12,1%
Vancouver	4539	4617	5196	4836	5029	5250	+15,7%
Victoria	2750	2980	3080	3590	3740	3857	+40,3%

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Lorsque la densité est indiquée en caractères gras, cela signifie qu'elle a augmenté en comparaison du recensement précédent.

Il a été question dans le chapitre 2, des démolitions d'une variété de bâtisses afin de libérer les espaces nécessaires à la construction d'autoroutes, de routes plus larges et d'accroître de façon spectaculaire le nombre de mètres de planchers tertiaires. Un

pourcentage grandissant des espaces centre-urbains a donc été consacré à d'autres usages que ceux résidentiels. De plus, plusieurs tours résidentielles ont aussi été construites. C'est pour ces raisons, que dans certaines parties du centre-ville, la densité est probablement beaucoup plus élevée que ces données ne permettent de juger.

Le tableau 5.14 liste le pourcentage en excès ou en moins, que représente la densité de la population des centre-villes des principales villes canadiennes, calculée en pourcentage de la densité des villes (voir le tableau C.6, à l'annexe C) où ces centre-villes se situent en 1961, 1971, 1981 et 1986. Les pourcentages positifs sont en caractères gras. Les pourcentages négatifs sont soulignés.

Ces données permettent d'avoir une meilleure idée de ce que la densité des centre-villes étudiés signifie. On constate ainsi, que proportionnellement, la densité du centre-ville n'a généralement cessé de croître en comparaison de la densité des principales villes canadiennes. Chaque centre-ville est très différent l'un de l'autre. Les deux centre-villes qui ont subi la perte de population la plus considérable, soit ceux de St-Jean (T.N.) et St-Jean (N.B.), sont aussi les centre-villes qui ont la densité la plus élevée par rapport au restant de la ville.

TABLEAU 5.14

POURCENTAGE EN EXCES OU EN MOINS QUE REPRESENTE LA DENSITE DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, ET VICTORIA, PAR RAPPORT A LA DENSITE DES VILLES OU ILS SE SITUENT, EN 1961, 1971, 1981 ET 1986

Centre-villes	1961	1971	1981	1986
St-Jean(T.N.)	+43,9%**	+106,4%	+129,6%	+432,7%
Halifax	+11,1%	+70,9%	+141,2%	+206,1%
St-Jean (N.B.)	+278,6%	+1354,6%	+1587,4%	+1643,9%
Québec	+337,7%	+75,4%	+149,8%	+164,8%
Montréal	<u>-31,8%*</u>	<u>-34,4%</u>	<u>-3,6%</u>	<u>-4,5%</u>
Ottawa	+115,5%	+55,7%	+126,0%	+128,6%
Toronto	<u>-62,2%</u>	<u>-62,0%</u>	<u>-32,4%</u>	<u>-25,4%</u>
Hamilton	+62,3%	+43,1%	+92,5%	+103,0%
London	+146,5%	+48,7%	+54,4%	+44,2%
Windsor	<u>-6,6%</u>	+97,6%	+182,4%	+203,1%
Winnipeg	<u>-27,0%</u>	<u>-16,4%</u>	+245,3%	+247,3%
Régina	+124,5%	+78,0%	+146,8%	+138,1%
Calgary	+96,1%	+194,7%	+292,7%	+293,0%
Edmonton	<u>-2,8%</u>	+24,7%	+59,5%	+201,7%
Vancouver	<u>-17,7%</u>	<u>-14,4%</u>	+37,3%	+37,5%
Victoria	<u>-41,6%</u>	<u>-41,8%</u>	+9,0%	+9,2%

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1986.

\*Les pourcentages soulignés visent à attirer l'attention sur les centre-villes qui durant certaines années ont une densité inférieure à celle de la ville où ils se situent.

\*\*Les pourcentages en caractères gras visent à attirer l'attention sur les centre-villes qui durant certaines années ont une densité supérieure à celle de la ville où ils se situent.

En 1961, dans sept centre-villes sur seize, la densité était moins élevée qu'en moyenne dans la ville. En 1971, elle était moins élevée dans cinq centre-villes sur seize.

En 1981 et 1986, il n'y avait plus que deux villes (Toronto et Montréal) où cela était le cas. Ces villes qui sont aussi les plus peuplées du Canada, ont toujours eu de 1961 à 1986, des centres-villes moins densément peuplés que le restant de la ville.

La densité proportionnelle du centre-ville a augmenté dans la plupart des centres-villes, surtout à cause de l'expansion territoriale de la ville. D'autre part, étant donné les pertes de population enregistrées (voir le tableau 5.2), il est vraisemblable que cela signifie que beaucoup de gens se logent dans plus d'espaces.

**5.2.6 Description et explication de différents tableaux et graphiques se rapportant aux logements locatifs ou possédés situés dans le centre-ville des principales villes canadiennes, ainsi qu'aux populations qui les habitent**

Le tableau 5.15 liste le nombre de logements locatifs ou possédés dans tous les centres-villes des principales villes canadiennes de 1961 à 1986, ainsi que le total de l'augmentation ou de la diminution de tels logements de 1961 à 1986.

Lorsque le nombre total de logements locatifs ou possédés est en caractères gras, cela signifie qu'il a augmenté en comparaison du recensement précédent.

TABLEAU 5.15

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUÉBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA ET AU CANADA: NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS LOCATIFS OU POSSEDES, 1961 A 1986

Centre-villes	1961	1966	1971	1976	1981	1986	% chang. 1961-86
St-Jean (T.N.)	3546	<b>*3208</b>	3215	2930	2590	2620	-26,1%
Halifax	6240	5182	6380	7410	8515	8815	+41,3%
St-Jean (N.B.)	3283	3437	2815	2260	2195	2560	-22,0%
Québec	11561	<b>10878</b>	10990	<b>10255</b>	10575	11440	- 1,0%
Montréal	61680	65855	<b>62255</b>	<b>61150</b>	<b>58740</b>	59100	- 4,1%
Ottawa	31210	<b>20648</b>	24006	27615	27660	29840	- 4,4%
Toronto	33703	37615	46462	53615	58687	67060	+99,0%
Hamilton	16236	18213	20333	21920	23110	23935	+47,4%
London	7460	<b>7450</b>	7845	<b>7795</b>	<b>7770</b>	<b>7675</b>	+ 2,9%
Windsor	6779	7260	8040	8390	8565	9380	+38,4%
Winnipeg	15140	<b>14974</b>	17205	17470	<b>16665</b>	17070	+12,8%
Régina	6886	8101	<b>7555</b>	8415	<b>7290</b>	7875	+14,4%
Calgary	9620	<b>7298</b>	13816	14345	16560	17750	+84,5%
Edmonton	21983	24291	35354	<b>29435</b>	30720	<b>30410</b>	+38,3%
Vancouver	39996	51876	62218	68555	78405	85155	+112,9%
Victoria	4478	4615	5530	7310	8295	8520	+90,3%
Canada	4554493	5180473	6034508	7166095	8281530	8949360	+96,5%

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Les données en caractères gras visent à attirer l'attention sur les centre-villes, où le nombre de logements locatifs ou possédés a baissé, lorsqu'un recensement est comparé au précédent.

La majorité des centre-villes étudiés ont connu une augmentation nette du nombre de logements entre 1961 et 1986, soit onze centre-villes sur seize. Les centre-villes où le nombre de logements a décru sont ceux de St-Jean (T.N.), St-Jean (N.B.), Québec, Montréal

et Ottawa. Seulement cinq centre-villes ont connu une croissance continue du nombre de logements: Toronto, Hamilton, Windsor, Vancouver et Victoria. Quelques centre-villes ont connu des décroissances du nombre de logements, trois recensements de suite.

Certains centre-villes ont eu des augmentations énormes de leur stock de logements qui a plus ou moins doublé entre 1961 et 1986: Toronto, avec 99,0%; Calgary, avec 84,5%; Vancouver, avec 112,9% et Victoria, avec 90,3%. Ce sont aussi les mêmes centre-villes où la population a augmenté (voir le tableau 5.2). Il est à remarquer que le nombre de logements y a proportionnellement beaucoup plus augmenté que la population.

Plusieurs centre-villes ont aussi connu des augmentations considérables de leur stock de logements tandis qu'ils subissaient des pertes de population. Les centre-villes qui ont subi les pertes de population les plus remarquables ont aussi subi des pertes de logements, mais proportionnellement beaucoup moins importantes. Il est donc possible de conclure à partir de ces différentes observations que la densité par logement a baissé substantiellement.

De façon générale, exceptant Halifax, le stock de logements centre-urbains a subi une baisse à l'est et une augmentation à l'ouest. En moyenne, le stock de logements dans les seize centre-villes étudiées a augmenté de 1961 à 1986, de 32,9%. Si on exclut les centre-villes où il a baissé, cette moyenne est de 53,0% d'augmentation.

Au Canada, de 1961 à 1986, le stock de logements a augmenté de 96,5%. Les centre-villes de Vancouver et Toronto ont connu une augmentation encore plus considérable de leur stock de logement.

Les centre-villes de Calgary et Victoria ont connu une augmentation de leur stock de logements qui se rapproche de l'augmentation canadienne. Les augmentations des autres centre-villes sont très éloignées du total canadien.

Tous les centre-villes étudiés, excepté celui d'Edmonton et de peu celui de London, ont connu des augmentations de leur stock de logements entre les recensements de 1981 et 1986. Cette augmentation à peu près générale est exceptionnelle et reflète sans doute les changements de politiques, amorcés durant les années 1970 et qui visent à conserver ou augmenter le bassin de population qui habite le centre-ville. Cette augmentation constitue aussi un parallèle avec l'augmentation exceptionnelle de la population centre-urbaine, enregistrée entre ces deux recensements (voir le tableau 5.2).

Le CDA a expérimenté plusieurs transformations depuis la deuxième Guerre mondiale. Le nombre de mètres de planchers tertiaires s'y est multiplié énormément. Des corridors de transport élargis ou nouveaux y ont été construits. Plusieurs stationnements ont été créés<sup>8</sup>. Le centre-ville étant la partie la plus ancienne de la ville, et parce qu'il y existait peu de terrains vacants, un grand nombre de

---

8. Voir le chapitre 2.

terrains y ont été déblayés dans le but d'être consacrés à ces nouveaux usages<sup>9</sup>.

Il n'a donc pu être possible de construire plus de logements, qu'en densifiant par le biais de la construction de nombreuses tours de logements, sur des terrains déblayés dans ce but. Les nombreuses variations négatives ou positives du nombre de logements confirment l'instabilité de la situation du logement centre-urbain, donc les changements nombreux et ininterrompus ayant eu lieu dans ce secteur de la ville.

Le graphique 5.6 vise à traduire encore plus explicitement les changements se rapportant aux logements locatifs ou possédés dans les centre-villes étudiés.

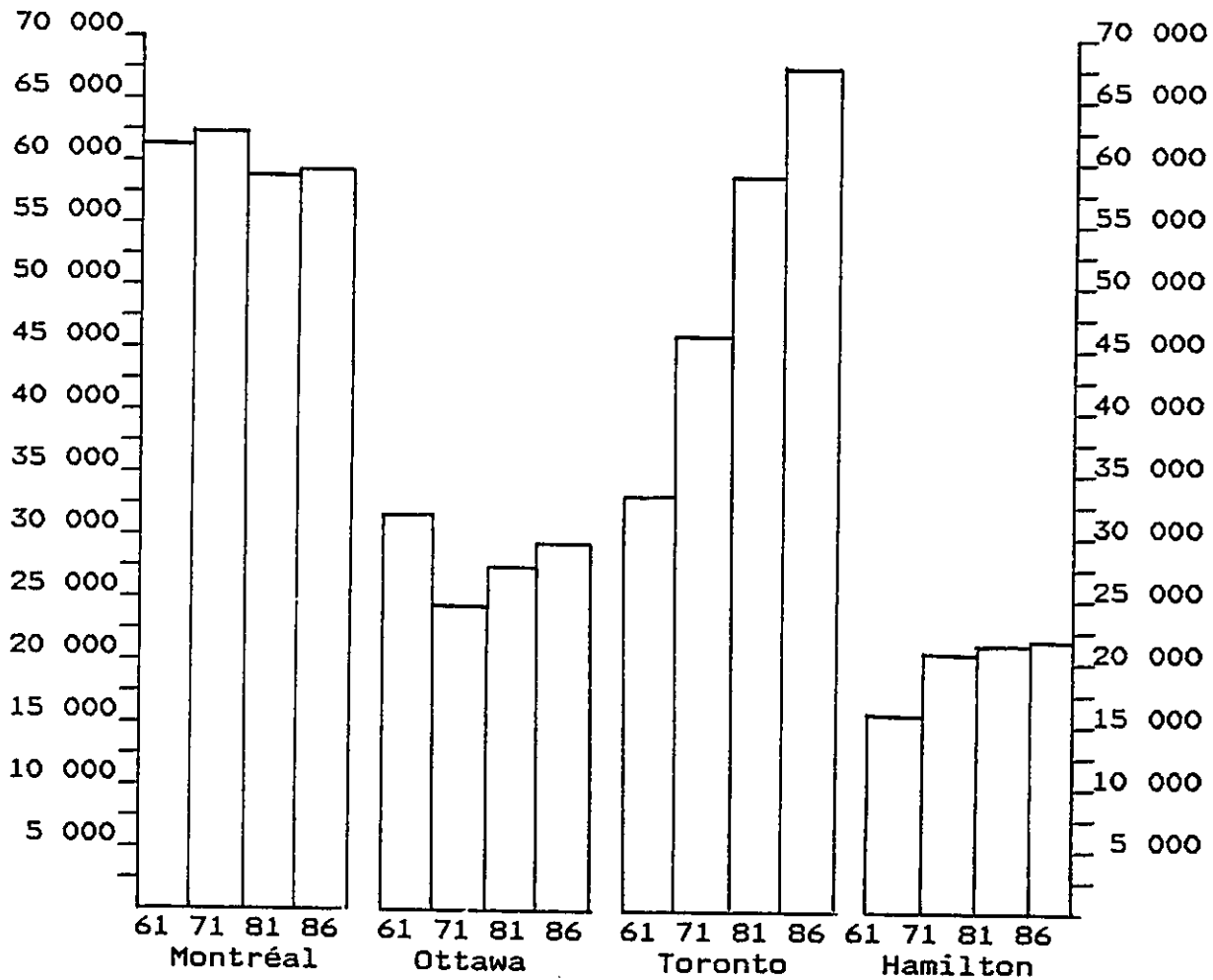
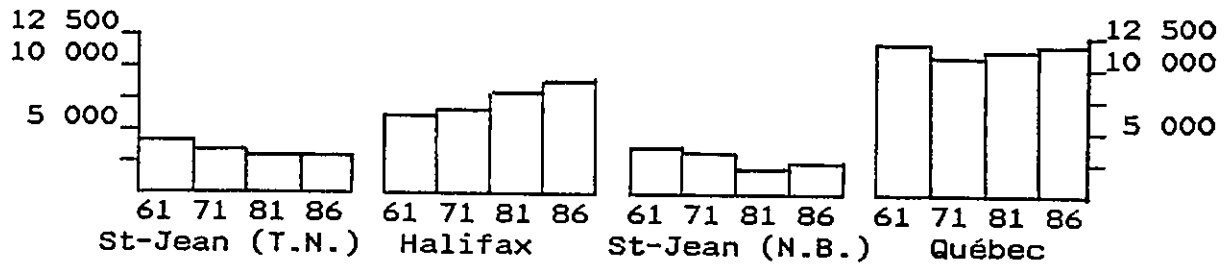
Les augmentations du nombre de logements, dans les centre-villes de Toronto et Vancouver sont remarquables, lorsque comparées à ce qui s'est passé au centre-ville de Montréal. Il y avait cependant au centre-ville de Montréal, en 1961, presque deux fois plus de logements qu'à Toronto et Vancouver. Cette situation est désormais renversée, le nombre de logements dans ces deux centre-villes ayant largement dépassé celui de Montréal.

---

9. Voir les chapitres 3 et 4.

GRAPHIQUE 5.6

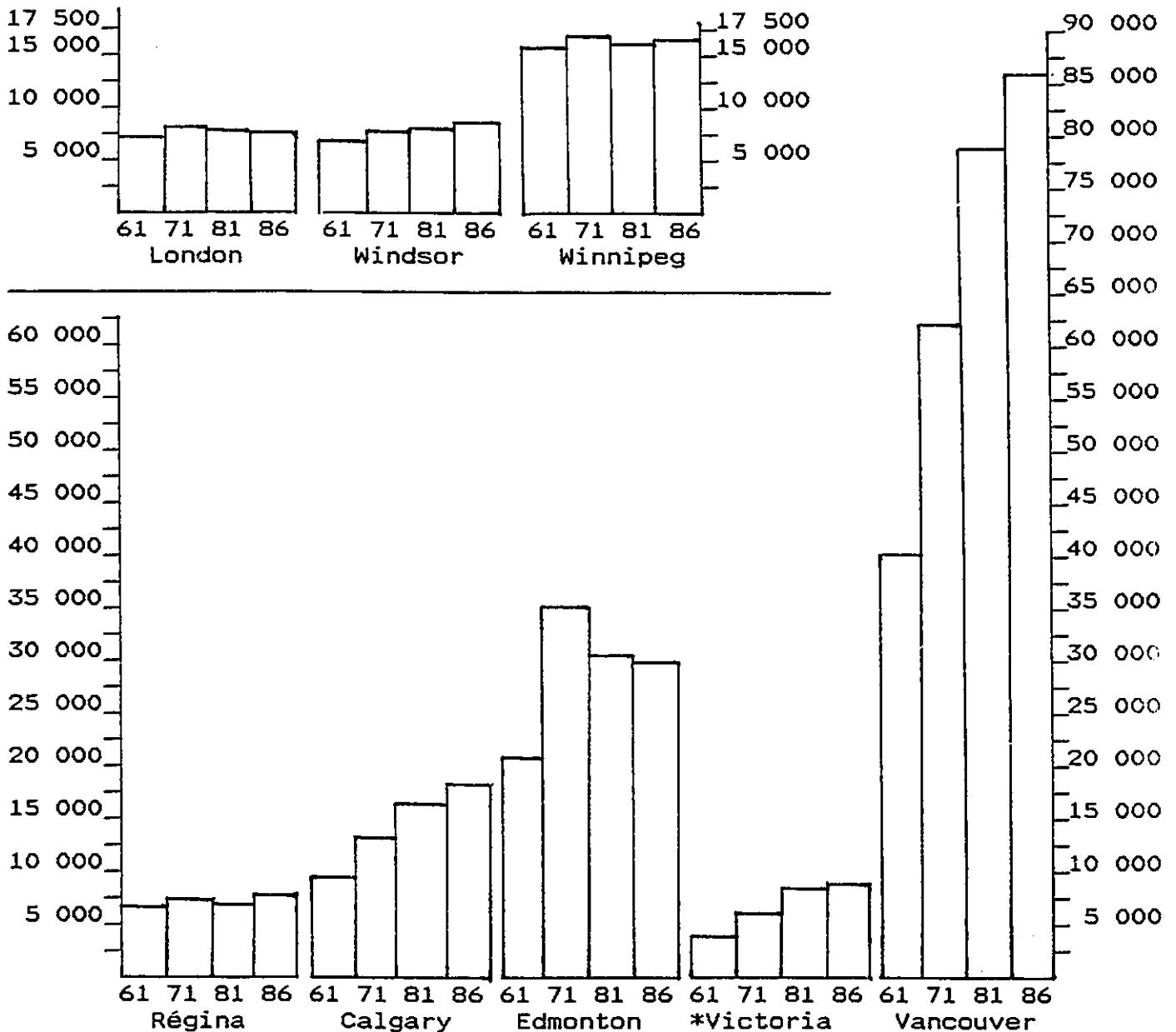
CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS POSSEDES OU LOCATIFS, 1961, 1971, 1981 et 1986



Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1986.

GRAPHIQUE 5.6 (cont.)

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS POSSEDES OU LOCATIFS, 1961, 1971, 1981 et 1986



Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1986.

\*Victoria précède Vancouver, contrairement aux autres graphiques.

Le tableau 5.16 liste le nombre de logements au kilomètre carré dans les centre-villes des principales villes canadiennes, de 1961 à 1986, ainsi que les variations en pourcentage entre les totaux de 1961 et 1981. Les baisses de plus de 100 logements au kilomètre carré, lorsqu'un recensement est comparé à l'autre, sont indiquées en caractères gras.

TABLEAU 5.16

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA:  
DENSITE DES LOGEMENTS, 1961 A 1986 - LOGEMENTS PAR KM CARRE; ET POURCENTAGE DE CHANGEMENT ENTRE LES DONNEES DE 1961 ET 1986

Centre- villes	1961	1966	1971	1976	1981	1986	chang. en % 1961-1986
St-Jean (T.N.)	2288	<b>*2070</b>	2074	<b>1890</b>	<b>1671</b>	1690	-26,1%
Halifax	1541	<b>1280</b>	1575	1830	2102	2177	+41,3%
St-Jean (N.B.)	2585	2706	<b>2217</b>	<b>1780</b>	1728	2016	-22,0%
Québec	2586	<b>2433</b>	2459	<b>2294</b>	2366	2559	- 1,0%
Montréal	2937	3136	<b>2965</b>	2912	<b>2797</b>	2890	- 4,1%
Ottawa	2125	<b>1406</b>	1634	1880	1883	3212	- 4,4%
Toronto	1137	1269	1342	1808	1979	2262	+99,0%
Hamilton	1677	1882	2101	2264	2387	2473	+47,4%
London	1269	1267	1334	1326	1321	1305	+ 2,9%
Windsor	1630	1745	1933	2017	2056	2255	+38,4%
Winnipeg	1471	1455	1672	1698	1620	1659	+12,8%
Régina	1136	1337	1247	1389	1203	2111	+14,4%
Calgary	1593	<b>1208</b>	2287	2375	2742	2939	+84,5%
Edmonton	917	1013	1474	<b>1227</b>	1281	1268	+38,3%
Vancouver	1426	1850	2219	2445	2796	3045	+112,9%
Victoria	1188	1224	1467	1939	2200	2260	+90,3%

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Les chutes de plus de 100 logements au kilomètre carré, lorsqu'un recensement est comparé au précédent, sont indiquées en caractères gras.

Au contraire de la densité de la population au km carré (voir le tableau 5.13) qui a chuté, le nombre de logements au km carré a généralement augmenté, de 1961 à 1986, soit dans les centre-villes suivants: Halifax, Toronto, Hamilton, London, Windsor, Winnipeg, Régina, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, c'est-à-dire dans onze centre-villes sur seize. Visiblement, il y a beaucoup moins de gens qui habitent chaque logement. Cela est aussi mis en évidence par l'augmentation du nombre de logements (voir le tableau 5.15) et au contraire, l'augmentation non proportionnelle ou la baisse de population enregistrée (voir les tableaux 5.2 et 5.3) dans les centre-villes étudiés.

Les centre-villes où la densité de logements au kilomètre carré a chuté, se divisent en deux catégories: 1. ceux où elle a chuté considérablement: St-Jean (T.N.), et St-Jean (N.B.); ceux où elle a peu chuté: Québec, Montréal et Ottawa.

Lorsque cette analyse est effectuée cas par cas, plusieurs centre-villes ont expérimenté des chutes soudaines de densités (plus de 100 logements au kilomètre carré entre deux recensements), mettant en relief une période où sans doute, un nombre important de démolitions fut effectué:

1. St-Jean (T.N.), entre 1961 et 1966, et entre 1971 et 1981;
2. Halifax, entre 1961 et 1966;
3. St-Jean (N.B.), entre 1966 et 1976;
4. Québec, entre 1961 et 1966, et entre 1971 et 1976;
5. Montréal, entre 1966 et 1971, et entre 1976 et 1981;

6. Ottawa, entre 1961 et 1966;
7. Régina, entre 1976 et 1981;
8. Calgary, entre 1961 et 1966;
9. Edmonton, entre 1971 et 1976.

Il est important de souligner qu'aucune chute spectaculaire (plus de 100 logements au kilomètre carré) du nombre de logements a été enregistrée entre 1981 et 1986.

Le tableau 5.17 liste le pourcentage de la population qui habite seul dans le centre-ville des principales villes canadiennes, de 1961 à 1981, le pourcentage moyen et médian pour tous les centres-villes de ces mêmes villes, le pourcentage canadien et le total de la moyenne du nombre de personnes qui habitent seul dans les centres-villes étudiés divisée par la moyenne canadienne. Ce tableau inclut aussi la distance entre les pourcentages de 1976 et 1986.

On constate qu'en moyenne dans tous les centres-villes, le pourcentage de gens qui habitent seul a fortement augmenté de 1961 à 1986, passant de 7,0% à 26,4%. Les pourcentages de la moyenne et de la médiane étant très semblables, cela confirme que la moyenne constitue un reflet assez exact de la réalité générale de tous les centres-villes étudiés.

Si l'on compare ces pourcentages à la moyenne canadienne de 1961 à 1976, le nombre de personnes habitant seul a proportionnellement augmenté, puis diminué en 1981 et 1986. Ce pourcentage est cependant beaucoup plus élevé qu'au Canada. Il est à nouveau ici évident que beaucoup moins de gens habitent chaque logement au centre-ville.

TABLEAU 5.17

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET CANADA: POURCENTAGE DE LA POPULATION QUI HABITE SEUL, POURCENTAGE MOYEN ET MEDIAN, 1961 A 1986; TOTAL DU POURCENTAGE MOYEN DE TOUS LES CENTRE-VILLES DIVISE PAR LA MOYENNE CANADIENNE, ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1976 ET 1986

Centre-villes	1961	1966	1971	1976	1981	1986	distance entre les pourc. de 1976 et 1986
St-Jean (T.N.)	1,2	1,3	2,0	4,3	6,4	7,3	+3,0
Halifax	3,5	4,0	7,9	16,2	24,3	25,0	+8,2
St-Jean (N.B.)	4,8	8,9	9,8	14,2	16,5	22,1	+7,9
Québec	5,1	7,4	12,1	17,0	27,2	28,2	+11,2
Montréal	9,2	11,7	14,3	20,6	19,0	28,2	+7,6
Ottawa	3,9	5,2	13,1	20,1	26,4	26,4	+6,3
Toronto	5,8	7,9	12,2	18,7	24,8	23,7	+5,0
Hamilton	5,2	7,4	11,0	17,2	24,9	23,7	+6,5
London	7,1	10,1	14,0	23,0	30,3	29,2	+6,2
Windsor	7,9	8,8	11,1	18,0	21,9	22,4	+4,4
Winnipeg	9,6	14,0	16,7	23,9	26,6	23,8	-0,1
Régina	8,4	14,6	17,9	27,0	30,9	32,9	+5,9
Calgary	14,2	18,2	22,1	29,5	34,8	38,7	+9,2
Edmonton	6,8	10,8	12,8	17,4	22,0	23,4	+6,0
Vancouver	8,7	15,1	18,1	23,8	31,1	33,5	+9,7
Victoria	10,6	16,9	21,5	27,8	35,2	33,8	+6,0
Moyenne	7,0	10,1	13,6	19,9	25,1	26,4	+6,5
Médiane	7,7	9,8	12,1	16,9	20,8	23,0	+6,1
Canada	2,3	2,9	3,8	5,2	6,9	7,6	+2,4
Moyenne c.-v./ Canada	3,0	3,5	3,6	3,8	3,6	3,5	-0,3

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

Cela était aussi le cas en 1961, 1966 et 1971, contredisant l'un des principaux arguments de la rénovation urbaine, voulant qu'au centre-

ville, le nombre de résidents par logement soit beaucoup plus élevé qu'ailleurs dans la ville.

Le centre-ville où le moins de gens habitent seul est celui de St-Jean (T.N.). C'est le seul centre-ville où le nombre de gens qui habitent seul correspond approximativement à la moyenne canadienne, de 1961 à 1986. Celui où le plus de gens habitent seul est celui de Calgary. Tous les autres centre-villes sont généralement très semblables.

Lorsque 1976 est comparée à 1986, on remarque une augmentation généralisée du pourcentage de personnes qui habitent seul, excepté dans le centre-ville de Winnipeg, où est visible une baisse minime. Les municipalités où ce pourcentage a le plus augmenté sont Québec, Vancouver et Calgary.

En se référant au tableau 5.6 qui liste la population centre-urbaine par groupes d'âge, le groupe dont le nombre a le plus augmenté est dans presque tous les cas, celui des jeunes de 15 à 34 ans, suivi de celui des retraités de 65 ans et plus. Par extrapolation, le nombre de résidents qui habitent seul ayant aussi augmenté, un grand nombre d'entre eux doivent appartenir à ces groupes.

Le tableau 5.18 liste le nombre moyen de personnes par logement, excluant les personnes qui demeurent seul, dans tous les centre-villes des principales villes canadiennes, le nombre moyen et médian de personnes par logement, excluant les gens qui habitent seul, pour tous les centre-villes et la moyenne canadienne de population par

logement, excluant les gens qui habitent seul, de 1961 à 1986. Ce tableau inclut aussi la distance entre les données de 1976 et 1986.

TABLEAU 5.18

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET AU CANADA: NOMBRE MOYEN DE PERSONNE PAR LOGEMENT, EXCLUANT LES PERSONNES QUI HABITENT SEUL, 1961 A 1986; ET DISTANCE ENTRE LES DONNEES DE 1976 ET 1986

Centre-villes	1961	1966	1971	1976	1981	1986	distance entre les données de 1976 et 1986
St-Jean (T.N.)	5,30	5,31	4,94	4,33	3,88	3,54	-0,79
Halifax	5,59	5,32	4,92	3,57	3,24	3,05	-0,52
St-Jean (N.B.)	4,26	3,76	3,68	4,00	3,41	2,91	-1,09
Québec	4,52	4,37	4,12	3,21	3,11	2,99	-0,22
Montréal	4,79	4,08	3,70	3,34	2,78	2,92	-0,42
Ottawa	2,68	3,82	3,55	3,20	3,23	2,93	-0,27
Toronto	4,87	4,51	3,87	3,12	3,30	3,13	+0,01
Hamilton	4,00	3,81	3,53	3,16	3,02	3,05	-0,11
London	3,71	3,55	3,30	3,03	2,86	2,79	-0,24
Windsor	3,87	3,84	3,61	3,33	3,31	3,27	-0,06
Winnipeg	4,43	4,69	3,59	3,39	3,52	3,45	+0,06
Régina	4,54	3,55	3,93	3,09	3,05	2,94	-0,15
Calgary	4,16	4,11	2,97	2,83	2,64	2,53	-0,30
Edmonton	3,82	3,57	2,54	3,08	2,93	2,99	-0,09
Vancouver	4,00	3,38	3,39	2,83	2,80	2,71	-0,08
Victoria	2,74	3,44	3,02	2,75	2,75	2,67	-0,08
Moyenne	4,21	4,06	3,63	3,27	3,11	2,99	-0,28
Médiane	4,14	4,35	3,74	3,54	3,26	3,04	-0,50
Canada	4,31	4,23	3,97	3,65	3,43	3,33	-0,32

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

On constate une diminution du nombre de personnes par logement, excluant les personnes qui demeurent seul, de 1961 à 1986, dans tous les centre-villes étudiés. La moyenne de population par logement,

excluant les personnes qui habitent seul, est passée de 4,21 en 1961, à 2,99 en 1986. Les pourcentages de la moyenne et de la médiane étant presque identiques, cela confirme que la moyenne constitue un reflet assez exact de la réalité générale de tous les centre-villes étudiés.

Le centre-ville où le nombre moyen de personnes par logement est le moins élevé en 1986, est celui de Calgary. Le centre-ville où cette moyenne est la plus élevée, est celui de St-Jean (T.N.).

Si l'on compare les données centre-urbaines au nombre moyen de résidents par logement, excluant les personnes qui demeurent seul, au Canada, on obtient les résultats suivants: en 1961, il y a un écart de 2,4% entre la moyenne canadienne et la moyenne centre-urbaine, en 1966, cet écart est de 4,2%, en 1971, il est de 9,4%, en 1976, il est de 11,6%, en 1981, il est de 10,3% et en 1986, de 11,4%. Les ménages de 2 personnes ou plus qui partagent un logement au centre-ville sont un peu moins nombreux qu'ailleurs au Canada.

Ces données confirment à nouveau que moins de gens habitent chaque logement au centre-ville. Cela était aussi le cas en 1961, 1966 et 1971 et contredit à nouveau l'un des principaux arguments de la rénovation urbaine, voulant que les logements centre-urbains aient été habités par un nombre anormalement élevé de gens.

Lorsque 1976 est comparée à 1986, on remarque une baisse généralisée du nombre moyen de résidents centre-urbains, excluant les personnes qui demeurent seul, par logement, excepté dans les centre-villes de

Toronto et Winnipeg, où on note une légère augmentation. Les municipalités où le nombre de résidents centre-urbains, excluant les personnes qui demeurent seul, par logement, a le plus baissé sont St-Jean (N.B.), St-Jean (T.N.), Halifax et Montréal. L'écart important existant entre les baisses de ces centre-villes et celles des autres centre-villes laissent croire que des changements importants y ont eu lieu relativement aux caractéristiques des ménages qu'on y retrouve.

Le type de ménage qui habitait les centre-villes étudiés ne semble plus être le même. En se référant au tableau 5.6 qui liste la population centre-urbaine par groupes d'âge, le groupe dont le nombre a le plus chuté est dans presque tous les cas, celui des enfants de 0 à 14 ans. Par extrapolation, le nombre de ménages incluant des enfants a sûrement considérablement baissé dans les centre-villes étudiés.

Le tableau 5.19 liste le nombre moyen de personnes par famille au Canada, de 1961 à 1986.

La famille canadienne a beaucoup rapetissé depuis 1971, passant de 3,9 personnes à 3,1 personnes. En se rapportant au graphique 5.1, le nombre d'enfants a aussi beaucoup plus diminué au centre-ville qu'ailleurs au Canada. Ces données explique une autre des raisons, faisant que le nombre moyen de personnes par logement, excluant les personnes seules, a diminué.

---

TABLEAU 5.19  
NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR FAMILLE AU CANADA,  
1961 A 1986

---

	1961	1966	1971	1976	1981	1986
No. de personnes	3,9	n/d	3,9	3,7	3,3	3,1

---

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1976, 1981, 1986.

---

De plus, le centre-ville n'est pas considéré comme étant le lieu de résidence privilégié des familles habitant les principales villes canadiennes<sup>10</sup>.

Le tableau 5.20 liste le pourcentage de logements en location dans le centre-ville des principales villes canadiennes, de 1961 à 1986, la moyenne des logements en location dans tous les centre-villes étudiés, et la moyenne canadienne de logements locatifs. La distance entre les pourcentages de 1961 et 1986, ainsi que de 1976 à 1986, est indiquée.

Les pourcentages en caractères gras visent à attirer l'attention sur les centre-villes qui, lorsque les résultats d'un recensement sont comparés aux précédents, ont enregistré une baisse du nombre de logements locatifs.

---

10. Voir le chapitre 4.

TABLEAU 5.20

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET AU CANADA: POURCENTAGE DE LOGEMENTS LOCATIFS, 1961 A 1986; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1986, ET DE 1976 ET 1986

Centre-villes	1961	1966	1971	1976	1981	1986	distance entre les pourc. de: 1961/1986 1976/1986	
St-Jean(T.N.)	47,5	<b>46,6*</b>	49,6	<b>47,8</b>	<b>41,7</b>	48,1	+0,6	+0,3
Halifax	81,4	82,0	88,3	91,2	91,1	<b>87,9</b>	+6,5	-3,3
St-Jean(N.B.)	86,8	<b>84,9</b>	85,1	<b>83,8</b>	85,9	86,1	-0,7	+2,3
Québec	84,6	86,3	88,8	89,2	<b>87,1</b>	84,4	-0,2	-4,8
Montréal	94,1	94,5	93,5	93,8	91,1	86,3	-7,8	-7,5
Ottawa	77,1	77,9	85,0	85,2	85,5	82,8	+5,7	-2,4
Toronto	70,0	77,8	84,1	85,8	<b>85,6</b>	<b>85,1</b>	+15,1	-0,7
Hamilton	55,3	56,4	69,1	73,0	77,6	75,1	+19,8	+2,1
London	64,5	72,0	75,3	78,3	79,9	79,3	+14,8+	+1,0
Windsor	56,1	61,3	65,5	69,1	71,6	74,0	+17,9	+14,9
Winnipeg	75,5	78,7	82,2	84,0	86,0	<b>84,6</b>	+9,1	+0,6
Régina	56,5	66,2	81,0	72,3	72,0	75,2	+18,7	+3,2
Calgary	72,6	75,8	88,0	91,0	91,7	<b>91,4</b>	+18,8	+0,4
Edmonton	55,4	64,0	<b>61,3</b>	74,7	77,1	77,8	+22,4	+3,1
Vancouver	71,7	80,0	85,5	<b>83,7</b>	<b>81,3</b>	83,4	+11,7	-0,3
Victoria	68,0	74,0	81,9	82,1	84,0	<b>80,9</b>	+12,9	-1,2
Moyenne	69,8	73,7	79,0	80,3	80,6	80,2	+10,4	-0,1
Canada	34,0	36,9	39,1	38,2	37,9	37,6	+3,6	-0,6

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986..

\*Les pourcentages en caractères gras visent à attirer l'attention sur les centre-villes qui, lorsque que les résultats d'un recensement sont comparés aux précédents, ont enregistré une baisse du nombre de logements locatifs.

Dans tous les centre-villes étudiés, la moyenne des logements locatifs est passée de 69,8% en 1961 à 80,2% en 1986, soit une augmentation de 10,4%. Au Canada, la moyenne des logements locatifs

est passée durant la même période de 34,0% à 37,6%, soit une augmentation de 3,6%. En comparant le nombre d'appartements locatifs dans tous les centre-villes des principales villes canadiennes, de 1961 à 1981 au pourcentage d'appartements locatifs au Canada, leur nombre a augmenté 2,9 fois plus rapidement. Ils sont aussi beaucoup plus nombreux là, qu'ailleurs.

Néanmoins, en comparant la moyenne des logements locatifs entre 1976 et 1986, leur nombre a baissé de 0,1%. Cette information est très significative et souligne que durant les dix dernières années, le nombre de locataires centre-urbains s'est stabilisé.

Dans tous les centre-villes étudiés, excepté St-Jean (T.N.), plus de la moitié des logements ont toujours été des logements locatifs, de 1961 à 1986. Dans la plupart des centre-villes étudiés, le nombre de logements locatifs a augmenté. Les centre-villes suivants font exception: St-Jean (T.N.), Québec, de très peu et Montréal. Dans les centre-villes dont le nombre de logements locatifs a augmenté, cette augmentation a généralement été assez substantielle.

En 1986 lorsque comparée à 1981, des baisses du nombre de logements locatifs ont été enregistrées dans dix centre-villes sur seize, ce qui est exceptionnel. De même, la moyenne des logements locatifs situés dans tous les centre-villes étudiés y a subi sa première baisse depuis 1961. Cette augmentation du nombre des propriétaires indique peut-être que des gens achètent afin de remettre en état des logements au centre-ville, comme il en a été fait état au chapitre 4. Cela signifie tout au moins qu'un petit pourcentage de gens

s'intéressent assez au centre-ville, pour y vivre de façon plus permanente.

Le tableau 5.21 liste le pourcentage des logements requérant des changements majeurs dans le centre-ville des principales villes canadiennes, en moyenne et au Canada, en 1961 et en 1981. Ce tableau

TABLEAU 5.21

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET AU CANADA: POURCENTAGE DES LOGEMENTS REQUERANT DES CHANGEMENTS MAJEURS, EN 1961 ET 1981\*; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1961 ET 1981

Villes	1961	1981	distance entre les pourc. de 1961 et 1981
St-Jean (T.N.)	6,5	11,2	+4,7
Halifax	15,2	7,2	-8,0
St-Jean (N.B.)	10,2	10,9	+0,7
Québec	3,0	11,8	+8,8
Montréal	6,5	11,1	+4,6
Ottawa	1,1	7,4	+6,3
Toronto	4,8	7,3	+2,5
Hamilton	2,0	7,3	+5,3
London	7,6	8,4	+0,8
Windsor	10,0	5,7	-4,3
Winnipeg	8,4	7,1	-1,3
Régina	10,6	10,9	+0,3
Calgary	7,3	7,4	+0,1
Edmonton	9,5	7,0	-2,5
Vancouver	5,5	4,8	-0,7
Victoria	2,8	1,7	-1,1
Moyenne	6,9	8,0	+1,1
Canada	5,6	10,1	+4,5

Source: Statistique Canada, 1961, 1981.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

inclut aussi la distance entre les pourcentages de 1961 et de 1981. Ces données n'étaient disponibles pour 1966, 1971, 1976 et 1986.

Tous les centre-villes étudiés conservent un certain nombre de logements requérant des changements majeurs. Ce pourcentage est cependant beaucoup plus important dans certains d'entre eux. Il est intéressant de remarquer qu'en 1961, plus de réparations majeures étaient requises en moyenne au centre-ville qu'ailleurs au Canada, mais que le contraire était vrai en 1981.

Le centre-ville d'Ottawa était celui qui en 1961 requérait le moins de changements majeurs et en 1981, c'était celui de Victoria. En 1961, c'est au centre-ville de Halifax que le plus de logements nécessitaient de changements majeurs et en 1981, c'est au centre-ville de Québec. Dans la majorité des centre-villes étudiés, excepté Halifax, Windsor, Winnipeg, Edmonton, Vancouver et Victoria, plus de changements majeurs sont requis si l'on compare 1961 à 1981.

L'un des principaux reproches faits par les instigateurs de la politique de rénovation urbaine était que de nombreux logements centre-urbains étaient en mauvais état. La différence entre la moyenne canadienne et centre-urbaine n'était pas alors énorme et certainement pas assez grande pour justifier tant de démolitions. Ces données soulignent que ce problème s'est même aggravé lorsque 1981 est comparée à 1961. Il est cependant devenu proportionnellement moins grave qu'ailleurs au Canada, durant la même période.

### 5.2.7 Description et explication d'un tableau se rapportant à la population diplômée de l'université, dans le centre-ville des principales villes canadiennes

Le tableau 5.22 liste le pourcentage de la population diplômée de l'université, dans les centre-villes des principales villes canadiennes, de 1971 à 1981, ainsi que la moyenne de diplômés universitaires dans tous les centre-villes étudiés et au Canada. Ce tableau inclut aussi la distance entre les pourcentages de 1971 et de 1976, et de 1976 et 1981. Ces données n'étaient pas disponibles pour les recensements de 1961 et 1966. Les données du recensement de 1986 ne sont pas encore disponibles.

En 1971, dans la grande majorité des centre-villes, le pourcentage des diplômés est plus élevé qu'au Canada. Deux centre-villes font exception: St-Jean (T.N.) et St-Jean (N.B.). Le nombre moyen de diplômés universitaires y est aussi près de trois fois plus important qu'en moyenne au Canada.

En 1976, au contraire, dans la majorité des centre-villes, le pourcentage des diplômés est moindre qu'au Canada. Lorsque les moyennes centre-urbaines et canadiennes sont comparées, l'écart entre les deux se trouve à être considérablement réduit.

En 1981, dans tous les centre-villes étudiés, le nombre de diplômés universitaires a augmenté. Leur nombre moyen est aussi presque le double de la moyenne canadienne.

TABLEAU 5.22

CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, ET AU CANADA: POURCENTAGE DE LA POPULATION DIPLOMEE UNIVERSITAIRE 1971 A 1981\*; ET DISTANCE ENTRE LES POURCENTAGES DE 1971 ET 1976, ET DE 1976 ET 1981

Centre-villes	1971	1976	1981	distance entre les pourcentages de: 1971/1976 et 1976/1981	
St-Jean (T.N.)	1,0	0,8	4,5	-0,2	+3,7
Halifax	8,6	4,1	19,0	-4,5	+14,9
St-Jean (N.B.)	0,3	0,9	4,7	+0,6	+3,8
Québec	4,4	5,2	11,4	+0,8	+6,2
Montréal	6,2	7,5	12,8	+1,3	+5,3
Ottawa	9,7	5,1	20,1	-4,6	+15,0
Toronto	9,8	11,7	18,5	+1,9	+6,8
Hamilton	2,9	3,8	7,6	+0,9	+3,8
London	5,1	6,4	11,6	+1,3	+5,2
Windsor	2,9	3,9	5,4	+1,0	+1,5
Winnipeg	4,3	2,3	7,1	-2,0	+4,8
Régina	5,9	2,8	10,1	+3,1	+7,3
Calgary	3,8	2,0	7,2	-1,8	+5,2
Edmonton	7,0	3,2	14,1	-4,0	+10,9
Vancouver	5,4	8,3	13,1	+2,9	+4,8
Victoria	4,3	6,7	10,0	+2,4	+3,3
Moyenne	7,2	4,7	11,1	+3,9	+4,3
Canada	2,8	4,2	6,1	-	-

Source: Statistique Canada, 1971, 1976, 1981.

Ces données ne sont pas disponibles pour les recensements de 1961, 1966 et 1986.

Il est intéressant de remarquer que durant la pire période de rénovation urbaine, soit de 1971 à 1976, où le plus de logements ont été démolis (voir le tableau 5.15) et de gens ont quitté le centre-

ville (voir les tableaux 5.2 et 5.3), plusieurs de ces gens étaient détenteurs de diplômes universitaire et devaient majoritairement appartenir à la classe moyenne. Cela démontre à nouveau que l'un des objectifs de la rénovation urbaine, qui visait à réduire le nombre de gens appartenant à des catégories sociales inférieures n'a pas été réalisé<sup>11</sup>. Il est plausible de croire que la rénovation urbaine a réduit sans faire de distinction, le nombre de gens appartenant à toutes les catégories sociales.

Ces données confirment en outre, quelques-uns des renseignements obtenus lors de diverses recherches effectuées par des auteurs canadiens et américains, dont il a été question<sup>12</sup>. Le centre-ville inclut une large portion de résidents très instruits et leur nombre a augmenté. Cette dernière tendance est visible dans tous les centre-villes étudiés. Ces informations peuvent être interprétées comme la manifestation du retour d'un groupe de population appartenant à la classe moyenne. Cela est particulièrement vrai pour les centre-villes de Halifax, Ottawa et Toronto, où au moins trois fois plus de résidents ayant un diplôme universitaire qu'en moyenne au Canada, habitent le centre-ville.

### 5.3.0 Conclusion

Les données qui précèdent et leur analyse nous mettent en face d'un centre-ville très transformé de 1961 à 1986. Il est généralement moins habité, sauf quelques exceptions. Un nombre important de

---

11. Voir le chapitre 4.

12. Voir le chapitre 4.

logements ont été démolis et construits, mais dans la majorité des centre-villes, ils ont été reconstruits encore plus nombreux. La majorité des résidences y sont louées et leur pourcentage a augmenté de 1961 à 1986.

Maints excuses de la rénovation urbaine ont été démystifiées. Le taux de chômage y est demeuré important. Les revenus des résidents sont restés en bas de la moyenne provinciale. Le pourcentage de la population centre-urbaine née au Canada est plus ou moins considérable d'une ville à l'autre et relié à maints facteurs économiques propres au centre-ville. Le pourcentage de diplômés universitaires a diminué de 1971 à 1976, durant la période de rénovation urbaine la plus active, touchant ainsi une catégorie de gens appartenant en large partie, à la classe moyenne, plutôt qu'à des catégories sociales défavorisées, tel que visé.

La densité du centre-ville était proportionnellement souvent moins élevée, lorsque comparée à celle de la ville, avant la rénovation urbaine plutôt qu'après. Le nombre de personnes habitant chaque logement centre-urbain était à peu près le même au centre-ville en 1961, 1966 et 1971 et au Canada, démontrant que les logements centre-urbains n'étaient pas surpeuplés là plus qu'ailleurs. Plus de logements requéraient des réparations majeures en 1981 qu'en 1961, bien que proportionnellement moins que dans le restant du Canada.

Depuis les recensements de 1981 et surtout 1986, certains changements nouveaux ont été enregistrés. La baisse proportionnelle de population dans le centre-ville lorsque comparé à la ville, est

presque arrêtée. La baisse nette de population s'est soit arrêtée ou des augmentations de population ont eu lieu. Le nombre de logements a augmenté de façon exceptionnelle de 1981 à 1986. Il y a un peu moins de résidents locataires.

Le résident du centre-ville présentait en 1986 le profil suivant: il est majoritairement locataire, il habite seul ou avec un ami, car il est sans enfant, pas très riche, mais moins pauvre s'il est une femme, il est âgé de 15 à 34 ans, ou retraités de plus de 65 ans, il est sur le marché du travail, s'il n'est pas chômeur ou retraité, il est employé dans le secteur tertiaire, il est souvent diplômé universitaire, il est surtout né au Canada dans l'est du pays ou souvent né à l'étranger, dans l'ouest.

Le centre-ville reste un lieu où la population est assez volatile comme en témoignent les hausses et baisses importantes du nombre de gens, bien qu'elle semble devenir plus distincte depuis 1976.

Chaque centre-ville a évolué différemment. Certains centre-villes présentent un profil qui diffère plus particulièrement tel que celui de Victoria, où habitent maints retraités et un large nombre d'immigrants ou de néo-Canadiens ou celui de St-Jean, où habitent surtout des Canadiens, chômeurs en grand nombre et peu fortunés, lorsque leurs revenus sont comparés à ceux de la moyenne des résidents du Nouveau-Brunswick.

## CHAPITRE 6

### CHANGEMENTS AYANT AFFECTE LE LOGEMENT ET LA POPULATION DU CENTRE-VILLE DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES, DE 1961 A 1986

#### 6.1.0 Introduction

Ce chapitre débute par un résumé des principaux faits et événements contenus dans les chapitres 1 et 2. L'objectif visé est de mettre en relief le centre-ville et le rôle joué par le secteur privé. Ensuite, ce sont l'ensemble des faits et des événements contenus dans les chapitres 3 et 4 qui sont revus. Ces chapitres adressent les principales activités gouvernementales ayant influencé le développement du centre-ville de 1961 à 1986.

La section suivante constitue un condensé des faits et événements qui se détachent plus particulièrement, concernant la population et le logement centre-urbain, de 1961 à 1986. Les informations ainsi résumées s'appuient résolument sur le contenu du chapitre 5 et les principales découvertes qu'il contient. L'objectif ultime est de comprendre ce qu'est le centre-ville des années 1980.

### 6.2.0 Le centre-ville et le secteur privé

Le centre-ville dont il est ici question est celui de la ville moderne. C'est un centre-ville dont le contenu est hétéroclite, incluant des vestiges des villes médiévales ou industrielles, selon le cas, mais qui a été colonisé de façon ininterrompue par les immeubles et installations reliés aux activités du secteur tertiaire, depuis la deuxième Guerre mondiale et particulièrement durant les années à l'étude: 1961 à 1986.

Ces structures incluent un large éventail de bâtisses: tours de bureaux, tours de résidences, hôtels, commerces de détail et restaurants entre autres, ainsi qu'un nouveau réseau de transport: routes élargies, autoroutes, corridors d'autobus et lignes de métro. Une autre catégorie de constructions qui s'y est multipliée inclut divers théâtres, musées et salles de concert. Depuis la fin des années 1970, le processus de concentration du secteur commercial s'est beaucoup accéléré, comme en témoigne la construction d'un nombre accru de centres d'achat.

La plupart de ces nouvelles constructions en ont remplacé d'autres, pour lesquelles un large nombre de terrains ont été déblayés. Plusieurs de ces espaces sont restés vacants, et servent de stationnements, en attendant d'être utilisés. D'autres types de stationnements ont aussi été construits: en hauteur ou souterrains.

On assiste depuis le début ou milieu des années 1970, à la construction de complexes immobiliers dont les fonctions sont de

plus en plus diversifiées. Il s'agit dans certains cas de quasi-mini villes. On peut tout y faire: y résider, acheter sa nourriture, ses vêtements, stationner sa voiture, s'y divertir et y travailler.

Le centre-ville appartient d'abord à plusieurs grandes entreprises et aux gouvernements: fédéral, provinciaux et municipaux, dont les activités de nature tertiaire, ont énormément cru. Il est également habité par plusieurs petites entreprises et un certain nombre de gens qui y résident encore. Le centre-ville est fréquenté quotidiennement par une kyrielle de technocrates à l'emploi des larges corporations et des gouvernements ainsi que par les employés d'une variété de petites entreprises. Un autre visiteur important est le consommateur, intéressé par la variété des activités récréatives qui s'y situent ou des commerces de détail, plus variés qu'ailleurs.

Le centre-ville accueille depuis 1961, un nombre plus élevé chaque année d'automobiles, dans lesquelles circulent les travailleurs ou les consommateurs qui s'y rendent. Il est aussi situé dans une conurbation urbaine qui n'a cessé de croître.

L'apparence des nouvelles constructions qu'on y trouve, varie peu d'un centre-ville étudié à l'autre, étant donné la standardisation des matériaux et des techniques de construction employées. Une large panoplie d'intervenants du secteur de la construction sont responsables de son nouvel aménagement, les plus grands projets étant l'oeuvre des entreprises de plus large envergure.

### 6.3.0 Le centre-ville et les divers paliers de gouvernements

Le renouvellement du tissu urbain a connu une évolution qui peut être décomposée en deux étapes.

La première étape, appelée étape de rénovation urbaine, est caractérisée par la démolition et la reconstruction de larges portions du territoire centre-urbain par le secteur privé. Ces activités d'abord promues et initiées par le gouvernement fédéral ont été rendues possible, grâce à l'appui juridique et économique des deux autres paliers de gouvernements. Cette étape dans sa forme la plus pure, a pris fin au courant des années 1970.

La deuxième étape, appelée étape de rénovation urbaine enrichie, est caractérisée par la démolition, la reconstruction, la restauration, la réanimation, et/ou la conversion de divers édifices situés dans certains secteurs du centre-ville. Ces activités ont été rendues possible grâce à l'appui juridique et économique du gouvernement fédéral, mais surtout des gouvernements provinciaux et municipaux qui l'ont remplacé au courant des années 1970, dans son rôle de maître d'oeuvre. Cette étape a débuté vers le début des années 1970 et est en marche de façon inégale à travers le Canada et dans les centre-villes étudiés.

Dans l'esprit des politiciens et technocrates gouvernementaux, la rénovation urbaine consiste à améliorer l'état d'ilôts dont les aspects physiques et sociaux sont considérés comme détériorés. Sans pousser plus avant l'analyse, excepté en listant de façon la plus

exhaustive possible les défauts remarqués, plusieurs secteurs sont décrétés irrécupérables, puis expropriés en large partie, rezonés, et utilisés afin d'y construire divers édifices. Le choix des nouveaux immeubles est effectué par l'entreprise privée, mais en accord avec les gouvernements, débordant d'imagination dans le but d'intervenir juridiquement et financièrement pour contrer tout ce qui pourrait ralentir le processus en cours.

Leur raisonnement est aussi de faire d'une seule pierre plusieurs coups. Premièrement, ils profitent des effets positifs qui associent un secteur de la construction prospère à la création d'emploi, faisant miroiter aux électeurs le rôle central qu'ils y ont joué. Deuxièmement, ils contribuent à la rentabilisation du capital foncier. Ce dernier objectif devant se réaliser, grâce à l'augmentation de la valeur marchande des édifices situés au centre-ville, rendue possible par la mise en place de mécanismes permettant de créer et protéger ce nouveau marché. Troisièmement, ils analysent l'augmentation de l'évaluation foncière comme débouchant vers une augmentation des revenus municipaux, grâce auxquels la croissance pourra continuer d'être stimulée.

Les gouvernements n'hésiteront pas à s'établir eux-mêmes au centre-ville dans une nouvelle panoplie de bâtisses louées ou dont ils sont les propriétaires, afin de donner l'exemple ou participer à la manne financière qu'ils ont collaboré à engendrer. Quand à l'objectif logement public, il sera discrètement escamoté durant les années 1970, au fur et à mesure que croîtra le succès des autres objectifs.

Le tableau 6.1 résume les grandes étapes de la rénovation urbaine.

---

TABLEAU 6.1

LA RENOVATION URBAINE ET LE CENTRE-VILLE  
DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES

---

Rénovation urbaine = prise de contrôle du centre-ville par le secteur privé en accord avec les différents paliers de gouvernements

---

Objectifs:

1. Renouvellement et modification du cadre bâti
  2. Création d'emplois
  3. Rentabilisation du capital foncier:
    - A. augmentation des revenus gouvernementaux, surtout municipaux
    - B. augmentation des capitaux possédés par le secteur privé
  4. Promotion des intérêts économiques du secteur privé
- 

Moyens:

1. Achat-vente avec profit de terrains et bâtisses
  2. Modification du cadre juridique
  3. Subventions
  4. Démolitions
  5. Construction d'un vaste choix de bâtisses modernes à haute densité
- 

Source: chapitres 1, 2, 3 et 4.

---

Le centre-ville perdra ainsi peu à peu ses fonctions résidentielles et industrielles, tandis que ses fonctions commerciales seront modifiées. Timidement, au courant des années 1970 et de façon plus accentuée, depuis les années 1980, ces mêmes fonctions ont reprise

plus d'importance, même si de façon inégale et moindre que par le passé.

Le centre-ville aurait aussi un nouveau résident: soit un nouvel arrivant appartenant à la classe moyenne et désireux d'investir dans une maison ancienne, afin soit de la rendre à son apparence antérieure, ou la réparer et moderniser. Certains résidents des quartiers anciens auraient eux aussi adopté ce genre d'objectif.

Diverses caractéristiques de ce nouveau résident sont résumées dans plusieurs études récentes canadiennes (Smith et McCann, 1981; Ley, 1981 et 1985), mais surtout américaines (Gale, 1979; Clay, 1979; Smith, 1979a et 1979b; Goodman, 1979; Beauregard, 1981; Holcomb et Beauregard, 1981; De Giovanni, 1983; Palen et London, 1984; Palen et Nachmias, 1984; Allen, 1984):

1. jeune ou plus âgé;
2. appartenant à la classe moyenne;
3. habitant avec une ou deux autres personnes, donc ayant peu ou pas d'enfants;
4. exerçant une profession libérale;
5. instruit;
6. originant de la ville;
7. faisant partie d'un ménage recevant deux salaires;
8. propriétaire plutôt que locataire;
9. aimant le contenu varié du centre-ville;
10. son engouement pour le centre-ville serait plus prononcé dans les villes anciennes.

Les motifs de ce changement d'optique de la part des secteurs privés et publics, seraient les suivants:

- A. les pressions politiques exercées contre la politique du pic du démolisseur;
- B. la diversification des sources de revenus gouvernementales, surtout municipales, ainsi que
- C. l'augmentation de l'utilisation et de la rentabilité des activités centre-urbaines publiques et privées, en dehors des heures de travail.

Enfin, il est important de souligner que ces efforts de réanimation pourraient dans certains cas nuire à la population locale. Premièrement parce que celle-ci serait forcée de quitter des logements dont le prix de location aurait été augmenté. Deuxièmement parce que le nombre de logements traditionnellement bon marché dans ce secteur, serait en baisse à cause de leur reprise et transformation en résidences unifamiliales.

#### 6.4.0 Evolution générale de la situation du logement et de la population au centre-ville entre 1961 et 1986

Chacun des centre-villes étudiés a son histoire particulière. Les baisses ou augmentations de population ou du nombre de logements, n'y ont pas eu lieu durant la même période ou n'ont pas été du même calibre dans tous. Certaines généralisations peuvent quand même être faites, parce que la rénovation urbaine a bénéficié d'un engouement très répandu à certaines époques, tel qu'en témoignent les chapitres 3 et 4 (voir plus haut).

De 1961 à 1986, l'ensemble de la population de tous les centre-villes étudiés a diminué. Ce sont les centre-villes situés dans les villes canadiennes les plus âgées, qui ont connu les pertes de population les plus substantielles (St-Jean (T.N.), Halifax, St-Jean (N.B.), Québec et Montréal)<sup>1</sup>.

La pire diminution notée se situe entre 1971 et 1976, alors que douze centre-villes perdaient plus de 10% de leur population. Cette période suit celle des rapports Hellyer (1969) et Lithwick (1970), et en est une de remise en question de diverses politiques fédérales en matière d'urbanisme. Cette période correspond aussi à la reprise du contrôle de l'urbain par les provinces. C'est enfin une période de contestation importante de la part des résidents centre-urbains<sup>2</sup>. Ce n'est cependant que peu à peu que les pires angles des politiques de rénovation vont être arrondis. Les années 1971 à 1976 constituent la dernière et la plus puissante étape du déploiement de cette politique, tel qu'en témoigne la baisse sans précédent de la population centre-urbaine et les paragraphes qui suivent.

Alors que la ville poursuivait son expansion territoriale, et que le nombre de résidents centre-urbains diminuait, le centre-ville comptera pour une portion de plus en plus petite de la population urbaine totale<sup>3</sup>. Le pourcentage que représente la population du centre-ville s'est aussi différencié, d'une ville à l'autre et de 1971 à 1986.

---

1. Voir les tableau 5.2 et 5.3.  
2. Voir le chapitre 3.  
3. Voir le tableau 5.4.

De même, tandis que la RMR poursuivait son expansion territoriale et que le nombre de résidents centre-urbains diminuait, le centre-ville de la principale ville y étant située, comptera pour une portion de plus en plus petite, de l'ensemble de la conurbation<sup>4</sup>. Contrairement à ce qui se passe, lorsque le centre-ville est comparé à la ville où il se situe, on remarque une uniformisation progressive de 1961 à 1986, des pourcentages de population des RMR, que représentent les centre-villes étudiés, donc l'accentuation de leur ressemblance d'un recensement à l'autre.

De 1961 à 1986, le nombre d'enfants de 0 à 14 ans a considérablement diminué dans les centre-villes étudiés. Il est aussi le groupe de population le moins nombreux. Le groupe le plus nombreux et qui a le plus augmenté est celui des 15 à 34 ans. Le nombre d'adultes de 35 à 54 ans a diminué. Le groupe des 55 à 64 ans est resté le même et est aussi le moins nombreux. Le nombre des gens âgés de 65 ans et plus a augmenté<sup>5</sup>.

Les pourcentages de population appartenant à tous les groupes d'âge de tous les centre-villes étudiés ont évolué parallèlement à ceux du Canada, mais de façon plus accentuée. C'est-à-dire que plus de plus de gens et moins de moins de gens font partie de chaque groupe d'âge<sup>6</sup>.

---

4. Voir le tableau 5.5.

5. Voir le tableau 5.6, pour tout ce qui se rapporte aux pourcentages de groupe d'âge dans les centre-villes étudiés.

6. Voir le tableau 5.7.

Les groupes qui sont vraiment plus nombreux qu'ailleurs au Canada, sont ceux des jeunes adultes de 15 à 34 ans et ceux des gens âgés de 65 ans et plus.

Le centre-ville est probablement le lieu de retraite d'un certain nombre de gens âgés de 65 ans et plus, à cause de l'écart entre leur nombre et celui du groupe des 55 à 64 ans. Les jeunes adultes de 15 à 34 ans qui y sont si nombreux<sup>7</sup>, préfèrent probablement habiter cette partie de la ville, à cause du mélange et de la proximité des commerces de détail et activités récréatives, plus nombreux et variés là que dans le restant de la ville<sup>8</sup>.

Le nombre de gens qui sont sur le marché du travail est plus élevé au centre-ville qu'en moyenne au Canada, <sup>9</sup>de 1961 à 1981. Cela était encore plus vrai en 1961. Le taux de chômage est plus élevé au centre-ville qu'en moyenne au Canada et s'est maintenu ainsi, <sup>10</sup>de 1961 à 1981. Le chômage était l'un des principaux problèmes centre-urbains identifiés dans les études de rénovation urbaine. Il est visible qu'en dépit des démolitions et nombreuses constructions dans cette partie de la ville, ce problème continue de caractériser le centre-ville.

La majorité des travailleurs centre-urbains sont aussi employés dans le secteur tertiaire<sup>11</sup>, et le sont en plus grand nombre qu'au

- 
7. Voir le tableau 5.6 et le graphique 5.2.
  8. Voir les chapitres 2 et 4.
  9. Voir le tableau 5.8.
  10. Voir le tableau 5.8.
  11. Voir le tableau 5.9 et les graphiques 5.3, 5.4 et 5.5.

Canada. Ce facteur auquel s'ajoute le haut taux de main-d'oeuvre qu'on y trouve, laisse croire que plusieurs résidents du centre-ville l'habitent, afin de se rapprocher de leur lieu de travail.

En général, tous les hommes qui habitent le centre-ville ont des revenus moins élevés que la moyenne des résidents de leur province de résidence. Les femmes ont des revenus qui approchent de la moyenne des revenus des femmes de leur province de résidence<sup>12</sup>. Il existe cependant des écarts de revenus considérables d'une province à l'autre et donc d'un centre-ville à l'autre<sup>13</sup>.

Le nombre de résidents centre-urbains nés à l'étranger s'est généralement accru, <sup>14</sup>de 1961 à 1981. De manière très générale, le nombre de résidents centre-urbains qui ne sont pas nés au Canada, est plus grand dans l'ouest que dans l'est du Canada. Les résidents centre-urbains nés à l'étranger étaient l'un des groupes cibles de la rénovation urbaine, parce que considérés comme défavorisés et devant pour cette raison, se contenter de logements à prix modiques et en plus ou moins bon état. On constate ici que la politique de rénovation urbaine visait tous les centre-villes, qu'il y ait ou non une forte concentration de résidents nés à l'étranger.

La densité des centre-villes lorsque qu'analysée directement, n'a cessé de baisser de 1961 à 1986, proportionnellement à la baisse de la population de ce secteur de la ville<sup>15</sup>. A première vue, il

---

12. Voir le tableau 5.11.

13. Voir le tableau 5.10.

14. Voir le tableau 5.12.

15. Voir le tableau 5.13.

semblerait que cette perte de densité est un succès de la rénovation urbaine, alors que dans plusieurs études était déploré le nombre élevé de personnes peuplant le centre-ville. L'analyse de la densité de la population des centre-villes des principales villes canadiennes, calculée en pourcentage de la densité des villes où ces centre-villes se situent, en 1961, 1971, 1981 et 1986 démontre que proportionnellement, la densité du centre-ville n'a pas cessé de croître en comparaison de la densité de la ville<sup>16</sup>. En fait, en 1961 la densité du centre-ville était généralement moins élevée ou à peu près la même que dans le restant de la ville.

La majorité des centre-villes étudiés ont connu une augmentation nette du nombre de logements possédés ou locatifs,<sup>17</sup> entre 1961 et 1986. De façon générale, le stock de logements centre-urbains a subi une baisse à l'est et une augmentation à l'ouest du Canada. Peu de centre-villes ont cependant connu une augmentation de leur stock de logements qui soit comparable à celle du Canada. L'augmentation du nombre de logements centre-urbains dans le secteur de la ville le plus âgé, n'a certainement pu se faire qu'au dépend des édifices y existant. Etant donné en sus, l'ajout de plusieurs constructions destinées à faciliter le transport ainsi que diverses activités économiques de nature tertiaire, il a dû aussi être nécessaire de densifier par la construction de tours de résidences<sup>18</sup>.

---

16. Voir le tableau 5.14.

17. Voir le tableau 5.15 et le graphique 5.6.

18. Voir le chapitre 2.

Cela est corroboré par l'augmentation de la densité du nombre de logements au kilomètre carré, <sup>19</sup> de 1961 à 1986. Néanmoins, puisque le pourcentage de la population a généralement baissé, il est possible de conclure que moins de gens habitent chaque logement. Cela est aussi confirmé par l'augmentation du pourcentage de la population qui habite seul<sup>20</sup>. L'un des principaux arguments de la rénovation urbaine était que la densité des logements centre-urbains était très élevée. Pourtant il y a toujours eu au centre-ville, soit de 1961 à 1986, beaucoup plus de gens habitant seul qu'en moyenne au Canada.

De même, le nombre de personnes par logement, excluant celles qui habitent seul, a baissé <sup>21</sup> de 1961 à 1986. Leur nombre est aussi proportionnellement plus élevé qu'en moyenne au Canada. Cela était aussi le cas durant les années 1960 et le début des années 1970, démontrant que les logements situés au centre-ville, n'était pas habité par un nombre anormalement élevé de gens. La baisse du nombre moyen de personne par famille au Canada<sup>22</sup> explique sans doute une partie de cette baisse. Cependant, vu l'ampleur du phénomène, il semble plus plausible de supposer que ce type de personnes préfèrent le centre-ville pour des raisons personnelles.

Dans tous les centre-villes étudiés, la moyenne des logements locatifs a augmenté <sup>23</sup> de 1961 à 1986. Ce type de logement est plus que deux fois plus nombreux là qu'ailleurs au Canada.

---

19. Voir le tableau 5.16.

20. Voir le tableau 5.17.

21. Voir le tableau 5.18.

22. Voir le tableau 5.19.

23. Voir le tableau 5.20.

Tous les centre-villes étudiés conservent un certain nombre de logements requérant des changements majeurs, <sup>24</sup> en 1961 et 1981. En 1961, plus de réparations majeures étaient requises en moyenne au centre-ville, mais le contraire était vrai en 1981. Le nombre de logements requérant des réparations majeures a cependant augmenté de 1961 à 1981. En 1961, un des arguments justificateur de la rénovation urbaine était le large nombre de logements requérant des réparations majeures au centre-ville. En 1961, la différence entre la situation dans ce secteur de la ville et ailleurs au Canada, était pourtant peu importante.

Enfin, le nombre de diplômés universitaires a augmenté <sup>25</sup> de 1971 à 1981. Leur nombre est aussi proportionnellement plus élevé au centre-ville qu'au Canada, en exceptant la baisse enregistrée en 1976. En fait, étant donné la baisse du nombre de logements et la perte de population, particulièrement élevées à cette époque, il est plausible de croire que plusieurs des gens ayant quitté le centre-ville était détenteur d'un diplôme universitaire. Dans les études canadiennes et américaines mentionnées plus haut <sup>26</sup>, le fait de détenir un diplôme universitaire est interprété comme un signe d'appartenance à la classe moyenne. La rénovation urbaine a donc sans doute résulté dans le départ d'un nombre important de gens appartenant à cette catégorie, malgré qu'elle ait davantage visé des gens moins favorisés.

---

24. Voir le tableau 5.21.

25. Voir le tableau 5.22.

26. Voir le chapitre 4.

En se servant des informations qui précèdent et d'autres faits inclus dans le chapitre 5, cette section se termine sur le tableau 6.2 où est présenté le portrait du résident typique des centres-villes étudiés.

---

TABLEAU 6.2

PORTRAIT DU RESIDENT TYPIQUE DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, EDMONTON, CALGARY, VANCOUVER ET VICTORIA, 1961 à 1986

---

1. Homme ou femme
  2. Age: 15 à 34 ans ou  
65 ans et plus
  3. Habite seul
  4. Sans enfant
  5. Revenus peu élevés
  6. Sur le marché du travail  
ou Retraité et/ou
  7. Employé du secteur tertiaire
  8. Né au Canada
  9. Locataire
  10. Nouvel arrivant
- 

Source: chapitre 5

---

#### 6.4.1 Centre-villes qui présentent des profils situés aux extrêmes des généralisations concernant le centre-ville

Les informations qui suivent à propos de quelques centres-villes étudiés, tentent de donner une idée de quelques-uns des extrêmes où se situent un certain nombre de centres-villes, par rapport aux généralisations qui précèdent.

St-Jean (N.B.)

Le centre-ville de St-Jean (N.B.) a perdu de 1961 à 1986, plus de la moitié de sa population (-56,8%)<sup>27</sup>. Contrairement à la plupart des centre-villes étudiés, cette baisse de population a continué entre 1981 et 1986 (2,0%). Cette diminution fut précédée par quatre baisses de plus de 10%, lors des recensements précédents.

Le nombre de résidents centre-urbains employés dans le secteur secondaire est resté le même de 1961 à 1981, contrairement aux autres centre-villes où il a diminué au profit du secteur tertiaire<sup>28</sup>.

De 1961 à 1981, le pourcentage de la population du centre-ville de St-Jean (N.B.) née à l'étranger, est parmi les plus bas des centre-villes étudiés (6,7%-1961; 8,9%-1986)<sup>29</sup>.

C'est au centre-ville de St-Jean (N.B.) que la perte de logement la deuxième plus importante a été enregistrée, entre 1961 et 1986 (22,0%)<sup>30</sup>.

De 1961 à 1986, le nombre de personnes qui habitent seul est particulièrement peu élevé par rapport aux autres centre-villes (4,8%-1961; 22,1-1986)<sup>31</sup>.

---

27. Voir le tableau 5.3.

28. Voir le tableau 5.9.

29. Voir le tableau 5.12.

30. Voir le tableau 5.15 et le graphique 5.6.

31. Voir le tableau 5.17.

### Montréal (Québec)

Le centre-ville de Montréal a perdu de 1961 à 1986, près de la moitié de sa population (-48,8%)<sup>32</sup>. Contrairement à la plupart des centre-villes étudiés, cette baisse de population a continué entre 1981 et 1986 (-8,2%), et est la plus haute enregistrée lors de ce recensement. Cette diminution fut précédée par trois baisses de plus de 10%, lors des recensements précédents.

De 1961 à 1981, le taux de chômage du centre-ville de Montréal est largement supérieur à la moyenne nationale<sup>33</sup>.

De 1961 à 1986, le centre-ville de Montréal est parmi ceux dont le nombre de logements locatifs est le plus élevé (94,1%-1961; 86,3%-1986)<sup>34</sup>.

### Toronto (Ontario)

La population du centre-ville de Toronto a augmenté de 1961 à 1986 (4,0%)<sup>35</sup>. Sa population a aussi augmenté de 13 % de 1961 à 1986, ce qui constitue l'augmentation la plus considérable enregistrée lors de ce recensement. Une seule diminution de plus de 10 % fut enregistrée lors de la pire période (1971 à 1976) de rénovation urbaine (10,1%).

---

32. Voir le tableau 5.3.

33. Voir le tableau 5.8.

34. Voir le tableau 5.20.

35. Voir le tableau 5.3.

C'est au centre-ville de Toronto que la deuxième plus importante augmentation de logements locatifs ou possédés, a été enregistrée, de 1961 à 1986 (99,0%)<sup>36</sup>. C'est aussi l'un des deux centre-villes, l'autre étant Vancouver, qui a connu une augmentation du nombre de logements qui soit plus importante que l'augmentation canadienne pour ces années (96,5%).

De 1971 à 1981, le centre-ville de Toronto inclut l'un des plus hauts taux de diplômés universitaires (9,8%-1971; 18,5%-1981)<sup>37</sup>.

#### Vancouver (Colombie-Britannique)

La population du centre-ville de Vancouver a augmenté de 1961 à 1986 (15,7%)<sup>38</sup>. Sa population a aussi augmenté de 4,4 % de 1981 à 1986. Aucune diminution de population de plus de 10 % n'a été enregistrée de 1961 à 1986. De 1961 à 1986, le groupe dont le nombre a le plus fléchi est celui des gens âgés de plus de 65 ans, contrairement à la majorité des centre-villes, où ce fut celui des enfants de 0 à 14 ans<sup>39</sup>.

De 1961 à 1981, le pourcentage de la population née à l'étranger (53,3%-1961; 39,4%-1981) est le plus élevé des centre-villes étudiés, excepté en 1971 (38,0%), où il arrive au deuxième rang<sup>40</sup>.

- 
- 36. Voir le tableau 5.15.
  - 37. Voir le tableau 5.22.
  - 38. Voir le tableau 5.3.
  - 39. Voir le tableau 5.6.
  - 40. Voir le tableau 5.12.

C'est au centre-ville de Vancouver que la plus importante augmentation de logements locatifs ou possédés, a été enregistrée de 1961 à 1986 (112,9%)<sup>41</sup>. C'est aussi l'un des deux centre-villes, l'autre étant Toronto, qui a connu une augmentation du nombre de logements qui soit plus importante que l'augmentation canadienne pour ces années (96,5%).

### Victoria (Colombie-Britannique)

La population du centre-ville de Victoria a augmenté de 1961 à 1986 (40,3%), ce qui constitue l'augmentation la plus considérable expérimentée par un centre-ville étudié durant ces vingt-cinq années<sup>42</sup>. Sa population a aussi augmenté de 3,1 %, de 1961 à 1986. Aucune diminution de population de plus de 10 % n'a été enregistrée de 1961 à 1986. Le groupe de population le plus nombreux, de 1961 à 1986, fut celui des gens âgés de 65 ans et plus, contrairement aux autres centre-villes, où c'est celui des jeunes de 15 à 34 ans. De plus, un tiers de la population du centre-ville de Victoria est âgée de plus de 65 ans.

De 1961 à 1981, le taux de la main-d'oeuvre du centre-ville de Victoria (32,7%-1961; 46,6%-1981) est inférieur à la moyenne nationale (35,5%-1961; 49,5%-1981), contrairement à la plupart des centre-villes<sup>43</sup>.

---

41. Voir le tableau 5.15.

42. Voir le tableau 5.3.

43. Voir le tableau 5.8.

De 1961 à 1981, le pourcentage de la population née à l'étranger est l'un des plus élevés parmi les centre-villes étudiés (43,9%-1961; 35,6%-1981)<sup>44</sup>.

Le centre-ville de Victoria est celui où de 1961 à 1986, la densité de population est la plus basse<sup>45</sup> (2750-1961; 3080-1971; 3740-1981 et 3857-1986).

#### 6.4.2 Examen des effets de la rénovation urbaine enrichie sur la population et le logement au centre-ville, d'après les résultats des recensements de 1981 et 1986

Au courant des années 1970, le centre-ville s'est engagé dans une nouvelle phase de changement: la rénovation urbaine enrichie (voir plus haut). Pour la première fois, les données du recensement témoignent que certaines transformations, différentes du type de celles de la rénovation urbaine pure, ont eu lieu. Nous tenterons ici de retracer les quelques métamorphoses remarquées.

Il y avait déjà eu un certain ralentissement de la baisse de population centre-urbaine, entre 1976 et 1981. De 1981 à 1986, la population centre-urbaine augmentera dans 10 centre-villes sur les seize étudiés, ce qui est exceptionnel<sup>46</sup>. En outre, les baisses de population enregistrées dans les centre-villes qui font exception, sont très faibles.

---

44. Voir le tableau 5.12.

45. Voir le tableau 5.13.

46. Voir le tableau 5.2.

En 1981 et 1986, les proportions de gens appartenant aux différents groupes d'âge sont restées à peu près les mêmes, ce qui témoigne de la stabilisation de la préférence de ce secteur de la ville par les jeunes adultes âgés de 15 à 34 ans et les adultes âgés de plus de 65 ans<sup>47</sup>. Le contraste existant entre le nombre peu élevé d'enfants (0 à 14 ans) et l'importance numérique des 15 à 34 ans, rend possible de conclure que ce groupe n'origine pas du centre-ville, et est donc en large partie composé de nouveaux arrivants, ce qui est aussi vrai pour les années précédentes (1961 à 1976).

La densité a augmenté dans quatre centre-villes en 1981 et dans 10 centre-villes en 1986, ce qui est inattendu<sup>48</sup>. En outre, le nombre de logements possédés ou locatifs s'est accru dans 10 centre-villes en 1981 et dans 14 centre-villes<sup>49</sup> en 1986. Cette augmentation constitue aussi un parallèle avec l'augmentation de la population centre-urbaine. Ces modifications de la situation du logement, associées à celles reliées au pourcentage de la population centre-urbaine, reflètent sans doute les changements de politiques amorcés durant les années 1970, qui visent à renforcer la fonction résidentielle, et augmenter le bassin de population qui habite le centre-ville<sup>50</sup>.

En 1981, il y a eu une baisse de la densité des logements par kilomètre carré de plus de 100 logements dans 3 centre-villes<sup>51</sup>. En

---

47. Voir le tableau 5.6.

48. Voir le tableau 5.13.

49. Voir le tableau 5.15 et le graphique 5.6.

50. Voir le chapitre 4.

51. Voir le tableau 5.16.

1986, aucune baisse de cette ampleur n'a été enregistrée, témoignant à nouveau de la stabilité accrue de la situation du logement centre-urbain.

En 1981 et 1986, le nombre de gens qui demeurent seul a continué d'augmenter<sup>52</sup>, tandis que le nombre de gens, excluant les personnes qui habitent seul, a de nouveau diminué<sup>53</sup>, confirmant la tendance du centre-ville, à être le lieu de prédilection des très petits ménages. Etant donné que les groupes dont le nombre a le plus augmenté sont ceux des jeunes adultes de 15 à 34 ans et des retraités de plus de 65 ans<sup>54</sup>, et que ces résidents sont probablement surtout de nouveaux arrivants, parce beaucoup plus nombreux que le groupe qui les précède démographiquement. Par extrapolation<sup>55</sup>, le nombre de résidents qui habitent seul ayant aussi augmenté, un grand nombre de ceux-ci doit appartenir à ces groupes.

En 1981, fut enregistrée une baisse des logements locatifs dans 6 centre-villes étudiés et en 1986, dans 10 centre-villes<sup>55</sup>. De plus, entre 1976 et 1986, en comparant la moyenne des logements locatifs au Canada et au centre-ville, leur nombre a baissé de 0,1%. Cette information est d'autant plus significative, que leur nombre avait plus que doublé, de 1961 à 1976. Ces modifications du nombre de logements locatifs indiquent peut-être que des gens achètent des logements au centre-ville, afin de les remettre en état. Cela signifie tout au moins, qu'un petit pourcentage de gens s'est

---

52. Voir le tableau 5.17.  
53. Voir le tableau 5.18.  
54. Voir le tableau 5.6.  
55. Voir le tableau 5.20.

installé de façon plus permanente dans ce secteur de la ville.

En se servant des informations qui précèdent et d'autres faits inclus dans le chapitre 5, cette section se termine sur le tableau 6.3 où est résumé le portrait du 'nouveau' résident des centre-villes étudiés.

---

TABLEAU 6.3

PORTRAIT DU 'NOUVEAU' RESIDENT DES CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, EDMONTON, CALGARY, VANCOUVER ET VICTORIA - ANNEES 1980

---

1. Homme ou femme
  2. Age: 15 à 34 ans ou 65 ans et plus
  3. Fait partie d'un ménage de 1, 2 ou 3 personnes
  4. Sans enfant ou ayant 1 enfant, selon le cas
  5. Sur le marché du travail ou Retraité et/ou
  6. Employé du secteur tertiaire
  7. Né au Canada
  8. Propriétaire de son logement
  9. Instruit
  10. Nouvel arrivant
- 

Source: chapitre 5

---

Ce nouveau résident du centre-ville est semblable à celui décrit par les études américaines et canadiennes mentionnées dans le chapitre 4 et plus haut. Cette étude n'a cependant que vérifié superficiellement son appartenance à la classe moyenne, et n'a pas vérifié (entre autres) s'il exerçait ou non une profession libérale, d'où exactement il origine, et s'il fait partie d'un ménage recevant

deux salaires ou non. Son appréciation du contenu varié du centre-ville a été supposée par le biais de la description des changements ayant affecté le contenu du centre-ville de la fin des années 1970 jusqu'à maintenant<sup>56</sup>.

#### 6.5.0 Conclusion

Il est intéressant de remarquer que le centre-ville, décrit comme englobant un nombre particulièrement élevé de problèmes économiques, sociaux et urbains, dans les études revues<sup>57</sup>, ne présentait pas (1961) et ne présente toujours pas (1986) ce genre de profil contrastant, lorsque comparé à la situation canadienne en général.

Cela a particulièrement été démontré par l'analyse de la densité de la population des centre-villes, calculée en pourcentage de la densité des villes où ces centre-villes se situent<sup>58</sup>, en 1961, 1971, 1981 et 1986. Il est ainsi apparu que la densité centre-urbaine était généralement moins élevée ou à peu près la même que dans le restant de la ville en 1961, et qu'elle a augmenté proportionnellement au fur à et à mesure des années et de l'application des politiques de rénovation urbaine. De même le centre-ville a toujours inclu un nombre particulièrement élevé de petits ménages<sup>59</sup>.

---

56. Voir le chapitre 4.

57. Voir le chapitre 4.

58. Voir le tableau 5.14.

59. Voir les tableaux 5.17 et 5.18.

La politique de rénovation urbaine semble donc avoir davantage été axée sur la subjectivité, plutôt que l'objectivité. Cela s'explique probablement du fait que les mécanismes mis en place par les divers paliers de gouvernements ont agi et ont produit ce centre-ville, à partir d'une stratégie axée sur la rentabilisation, plutôt que sur l'étude empirique de la situation.

Les changements observés sont nombreux et inégaux d'un centre-ville à l'autre. La plupart des centre-villes ont expérimenté à un moment ou un autre, des modifications brusques de leur nombre de logements ou du pourcentage de leur population, ce qui laisse supposer que celles-ci ont pu être traumatisantes pour les communautés locales.

Quelques constatations fondamentales ont été effectuées à propos du centre-ville:

1. la fonction tertiaire y est en croissance permanente;
2. la vocation résidentielle et commerciale s'est récemment accrue;
3. le bassin de population qui y habite est en voie d'être augmenté;
4. l'accessibilité du centre a été substantiellement augmentée;
5. le nombre des activités récréatives s'y est accru.

Les politiques axées sur l'augmentation des résidences et du bassin de population semblent donner des signes de réalisation. Il n'est cependant pas évident, étant donné la limite d'espace au centre-ville et la tendance de ses résidents à habiter seul, que la vapeur

puisse être renversée, ramenant au centre-ville son pourcentage de population d'antan.

De plus, si rien n'est tenté afin de contrôler qui revient au centre-ville et comment, il est possible que les mêmes erreurs continuent, alors que beaucoup de gens furent délogés sans prendre en considération leurs préférences ou considérer quels avantages ils en retireraient ou non (Hellyer et al, 1969).

## CHAPITRE 7

### CONCLUSION - CONSEQUENCES POUR LA PLANIFICATION URBAINE DES CHANGEMENTS DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELS AYANT EU LIEU AU CENTRE-VILLE ENTRE 1961 ET 1986

#### 7.1.0 Epilogue

Les années 1961 à 1986 auront été marquées dans les centre-villes des principales villes canadiennes, par un nombre remarquable de changements. Les objectifs de tertiarisation du secteur privé et ses agissements afin de rendre conforme le tissu centre-urbain, ont amené de nombreuses démolitions et la construction d'une vaste panoplie d'édifices à haute densité.

Ces objectifs de transformation ont été appuyés activement par les divers paliers de gouvernements, désireux de réaliser leurs propres objectifs expansionnistes ou idéalistes au centre-ville, et de paver la voie pour le secteur privé. Il en a résulté l'application de plus en plus directe du véhicule politique créé dans ce but: la rénovation urbaine, par laquelle plusieurs secteurs et bâtisses centre-urbaines seront décrétés irrécupérables, leur démolition subventionnée et légalisée.

Un large nombre de résidents, petits commerçants, industriels, ou autres ont été délogés. Les terrains occupés par les bâtisses démolies ont été regroupés, rezoneés et utilisés afin de construire surtout des routes, centres d'achat, bureaux, et tours de résidence. De même, on a essayé de redorer le blason de ces secteurs ternis par les remontrances contenues dans diverses études de rénovation urbaine, en y construisant des logements à loyer modique, en déblayant plusieurs terrains dans le but d'y encourager la construction de nouvelles bâtisses, ou en embellissant par l'ajout de fleurs ou d'arbres, afin que le centre-ville cadre avec sa nouvelle vocation.

A partir du début des années 1970, la rénovation urbaine s'est graduellement enrichie de deux nouveaux éléments: la réanimation urbaine et la prise en considération de la fonction résidentielle. Ses autres objectifs n'ont cependant pas disparu et demeurent importants.

L'analyse quantitative effectuée au chapitre 5 a permis de constater certains faits se rapportant aux logements et aux populations de ce secteur. Les principaux renseignements obtenus, sont les suivants:

1. l'ensemble de la population des centre-villes étudiés a diminué considérablement, entre 1961 et 1986, excepté à Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria, où elle a plus ou moins augmenté;
2. dans la plupart des centre-villes étudiés, le nombre de logements s'est accru entre 1961 et 1986;

3. la vaste majorité des logements centre-urbains sont loués;
4. la pire diminution de logements et population enregistrée, se situe entre 1971 et 1976;
5. un pourcentage considérable de gens habitent seul au centre-ville, cela étant aussi vrai en 1961 qu'en 1986;
6. le nombre de résidents centre-urbains âgés de 14 à 35 ans et de plus de 65 ans, n'a cessé d'augmenter et est demeuré d'une part considérable, et d'autre part assez considérable, de 1961 à 1986;
7. Le taux de main-d'oeuvre est particulièrement élevé au centre-ville, ainsi que le nombre de chômeurs et le pourcentage de gens travaillant dans le secteur tertiaire;
8. la densité de la population du centre-ville, calculée en pourcentage de la densité des villes où ils se situent, n'a cessé de croître proportionnellement, de 1961 à 1986;
9. contrairement à ce qui se passe, lorsque le centre-ville est comparé à la ville où il se situe, on remarque une uniformisation progressive de 1961 à 1986, des pourcentages de population des RMR que représente le centre-ville, donc l'accentuation de leur ressemblance d'un recensement à l'autre;
10. il est visible qu'entre 1981 et 1986, le bassin de population centre-urbain ainsi que le nombre total de logements possédés ou loués ont augmenté.

Les centre-villes des principales villes canadiennes semblent donc se diriger vers quelques nouveaux changements, donnant à la fonction résidentielle une importance relativement accrue.

### 7.1.1 Conséquences pour la planification urbaine des changements démographiques et résidentiels ayant eu lieu dans les centre-villes étudiés

Les objectifs de la planification urbaine mis en pratique dans les centre-villes étudiés ont quelque peu évolué entre 1961 et 1986 (voir les chapitres 3 et 4). On a constaté qu'au même moment, la situation démographique et résidentielle subissait toutes sortes de fluctuations (voir les chapitres 5 et 6 ainsi que la section précédente). Est-ce que les objectifs associés à la rénovation urbaine enrichie et dont il a été fait état dans le chapitre 4 sont réalisables ou en train de se réaliser? Les questions qui suivent résument une partie des informations contenues dans le chapitre 4 et servent à mettre en relief les quelques conclusions qu'il est possible de tirer.

1. Est-t-il possible d'équilibrer d'une part, la fonction résidentielle et d'autre part, les fonctions commerciales, récréatives ou industrielles au centre-ville?
2. Est-il possible d'encourager un nombre accru de gens à vivre et travailler sur place?
3. Est-il possible de faire revivre le centre-ville après la fermeture des bureaux?

Les objectifs de la rénovation urbaine sont depuis plusieurs décennies de prioriser les fonctions économiques de nature tertiaire, ce qui a amené une foule de bouleversements dans l'usage fait du sol centre-urbain. Il est évident qu'il est très difficile de faire marche arrière dans le but de redonner priorité à d'autres types de fonctions. Cela est d'autant plus hypothétique que comme il a été constaté dans les chapitres précédents, ces changements se sont faits en grande partie aux dépens de la fonction résidentielle et qu'on continue d'encourager le développement du tertiaire dans ce secteur de la ville.

La première étape à franchir dans le but de planifier le centre-ville et vérifier si les objectifs contenus dans ces questions peuvent se réaliser ou sont en train de se réaliser, serait donc d'identifier clairement et à des intervalles réguliers de cinq années, les groupes qui habitent le centre-ville ainsi que leurs besoins particuliers. En plus de perfectionner les études démographiques et résidentielles qui existent, il faudrait aussi à cette occasion, chercher à confirmer à l'aide de sondages les raisons qui font préférer cette partie de la ville si différente à ses résidents.

En outre, il pourrait être utile et intéressant d'étudier d'une part, la qualité et les caractéristiques de vie des quartiers résidentiels à basse densité et d'autre part, celles des secteurs à haute densité où l'on retrouve entre autres un pourcentage important de tours de logements. Cela permettrait de typifier les deux afin d'obtenir des définitions claires et d'établir des comparaisons.

Cet exercice serait d'autant plus utile que le nombre de tours de logements continue d'augmenter au centre-ville, un secteur où il n'y a pas si longtemps encore, existait un style de vie très différent. Un autre avantage évident serait celui d'éviter de tomber dans le piège associé à la rénovation urbaine, soit de chercher à justifier certaines intentions de développement déjà bien arrêtées, plutôt que de chercher à comprendre dans le but de trouver des solutions réalistes.

A partir des informations contenues dans les chapitres précédents, il est toutefois possible de faire certaines déductions afin d'expliquer quelques-uns des aspects de la situation actuelle. Avant toute chose, il est possible de généraliser que si certaines populations se sont fixées au centre-ville, c'est probablement parce qu'elles y trouvent leur compte. Ainsi, qu'est-ce qui peut faire préférer à un jeune de 14 à 35 ans qui habite seul, travaille probablement dans le tertiaire et loue dans la plupart des cas un appartement, cette partie de la ville?

D'abord, il est probable qu'étant donné l'abondance des commerces et bureaux, il a de bonnes chances de travailler à proximité de chez lui. Il y a en outre un bon nombre d'édifices à valeur patrimoniale et de quartiers pittoresques où il est agréable de déambuler. Le système de transport en commun y est plus développé qu'en banlieue, permettant d'emprunter plus facilement ce mode de transport. Il y a aussi un bon nombre de parcs agréables à fréquenter. Les musées, les théâtres, les bars et les hôtels abondent. De plus, la possibilité de se rendre à divers cinémas ou restaurants, un grand choix de

boutiques de vêtements ou autres constituent toute une gamme d'activités de consommation ou récréatives susceptibles d'être ce qui lui plaît et le fait résider dans ce secteur.

Puisqu'une portion des résidents centre-urbains ont des revenus peu élevés ou sont au chômage, imaginons maintenant que ce jeune appartient à une catégorie moins favorisée financièrement. Dans un tel cas, c'est le côté pratique du point de vue économique, qui est susceptible d'être ce qui comptera davantage. En effet, le fait d'habiter près de son lieu de travail et la proximité d'une foule d'activités récréatives pourrons lui permettre de faire baisser au maximum sa facture de frais de transport. Peut-être aussi habitera-t-il un logement plus ancien, donc meilleur marché et pour cette raison plus adapté à ses moyens financiers.

Si ce résident est assez âgé, à la retraite et a des revenus peu élevés, ces mêmes avantages sont aussi susceptibles d'être très importants. Il est probable qu'il ait cependant tendance à préférer d'autres catégories d'activités récréatives. Vraisemblablement aussi il préférera marcher ou faire usage des transports en commun afin de se rendre à divers établissements commerciaux ou accéder aux services dont il a besoin, plutôt que dans le but de se rendre à un quelconque lieu de travail.

Enfin, imaginons le résident qui correspond à l'autre côté de la médaille et dont la présence est plus rare au centre-ville: il est jeune ou âgé de plus de 35 ans, il a une famille et habite un logement dont il est propriétaire ou locataire. Ses revenus sont

relativement élevés. Il est possible de déduire à nouveau que ce secteur de la ville lui convient pour les mêmes raisons que ces autres catégories de résidents.

La principale différence est qu'il y réside probablement surtout par choix et par goût plutôt que par nécessité, puisque la question financière a moins d'importance pour lui. Le stock de logements anciens lui plaît et il a les moyens de restaurer sa résidence si son état ne lui convient pas. Il risque cependant d'avoir un certain nombre de problèmes, au cas où il voudrait envoyer ses enfants à l'école ou à un terrain de jeux à proximité de son lieu de résidence, ces équipements étant rares au centre-ville. La démolition de beaucoup de résidences assez spacieuses peut aussi lui faire éprouver des difficultés à trouver un logement de dimension convenable.

Une constatation qui découle du fait que le sol centre-urbain soit en large partie monopolisé par les usages tertiaires (bureaux et commerces), est que les terrains dans ce secteur de la ville coûtent cher, ce qui en réduit la disponibilité ou en force la densification (voir les chapitres 2 et 3). Ce ne sont pas la réimplantation des équipements manquant, ni faire miroiter les avantages de proximité et de diversité du centre-ville, qui peuvent suffire à contourner les difficultés que posent l'objectif d'élargissement de la fonction résidentielle.

Malgré cela, il existe des moyens de parvenir à cette fin. Il a en effet été constaté dans les chapitres précédents, qu'il existe un

nombre variable de terrains vacants dans les centre-villes de plusieurs des principales villes canadiennes. Le moyen de permettre à un nombre accru de familles de venir y résider, serait donc de rezoner ces espaces, si nécessaire, dans le but d'y faire du remplissage résidentiel à basse densité. Permettre et encourager la construction de résidences, possédant les caractéristiques et qualités auxquelles on peut s'attendre dans d'autres secteurs, comme ceux situés en banlieue, constituent par ce fait un degré d'attraction non négligeable.

Un deuxième moyen serait d'encourager de façon généralisée, la conversion d'édifices en tout ou en partie, à des usages résidentiels plutôt qu'industriels ou commerciaux, ce qui cadre avec certaines tendances récemment observées (voir le chapitre 2). Si de nouvelles constructions sont érigées, il pourrait aussi être requis qu'un pourcentage élevé de ces nouveaux édifices contienne des logements.

Enfin, pourquoi ne pas aller jusqu'à réserver et rendre conformes certains secteurs centre-urbains aux besoins spécifiques des deux principales catégories de résidents susceptibles de ne l'habiter qu'un nombre limité d'années: jeunes de 14 à 35 et retraités? Il pourrait être envisageable de réserver certaines rues à la construction de logements de dimensions réduites.

Certains édifices pourraient même être destinés à mélanger ces deux groupes d'âges. On pourrait ne permettre dans ces secteurs, que les activités commerciales qui conviennent aux besoins de ces deux

groupes. Enfin, des espaces verts et récréatifs pertinents pourraient être intercalés entre ces résidences.

Il est évident que si les fonctions tertiaires continuent de se développer au centre-ville, les choses pourraient en arriver à un point où la fonction résidentielle pourrait y devenir encore plus rare ou même disparaître. Il y a une frontière à ne pas franchir. Ce qui est donc encore plus urgent à brève échéance, est de faire en sorte de protéger les quartiers résidentiels qui subsistent et les édifices patrimoniaux.

S'il n'est pas possible d'équilibrer les fonctions résidentielles et commerciales, il est par contre possible de conserver et même d'augmenter quelque peu l'importance de la fonction résidentielle. Il faut cependant surtout veiller à ce que le déséquilibre ne s'accroisse pas outre mesure.

Si la fonction résidentielle augmente au centre-ville, il est évident que ce secteur continuera d'être fréquenté par ceux qui l'habitent après la fermeture des bureaux. Pourtant, étant donné l'importance relative de cette fonction et l'expansion limitée sur laquelle il est possible de compter, il faudra aussi continuer de travailler à y attirer les résidents d'autres quartiers.

4. Est-il possible d'accueillir une population dont les revenus sont plus élevés que ce n'est le cas actuellement?

5. Est-il pensable de revitaliser ce secteur de la ville?

La seule façon de contrevvenir à la situation de pauvreté qui affecte plusieurs secteurs résidentiels du centre-ville est de planifier à long terme certains changements.

Revenus et qualité de logements sont fortement reliés l'un à l'autre. Les logements en bon état coûtent souvent plus cher que ceux en mauvais état. Donc, plus il y aura de logements en bon état au centre-ville, plus cela attirera une population ayant des revenus plus élevés puisque la seule susceptible de pouvoir se payer une telle commodité. On ne doit pas pour autant obliger les résidents actuels à aller se chercher un abris ailleurs. Il ne s'agit donc pas seulement de remettre à neuf, mais d'améliorer en général la qualité de vie. C'est ce qui fera qu'indifféremment, les gens logeront là ou ailleurs en ville.

Une large panoplie d'efforts gouvernementaux assez récents dans le but de réhabiliter le centre-ville, ont été passés en revue dans les chapitres précédents. Les résultats n'ont souvent pas été ceux attendus. Se rendant compte de l'impact relatif de leurs projets, les gouvernements en ont souvent profité pour tout simplement abandonner leurs efforts.

Quelques constatations peuvent être faites: la plupart des programmes comme entre autres le PAQ ou PAREL n'ont généralement été appliqués qu'à l'intérieur de paramètres très limités et d'un petit nombre de secteurs. Parce qu'il continue d'y avoir un si grand nombre de résidences en mauvais état où logent des résidents

pauvres, il faut non seulement renforcer l'application des normes de logement en vigueur, mais aussi adopter des programmes de restauration et de réhabilitation de quartiers très vigoureux et généralisés.

La méthode la plus logique est sans doute l'auto-réhabilitation. Cela veut dire redonner confiance aux résidents des quartiers centre-urbains par l'amélioration physique de leur environnement de vie afin de les inciter à agir sur leur milieu. Cela doit se traduire en l'augmentation de la qualité et quantité des services offerts: réparation des rues et trottoirs, entretien, protection contre les incendies et policière selon le cas. A ces efforts doivent se greffer des programmes d'aide aux résidents et municipalités visant l'ensemble des secteurs à problèmes et non pas comme à l'heure actuelle certains secteurs restreints.

Après avoir effectué un tour d'horizon assez complet, il a été possible de remarquer que le phénomène de déplacement ayant accompagné la rénovation urbaine est très peu documenté. De plus, il n'existe qu'un très petit nombre de travaux portant sur la réhabilitation de quartiers. Le sujet est continuellement soulevé par maints auteurs, mais peu d'analyses en profondeur ont été effectuées.

Certains quartiers ou groupes de pâtés de maisons dans certaines grandes villes comme Montréal ou Toronto, ont parfois été étudiés. De telles analyses restent malheureusement encore assez peu nombreuses dans la plupart des principales villes canadiens

étudiées ou encore elles ne touchent que des aspects limités de la situation qui prévaut. Il y a là un potentiel de recherche tant pour les municipalités canadiennes, que pour des étudiants universitaires.

Il est certainement possible d'accueillir au centre-ville, une population dont les revenus sont plus élevés. Il faut cependant procéder avec prudence, afin de ne pas perturber davantage les populations qui y résident présentement. Surtout, il faut faire des choix axés sur les besoins réels des gens suite à de véritables constatations sur l'état des choses, ce qui se rapporte aux paragraphes qui précèdent. C'est en restaurant et en équipant mieux les quartiers ou secteurs résidentiels du centre-ville que ces objectifs pourront d'abord être réalisés.

Ce chapitre se termine par les commentaires suivants sur la disponibilité des données se rapportant aux centre-villes des principales villes canadiennes.

Rappelons que le seul organisme qui produit ce genre de données est Statistique Canada. Un recensement a lieu tous les cinq ans au cours duquel divers renseignements sont récoltés à l'intérieur d'unités géostatistiques, la plus petite étant le secteur de dénombrement. Surtout depuis le recensement de 1981, Statistique Canada a fait un effort considérable dans le but de produire et publier toutes sortes de documents où sont analysées les données récoltés à propos des régions métropolitaines de recensement.

Une remarque qui s'impose est que malheureusement, les critères de délimitation des secteurs de dénombrement sont d'abord et avant tout de nature géographique et physique. Autrement dit on recense la population de routes, en rivières, en gratte-ciels, etc. Etant donné que les phénomènes sociaux et économiques se rencontrant dans les différents secteurs de la ville, dans les villes ou régions métropolitaines ne se réalisent pas nécessairement entièrement à l'intérieur de ces frontières, il n'est donc pas possible d'en connaître l'étendue réelle.

Les données de base pouvant permettre de calculer avec exactitude ces réalités existent, mais leur accès est restreint pour des raisons de confidentialité et de coûts imposées par Statistique Canada. Cela a pour résultat d'empêcher la plupart des chercheurs indépendants, des étudiants et probablement un grand nombre de municipalités qui n'ont pas les moyens de faire des commandes spéciales, de faire des calculs différents de ceux fournis par cet organisme fédéral.

Il est difficile de comprendre pourquoi des totaux se rapportant aux principaux phénomènes sociaux, économiques ou urbanistes, ne sont pas publiés par Statistique Canada, étant donné qu'il n'est virtuellement pas possible de les calculer par ses propres moyens.

Ainsi, toute la documentation analytique préparée par Statistique Canada serait beaucoup plus utile si les totaux des données démographiques, économiques ou résidentielles relatifs aux villes, présentement fournis pour les secteurs de dénombrement, l'étaient

aussi pour les régions métropolitaines, les municipalités et leurs quartiers.

Il serait relativement facile pour Statistique Canada, d'obtenir lors de chaque recensement, une carte géo-politique des municipalités incluses dans les régions métropolitaines recensées, pour ensuite produire des analyses beaucoup plus utiles et pertinentes au point de vue urbanisme, économique ou social.

## BIBLIOGRAPHIE ET NOMENCLATURE DES FILMS

Les références des tableaux 4.1, 4.2 et 4.3 dans le chapitre 4, sont suivies d'un \*.

1. Achour, Dominique et Divay, Gérard. Les coûts d'habitat: un critère d'urbanisme? INRS-Urbanisation et Presses de l'Université du Québec, Montréal et Québec, 1985.
2. Actualité Immobilière. Recyclage d'immeubles anciens à des fins commerciales et résidentielles. Dossier 1, volume 10, no 1, printemps 1986. Pages 1-55.
3. Adams, C. et Storbeck, J.E. Sorting urban development strategies in a federal system. Socio-economic Planning Services, volume 17, no 2, 1983. Pages 71-77.
4. Adamson Ass. C.D. Howe Building (Ottawa). The Canadian Architect, volume 25, no 3, mars 1980. Pages 19-27.
5. Advisory Committee on Reconstruction. Final report of the Subcommittee - Housing and Community Planning. Ottawa, 24 mars 1944.
6. Alberta Bureau of Surveying and Mapping, carte. Edmonton mini-map. Edmonton, 1983.
7. Allen, I. The ideology of dense neighbourhood redevelopment: cultural diversity and transcendent community experience. Urban Affairs Quarterly, volume 14, no 4, 1984. Pages 409-428.
8. Allentuck, Andrew. From staidness to shimmer - Revamped Polo Park puts high fashion on Winnipeg menu. The Financial Post, 31 août 1987. Page P3.
9. Allester, David. Housing intensification - On a collision course with single-family housing. City Planning, automne/hiver 1985. Pages 10-11.
10. American Urban Institute. American urban experience. New York Films Inc., 1983.
11. Anderson, Cardwell Ross. The architecture of Quebec city. The Canadian Architect, volume 11, no 5, mai 1966. Pages 63-70.

12. Anderson, W.G. Residential rehabilitation and conversion process and issues - Interim report - The business of housing renovations in the city of Toronto. Ontario Renews: Background Paper, Ministry of Housing, Toronto, 1980.\*
13. Archer, John. Planning for infill housing. Habitat, volume 25, no 2, 1982. Pages 14-19.
14. Architecture bâtiment construction. L'immeuble de La Presse. Volume 15, no 170, juin 1960a. Pages 39-43.
15. Architecture bâtiment construction. Immeuble à bureaux. Volume 15, no 175, novembre 1960b. Pages 48-53.
16. Architecture bâtiment construction. Immeuble Air Liquide. Volume 15, no 175, novembre 1960c. Pages 54-57.
17. Architecture bâtiment construction. Le tunnel de la rue Berri. Volume 16, no 186, octobre 1961a. Pages 44-47.
18. Architecture bâtiment construction. La Place Ville-Marie. Volume 16, no 186, octobre 1961b. Pages 48-51.
19. Architecture bâtiment construction. La galerie de boutique Place Ville-Marie. Volume 17, no 200, décembre 1962a. Pages 34-36.
20. Architecture bâtiment construction. Eléments de construction en béton précontraint. Volume 17, no 200, décembre 1962b. Page 46.
21. Architecture bâtiment construction. Le Laurier - Québec. Volume 18, no 209, septembre 1963. Pages 39-43.
22. Architecture bâtiment construction. Immeuble de La Laurentienne Québec. Volume 19, no 217, mai 1964a. Pages 22-27.
23. Architecture bâtiment construction. Le Montmorency - Québec. Volume 19, no 218, juin 1964b. Pages 26-31.
24. Architecture bâtiment construction. Hôtel de ville de Toronto. Volume 20, no 235, novembre 1965. Pages 29-35.
25. Architecture bâtiment construction. Immeuble Stephen Leacock - Université McGill. Volume 21, no 239, mars 1966. Pages 27-32.
26. Architecture bâtiment construction. Immeuble de la Banque Royale - Québec. Volume 22, no 251, mars 1967. Pages 34-36.
27. Architecture bâtiment construction. Horizon 2000 - Montréal. Volume 23, no 263, avril 1968a. Pages 32-38.\*
28. Architecture bâtiment construction. Le Centre National des Arts. Volume 23, no 270, décembre 1968b. Pages 11-17.

29. **Architecture bâtiment construction.** La banque Canadienne Nationale. Volume 23, no 270, décembre 1968c. Pages 23-29.
30. **Architecture Canada.** Who builds with it and why, 12 octobre 1971. Pages 14-23.
31. **Arcop Ass..** An avant-garde spirit. The Canadian Architect, volume 29, no 4, avril 1984. Pages 24-33.
32. **Arenu, Solomon et al.** C.N.R. East yards redevelopment '84: a showcase of Winnipeg's past and future. Institute of Urban Studies, U. of Winnipeg, 1986.\*
33. **Arthur, Eric,** révisé par Otto, Stephen A. Toronto no mean city. 3ième édition, U. of Toronto Press, Toronto, 1986.
34. **Artibise, Alan et Stelter, Gilbert A.** éds. The modern Canadian city. Pub. MacMillan of Canada, 1979.
35. **Artibise, Alan F.J.** Town and city aspects of Western Canadian urban development. Canadian Plains Studies 10, University of Regina Press, 1981.
36. **Artibise, Alan F.** Winnipeg par les cartes 1816-1972. National map collection.
37. **Association of Municipalities of Ontario.** Housing rehabilitation programs in Ontario. AMO Reports: 24, AMO, Toronto, 1980.\*
38. **Astroff, Vivian.** Taking stock of our old buildings. Habitat, volume XIV, no 4/6, 1971. Pages 18-22.
39. **A Study Team Report to the Task Force on Program Review.** Service to the public - Housing. Minister of Supply and Services, Ottawa, 27 juin 1985.
40. **Axworthy, Lloyd,** éd. The citizen and neighbourhood renewal. Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, 1972.
41. **Axworthy, L. et Gilles, J.M.** The city: Canada's prospects and Canada's problems. Butterworth and Co. (Canada) Ltd., Toronto, 1973.
42. **Axworthy, L. et Christie, P.** Winnipeg's core area - an assessment of conditions affecting law enforcement. The Institute of Urban Studies, octobre 1975.
43. **Baine, Richard P.** Calgary an urban study. Clarke Irwin & Company Limited, Toronto, Vancouver, 1973.\*

44. **Baker, Benjamin.** "Economics of taxation", dans Sources of municipal revenue. Pub. Edward T. Wright, éd., Charles C. Thomas, U.S., 1971.
45. **Baker, Joe.** No nonsense approach (Montreal). The Canadian Architect, volume 31, no 9, septembre 1986. Pages 24-28.
46. **Barker, G., Penney, Jennifer et Seccombe, Wally.** The developers. The Canadian Dimension, volume 9. No 2/3, janvier 1973. Pages 19-50.
47. **Barnard, Peter.** Housing rehabilitation programs - rationale and problems. Habitat, volume 17, no 4/5. Pages 6-10.
48. **Peter Barnard, Associates.** L'architecture en période difficile. Ministère de l'Expansion industrielle régionale, Ottawa, mars 1985.
49. **Barry, G.** Toronto: Past - present and future?. The Canadian Architect, volume 27, no 4, avril 1982. Pages 20-24.
50. **Beauregard, R.A.** "Thinking about practicing planning", dans Urban and regional planning in an age of austerity, P. Clavel et al, éd., Pergamon Press New York, 1980. Pages 308-325.
51. **Belek, John.** Origins of state housing policy in Canada: the case of the Central Mortgage Bank. Canadian Geographer, volume 28, no 4, hiver 1984. Pages 377-382.
52. **Belgue, David, Goudreau, Michel et Gauthier, Renée.** La revitalisation du centre-ville: un défi pour la municipalité. La nouvelle revue Municipalité, volume 2, no 1, février 1981.
53. **Belgue, David et Mongrain, Danielle.** Le regroupement fait la force. Municipalité, février 1984. Pages 3-6.
54. **Benoît, Jacques.** Le complexe Khouri s'élèvera tout à côté du Guy Favreau. La Presse, 8 février 1983.
55. **Berger, Alan S.** The city - Urban communities and their problems. Wm. C. Brown Comp. Publishers, Dubuque, Iowa, 1978.
56. **Bernstein, W. et Cawker, R.** Contemporary Canadian architecture - The mainstream and beyond. Hastings House Inc., 1982.
57. **Berry, Brian J.L., Conkling, Edgar C. et Ray, Michael D.** The geography of economic systems. Prentice-Hall Inc., 1976.
58. **Bettison, David.** The Politics of Canadian urban development. U. of Alberta Press, Edmonton, 1975.
59. **Bird, J.** Centrality and cities. Routledge Direct Editions, 1977.

60. Bird, R.M. et Slack, N.E. Urban public finance in Canada. Butterworth Group, 1983.
61. Birrell, Rodney. Evaluation de la demande pour des espaces à bureaux dans le centre-ville de Montréal. A c t u a l i t é immobilière, volume 4, no 3, septembre 1980. Pages 37-39.
62. Blumenfeld, Hans. "Est-il possible de loger convenablement tout le monde?", dans Une ville à vivre. Institut canadien des affaires publiques, éd. Editions du Jour, Montréal, 1967. Pages 13-25.
63. Blumenfeld, Hans. "Continuity and change in urban form", dans Internal structure of the city. Larry S. Bourne, éd. Oxford University Press, Oxford, 1982.
64. Boismenu, Gérard. "Keynésianisme et niveau provincial de l'état canadien", dans La théorie générale et le keynésianisme. Textes présentés au colloque organisé par le GRETSE et l'AEP. Association canadienne-française pour l'avancement des sciences (ACFAS), éd. ACFAS, Montréal, 1987. Pages 109-127.
65. Boucher, Frédérique. Pour une approche réaliste des problèmes de rénovation. Architecture d'aujourd'hui, no 202, avril 1979. Pages 2-6.
66. Boughton, Noelle. New mall should boost heart of Winnipeg. The Financial Post, 19 janvier 1985. Pages 34.
67. Bourne, L.S. Private redevelopment of the central city, Research paper No 112, U. of Toronto, Dept. of Geography, Toronto, 1967.
68. Bourne, L.S., éd. Internal structure of the city. Oxford University Press, 1982.
69. Boyd, L. Jane. "Realty and business assessment", dans Municipal finance and administration in Canada. The Canadian Institute of Chartered Accountants, éd. Toronto, 1967 (révisé 1972).
70. Brault, Lucien. La Salle Academy: new life for a heritage building. MEAU, Ottawa, 1976.
71. Bray, Carl. Improving St. James town. City Planning, automne 1984. Pages 12-13/17.
72. Breton, Jocelyn. Regard sur l'habitation d'un centre-ville. Habitat, volume 23, no 2, 1980. Pages 34-43.
73. Breton, Jocelyn. Responsabilité municipale devant la détérioration et la revalorisation. Actualité Immobilière, Sommaire de la Conférence municipale sur l'habitation, 28-29-30 novembre 1980. Pages 25-26.

74. **Brewis, T.N.** Regional economic policies in Canada. Toronto, The MacMillan Company Limited, 1969.
75. **Brown, J.F.** "A provincial comment", dans Urban renewal seminar - A report of a meeting held in Ottawa under the auspices of the CMHC. SCHL, Ottawa, septembre 1959.
76. **Bruce, Alexander.** Building boom transforms Halifax core. The Globe and Mail, Toronto, 2 janvier 1988a, A3.
77. **Bruce, Alexander.** Polished steel (Hamilton). The Globe and Mail, Toronto, 5 janvier 1988b, A10.
78. **Bruce, Alexander.** Downtown fighting the mall monster for economic survival (Edmonton). The Globe and Mail, Toronto, 7 janvier 1988c, A8.
79. **Bruce, Alexander.** Montreal economy in blossom again despite lean years. The Globe and Mail, Toronto, 9 janvier 1988d, A4.
80. **Bruce, Alexander.** Canada's major metropolis makes city living a pleasure. The Globe and Mail, Toronto, 11 janvier 1988e, A1/A10.
81. **Bryant, R.W.G.** "Land speculation: its effect and control", dans Planning the Canadian environment. L.O. Gertler, éd. Harvest House, Montréal, 1968. Pages 168-182.
82. **Bryant, R.W.** Housing. Canadian Dimension, octobre-novembre 1969, volume 6, no 5. Pages 19-22.
83. **Bryden, Otto I.** Balancing style & detail. The Canadian Architect, volume 30, no 10, octobre 1985. Pages 24-25.
84. **Bryfogle, R.C. et Krueger, R.,** éd. Urban problems (Revised), Holt, Rinehart and Winston of Canada Ltd., 1975.
85. **Bunge, W.W. et Bordessa, R.** The Canadian alternative: survival, expeditions and urban change. Geographical Monographs, no 2, Dept. of Geography, York University, Toronto, 1975.
86. **Bureau of Municipal Research.** Redevelopment in downtown. Civic Affairs, Toronto, avril 1964.
87. **Bureau of Municipal Research.** Decentralisation in Metro Toronto. Is it being threatened?. Toronto, octobre 1982.
88. **Burgess, E.W.,** éd. The urban community: selected papers from the proceedings of the American Sociological Society 1925. Greenwood Press, 1968.

89. **Burgess, Ernest W.** La croissance de la ville - Introduction à un projet de recherche dans l'Ecole de Chicago. Traduction de Yves Grafmeyer et Isaac Joseph, Editions Aubier Montaigne, Paris, 1984.
90. **Burns, Scott.** Towards new policies for downtown Toronto's industrial fringe areas. City Planning, hiver 1984. Pages 12-13.
91. **Butler, S.** Enterprise zones greenlining the inner cities. Universe Books, New York, 1981.
92. **Cadwallader, Martin.** Analytical urban geography. Prentice-Hall, New Jersey, 1985.
93. **Cameron, Kenneth D.** "Paddle-to-the-sea: how we got here and where we're going", dans Canada: an urban agenda. H. Peter Oberlander et Hilda Symonds, éd., Community Planning Press et ASPO Press, Ottawa, 1976. Pages 55-79.
94. **Can, J.H. et Duensing, E.E. éd.** Land use issues in the 1980's. Rutgers University, New Brunswick, 1983.
95. **Carlson, David.** Réanimation urbaine en Amérique du Nord - Comparaison entre les programmes canadiens et les programmes américains de conservation des quartiers et de restauration de l'habitat. SCHL et U.S. Department of Housing and Urban Development, 1978.
96. **Carver, Humphrey.** Houses for Canadians - A study of housing problems in the Toronto area. University of Toronto Press, Toronto, 1948.
97. **Castells, Manuel.** La question urbaine. François Maspéro, Paris, 1977.
98. **Castells, Manuel, éd.** High technology, space and society. Saga Publications, Urban Affairs Quarterly Annual Reviews, volume 8, 1985.
99. **Chadwick, G.H.** A systems view of planning. Journal of the Town Planning Institute, volume 52, mai 1966.
100. **Chaline, Claude.** La dynamique urbaine. Presses universitaires de France, Paris, 1980.
101. **Charles, R. et Bryfogle, K.** Urban problems. Révisé en 1975, Holt Rinehart Winston of Canada Ltd, 1975.
102. **Charney, Melvin.** Place Victoria - Montréal. The Canadian Architect, volume 10, no 7, juillet 1965, p. 37-54.
103. **Châtillon, G.** Statistiques en sciences humaines. 6ième édition, Les Editions SMG, 1982.

104. Cité de Montréal, Service d'urbanisme. Résultats de l'étude en vue de la rénovation urbaine du quadrilatère borné par les rues Craig, de Bleury, Sherbrooke et le boulevard St-Laurent. Montréal, août 1959.\*
105. City Magazine. Neighbourhood improvement: what it means in Calgary, Vancouver and Toronto. Volume 1, no 5/6, août/septembre 1975. Pages 15-28.
106. City Magazine. Winnipeg - Urban innovation. Volume VI, no 3, avril 1984. Pages 9-10.
107. City of Calgary, Planning dept. The future of downtown Calgary. Calgary, 1966.\*
108. City of Calgary, Planning dept. The downtown master plan. Calgary, 1966.\*
109. City of Calgary, Planning dept. The Calgary plan. Mars 1970.\*
110. City of Calgary, Planning dept. Downtown and inner city plan - Downtown data package. Calgary, mai 1977.\*
111. City of Calgary, Planning dept. Downtown and inner city plan, Downtown and inner city transportation data package. Calgary, février 1978a.\*
112. City of Calgary, Planning dept. Downtown and inner city plan, Downtown and inner city open space study. Calgary, mai 1978b.\*
113. City of Calgary, Heritage Committee. Heritage conservation framework. Calgary, octobre 1978c.\*
114. City of Calgary, Planning dept. Inner city plan 1979. Calgary, octobre 1982.\*
115. City of Calgary, Planning dept., carte. Potential heritage sites downtown and inner city. Calgary, juillet 1982.
116. City of Calgary, Planning dept. Potential heritage sites list. Calgary, 23 octobre 1983.\*
117. City of Calgary, Planning and Building dept., carte. City of Calgary. révisée janvier 1985.
118. City of Edmonton, Planning dept. Urban renewal study. Edmonton, 1964.\*

119. City of Edmonton, Planning dept. Residential land use staging 1967-1971. Edmonton, juin 1967.\*
120. City of Edmonton, Planning dept., Research branch. Metropolitan population: 1964 - 1970. Edmonton, mai 1971.\*
121. City of Edmonton, Planning dept. General plan. Edmonton, 1971.
122. City of Edmonton, Planning dept. General plan. Office consolidation, Edmonton, 1972.\*
123. City of Edmonton, Planning dept. Parking study, Part II - Standards - Planning dept. Edmonton, mai 1973 (révisée juillet 1973).\*
124. City of Edmonton, Planning dept. Housing in Edmonton, Directions for the future - Research Report No 13. Edmonton, février 1976.\*
125. City of Edmonton, Planning dept. Older neighbourhoods planning perspectives. Edmonton, mars 1977a.\*
126. City of Edmonton, Planning dept. Older neighbourhood profiles. Mars 1977b, Edmonton.\*
127. City of Edmonton, Planning dept. Short and long range population projections for the Edmonton suburban region and the city of Edmonton. Edmonton, mai 1978.\*
128. City of Edmonton, Planning dept. A working paper of the downtown area redevelopment plan - User preference study survey of the development industry and interest groups. Décembre 1979, Edmonton.\*
129. City of Edmonton, Planning dept. A working paper on the downtown area redevelopment plan - Downtown commercial parking study. Edmonton, janvier 1980a.\*
130. City of Edmonton, Planning dept. A working paper of the downtown area redevelopment plan - Downtown heritage conservation. Edmonton, novembre 1980b.\*
131. City of Edmonton, Planning dept. A working paper of the downtown area redevelopment plan - Downtown pedestrian circulation system. Edmonton, novembre 1980c.\*
132. City of Edmonton, Planning dept., Research branch. Area of city of Edmonton in acreage and square miles. Edmonton, 1980c.\*
133. City of Edmonton, Planning dept. Edmonton and surrounding communities 1975 - 1980. Edmonton, 1980.\*

134. City of Edmonton, Planning dept. History of annexations, Edmonton. 1982.\*
135. City of Edmonton, Planning dept. Edmonton demographic profile - 1982. Edmonton, octobre 1983a.\*
136. City of Edmonton, Planning dept., carte. Central district neighbourhoods. Edmonton, 1983b.
137. City of Edmonton, Planning dept. The city of Edmonton statistics of population. Edmonton, 1983c.\*
138. City of Edmonton, Planning dept., Community planning program, carte. Map of Edmonton older neighbourhoods. Echelle 1:40 000, Edmonton.
139. City of Edmonton, Planning dept. The Edmonton Planning dept.. Edmonton.\*
140. City of Halifax, Demographic characteristics and the incidence of social problems in the Halifax - Dartmouth region. Halifax, août 1971.\*
141. City of Halifax, Planning dept. Downtown Halifax transportation policy study. Halifax, été-automne 1974.
142. City of Halifax, Planning dept. Economic development in the city of Halifax. Halifax, 1983.\*
143. City of Hamilton. Central Hamilton Urban renewal study area. Hamilton, septembre 1963.\*
144. City of Hamilton, Planning dept., carte. Land use - Residential - Central. Echelle 1: 7 200, juin 1973a.
145. City of Hamilton, Planning dept., carte. Land use - Residential - Beasley. Echelle 1: 7 200, juin 1973b.
146. City of Hamilton, Planning dept., carte. Land use - Residential - Corktown. Echelle 1: 7 200, juin 1973c.
147. City of Hamilton, Planning dept., carte. Land Use - Residential - Durand. Echelle 1: 7 200, juin 1973d.
148. City of London, carte. Map of the city of London. Révisée 1978.
149. City of London. Land development strategy for London to 2010. London, juin 1981a.
150. City of London, Planning and Development dept. Statistical planning units and districts. London, juillet 1981b.

151. City of London, Planning and Development dept. Central business district - Working paper - Development activity report. 1978-1984, London, 1984a.\*
152. City of London, Planning and Development dept. Downtown concept. London, 26 novembre 1984b.\*
153. City of London, Planning and Development dept. Basic planning information - growth trends and forecasts. London, mai 1985.\*
154. City of London. Report of the downtown plan advisory group. London, mars 1986a.\*
155. City of London, Planning and Development dept. Response report - Downtown concept. London, 5 mars 1986b.\*
156. City of London. Official plan - Central London (North) district plan. London, 2 février 1987a.\*
157. City of London. Official plan - Central London (South) district plan. London, 2 février 1987b.\*
158. City of London, Planning and Development dept., (liste et carte). Existing and proposed downtown development. London, 1988.\*
159. City of Ottawa, Planning branch. Urban renewal - Ottawa Canada. Ottawa, 1967.\*
160. City of Ottawa, Planning branch. Land use and population growth factors - Lower East Neighbourhood (Part of planning district 4). Ottawa, 1974.\*
161. City of Ottawa et NCC. Central area East. Ottawa, février 1975.\*
162. City of Ottawa, Planning branch. Land use and population growth factors for Sandy Hill area (Part of planning district 4). Ottawa, 1976.\*
163. City of Ottawa, Planning branch. The centretown neighbourhood study, Final draft development plan. Ottawa, septembre 1976.\*
164. City of Ottawa, Planning branch. Instability and tenant displacement within the Inner-city rental market. Dept. of Community Development, Ottawa, mars 1979.\*
165. City of Ottawa, Planning branch. Central area - Fringe area study - Draft development plan - Northeast Quadrant - Byward Market - Sussex Drive Sub-area. Ottawa, avril 1981.

166. City of Ottawa, Planning branch. Public funding of private renovations in Ottawa. Dept. of Community Development, Ottawa, juillet 1981.\*
167. City of Ottawa, Planning branch. Central area data bank. Ottawa, septembre 1982a.\*
168. City of Ottawa, Planning branch. Current and proposed studies in the central area. Ottawa, avril 1982b.\*
169. City of Regina, Planning dept. Downtown Regina. Regina, 1972.\*
170. City of Regina. Towards a development plan. Status report, Regina, janvier 1983.\*
171. City of St. John. Urban renewal study. Garden City Press Ltd., Toronto, 1957.\*
172. City of Saint John. Saint John facts. Deuxième édition, Saint John, juin 1981.\*
173. City of Saint John. Community and Development dept., carte. Key map of geocoded planning areas. Saint John, juillet 1983.
174. City of Saint John, Community Planning and Development dept., carte. Map of Saint John city boundaries. 1985.
175. City of St. John's. Zoning by-law 1981. June 16 1982 consolidation.\*
176. City of St. John's. St. John's Municipal Plan. 18 January 1984.\*
177. City of Toronto. Urban renewal - A study of the city of Toronto. Toronto, 1956.\*
178. City of Toronto, Planning Board. Downtown, the symbol of the city. Board of Trade Journal, décembre 1960. Pages 27-30.\*
179. City of Toronto, Planning Board. Property development in downtown Toronto. Décembre 1976.\*
180. City of Toronto, Planning Board. Summary - Central area plan review - Central industrial district proposal. Toronto, mars 1979.\*
181. City of Toronto, Council report. City housing policies and the impact of deconversion. Land Use Committee report No 8, Appendix A, Toronto, avril 1980a.\*
182. City of Toronto, Planning and Development dept. City Monitor 80, volume 1 - Office development and rents in the city of Toronto - 1979. Toronto, avril 1980b.\*

183. City of Toronto, Planning and Development dept. City Monitor 80, volume 2 - Housing development, prices and rents in the city of Toronto - 1979. Toronto, mai 1980c.\*
184. City of Toronto, Planning and Development dept. Policy and Research division, Housing deconversion - Why Toronto is closing homes almost as fast as it is building them. Research bulletin No 16, Toronto, septembre 1980d.
185. City of Toronto, Planning and Development dept., Policy and Research division. Households in new units - An analysis of Toronto 1974 - 1977. Research bulletin No 17, Toronto, octobre 1980e.
186. City of Toronto, Planning and Development dept., Policy and Research division. Toronto condominiums - Past present and future. Research bulletin No 19, Toronto, septembre 1982a.
187. City of Toronto, Planning and Development dept., Policy and Research division. The downtowners: people who live in Central Toronto, where they work and how they get there. Research bulletin No 20, Toronto, septembre 1982b.
188. City of Toronto. Decentralisation in Metro Toronto - Is it being threatened? Bureau of Municipal Research, Toronto, octobre 1982c. Pages 1-13.
189. City of Toronto, Planning and Development dept. Statistics on the municipality of Metropolitan Toronto - based on Statistics Canada 1981 census, Toronto.
190. City of Vancouver, Planning dept. Gastown - Economic study: 1966-1974. Vancouver, septembre 1975.\*
191. City of Vancouver, City, Planning dept. Local areas. Vancouver, avril 1975.
192. City of Vancouver, City, Planning dept. Local areas statistics compiled from the 1971 and 1976 Statistics Canada census. Vancouver, avril 1979.
193. City of Vancouver. Census tract boundaries for the coreplan study area. Vancouver, 1981a.
194. City of Vancouver. Local area population change, 1976-1981. 1981 census, 1981b.
195. City of Vancouver, Planning dept. The core employment trend, a coreplan background report. Vancouver, juin 1982a.
196. City of Vancouver, Planning dept. Changes in the built form of the core, a coreplan background report. Vancouver, septembre 1982b.\*

197. City of Vancouver, Vancouver City, Planning dept. Changes and trends in natural, social and cultural amenities in Vancouver's core, 1960-1980, a coreplan background report. Vancouver, avril 1983a.\*
198. City of Vancouver, City Planning dept. Quarterly Review, volume 10, no 3, Vancouver, juillet 1983b.\*
199. City of Vancouver, Official development plan for the downtown, applications and intent, zoning and development by-law. Vancouver, août 1983c.\*
200. City of Vancouver, Planning dept. Quarterly Review. Volume 11, no 1, Vancouver, janvier 1984.\*
201. City of Victoria, dept. of Community Development. Central area. Victoria, août 1973 (remis à jour en novembre 1974.\*
202. City of Victoria, dept. of Community Development, carte. Map of the city of Victoria. Révisée janvier 1979.
203. City of Victoria, dept. of Community Development, carte. Map of geocoded neighbourhood boundaries census tract. 1981a.
204. City of Victoria. Victoria's Capital Region, The Capital Region. Economic Development Commission of The Capital Regional District, Victoria, 1981b.
205. City of Victoria, dept. of Community Development, carte. Map of the city of Victoria. Echelle 1: 10 000, révisée janvier 1982a.
206. City of Victoria, dept. of Community Development, carte. Map of the city of Victoria. Echelle 1: 6 000, révisée janvier 1982b.
207. City of Victoria, dept. of Community Development, carte. Map of the city of Victoria. Echelle 1: 20 000, révisée 20 janvier 1982c.
208. City of Victoria, dept. of Community Development, carte. Land use map - Series 3 - Commercial. mai 1982d.
209. City of Victoria, carte. By-law No 80-159 Zoning map and zoning districts. Echelle: 1: 500, Victoria, novembre 1982e.
210. City of Victoria, Planning dept. Downtown Victoria. 1982f.\*
211. City of Victoria, dept. of Community Development, carte. Land use map - Series 1 - Residential. janvier 1984a.
212. City of Victoria, Planning dept. Social and economic data - Victoria 1984. Victoria, janvier 1984b.

213. City of Windsor, dept. of Planning and Urban Renewal. Renewal prospects for the area bounded by: McDougall street, Wyandotte street, Marengette avenue and the Riverfront. Windsor, août 1972.\*
214. City of Windsor, dept. of Planning. Windsor - A plan for the central planning district - Background studies. Windsor, juin 1976.\*
215. City of Windsor, dept. of Planning. Development plan - Bellewood planning area - Final report. Windsor, août 1979.\*
216. City of Windsor. Civic design award for achievement in planning and development. 1980.\*
217. City of Windsor, Planning dept. Ouellette Avenue corridor study. Décembre 1981a.\*
218. City of Windsor. Ouellette Avenue Mall information sheet. 1981b.\*
219. City of Windsor, dept. of Planning, carte. Metropolitan Windsor. Echelle 1: 2000, révisée janvier 1982a.
220. City of Windsor, carte. Downtown Windsor. Windsor, 1982b.
221. City of Windsor, City Administrator's Office, dept. of Planning and dept. of Parks and Recreation. CN Riverfront Lands Study. Juin 1983a.\*
222. City of Windsor. City Administrator's Office, dept. of Planning and dept. of Parks and Recreation. CN Riverfront Lands Study. Appendix C, Public submissions, juin 1983b.\*
223. City of Windsor, dept. of Planning. Urban profile: 1 - Windsor. Windsor, mars 1985.
224. City of Windsor, dept. of Planning, carte. Map of Metropolitan Windsor, Residential development. Echelle 1: 2 000, révisée mai 1986.
225. City of Windsor. Statistics and general information, fiscal year ended december 31st, 1986. Windsor, 1987.
226. City of Winnipeg, dept. of Environment Planning. Plan Winnipeg - An introduction to the Greater Winnipeg development plan review. Winnipeg, 1981.\*
227. Clavel, Pierre, Forrester, John et Goldsmith, W.W., eds. Urban and regional planning in an age of austerity. Pergamon Press, New York, 1980.

228. Clay, P. Neighbourhood renewal: middle class resettlement and incumbent upgrading in American neighbourhoods. D.C. Heath, Lexington, 1979.
229. Clayton Research Associates Ltd. Economic evaluation proposed downtown area redevelopment plan Edmonton - October 1982. Préparé pour 'The City of Edmonton, Planning dept.', Edmonton, 27 octobre 1980.\*
230. Cloutier, Laurier. Edifices à bureaux: haut taux de vacance mais un engouement pour les immeubles neufs. La Presse, 14 mai 1987. Page F1.
231. Coffey, Brian. The Canadian inventory of historic building as a basis for house type classification: an exemple from Southern Ontario. Canadian Geographer, volume 28, no 1, printemps 1984. Pages 83-89.
232. Collier, Robert W. Contemporary cathedrals - Large scale developments in Canadian cities. First Harvest House Edition, Montréal, 1975.\*
233. Comay Planning Consultants Ltd et al. Subject to approval - A review of municipal planning in Ontario. Ontario Economic Council, Toronto, 1973.\*
234. Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales, éd. The redevelopment of city core areas. Overview No 4 - Proceedings of a seminar held January 1977 in Regina, Toronto, février 1978.\*
235. Commission d'aménagement de la communauté urbaine de Québec. Schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec, Annexe technique - Les espaces industriels. Québec, août 1975.\*
236. Commission de la capitale nationale. Carte de la région de la capitale nationale. Ottawa-Hull.
237. Commission of the Capital Regional District (Victoria's Capital Region). The capital region economic development plan. Victoria, 1981.
238. Communauté urbaine de Québec. Service de promotion industrielle - Agglomération de Québec, Canada - Inventaire et renseignements. Québec, 1983.
239. Conseil pour l'expansion de l'industrie de la construction. Le Canada construit, Ottawa, 1984.
240. Course Team. The city as an economic system. Open University Press, 1973. Pages 61-117.

241. Crowley, E.W. The design of government policy agencies: do we learn from experience? Canadian Journal of Regional Science, volume 1, 1982. Pages 104-123.
242. Cruickshank, John. Vancouver rich with promise and uncertainties. The Globe and Mail, 8 janvier 1988. Pages A1 et A10.
243. Cruise, David. Edmonton: renovates. Habitat, volume 23, no 2, 1980. Pages 31-32.
244. Cullingworth, Barry. The provincial role in planning and development. Plan Canada, volume 24, no 3/4, décembre 1984. Pages 142-156.
245. Dale, E.H. Decision making in Edmonton: planning without a plan. Plan Canada, volume 2. Pages 134-147.
246. D'Amore & Associates Ltd.. A framework for human development - Report of the St.John human development project. St. John, 1986.\*
247. Danielson, M.N., éd. Metropolitan politics. Brown and Co., 1966.
248. Dansereau, Francine et Foggin, P. Quelques aspects du développement spatial de l'agglomération montréalaise. INRS - Urbanisation, Collection Etudes et Documents, no 3, 1976. Pages 9-18.
249. Danylchuk, J. Victoria - Queen city or economic wallflower?. The financial Post, 29 août 1981.
250. DeGiovanni, Frank F. Patterns of change in housing market activity in revitalizing neighbourhoods. Journal of American Planning Association, volume 49, no 1. Pages 22-39.
251. Delorme, Pierre. L'ordre urbain. Editions Asticou, Hull, 1986.
252. Demers, Clément. Préservation et mise en valeur du patrimoine - L'expérience montréalaise. Métropolis, no 48/49, 1981.
253. Demers, Clément. Le nouveau centre-ville de Montréal. Cahiers de géographie du Québec, volume 27, no 71, septembre 1983. Pages 209-235.
254. Denhez, Marc. Heritage fights back. Fitzhenry & Whiteside, Toronto, Montréal, Winnipeg, Vancouver, 1978a.
255. Denhez, Marc. La protection de l'environnement bâti. La Revue du Barreau, Ottawa, octobre 1978b. Pages 605-678.

256. Denhez, Marc C. What price heritage?. Plan Canada, volume 21, no 1. Pages 5-14.
257. Denhez, Marc. Planning and heritage planning: a risky distinction. Plan Canada, volume 23, no 4, mars 1984. Pages 134-136.
258. Dennis, Michael et Fish, Susan. Programs in search of a policy - Low income housing in Canada. A.M. Hakkert, Toronto, 1972.
259. Dept. of Public Works et Bawtinheimer, Mark. Rithet Building - Victoria. The Canadian Architect, volume 22, no 11, novembre 1977. Pages 34-36.
260. Desrosiers, François et Morin, Sophie. Gentrification et fiscalité municipale: le cas du quartier Montcalm à Québec. Actualité immobilière, volume X, no 4, hiver 1987. Pages 34-43.
261. Deutschman, H.D. The residential location decision: study of residential mobility. Socio-economic Planning Services, volume 6, no 4, 1972. Pages 349-364.
262. Dézert, B. et Basil, J. L'espace urbain. Masson, Paris, 1980.
263. Divay, Gérard et Gaudreau, Marcel. La formation des espaces résidentiels. Presses de l'Université du Québec, INRS - Urbanisation, 1984.
264. Duc, Gérald A., et Sunga, Preetom S. Description of selected federal urban - relevant programs (Ottawa: Ministère d'Etat aux Affaires urbaines (MEAU), Ottawa, juin 1975.
265. Dufus, Romans et Kundzins, Rounsefell. Residence - Halifax. The Canadian Architect, volume 22, no 8, août 1977. Pages 31-33.
266. Duhamel, Alain. La révolution industrielle - un patrimoine à découvrir. Habitat, volume 26, no 3, 1983. Pages 25-30.
267. Duhamel, Alain. Le paysage urbain de l'hôtel de ville de Montréal sera transformé. Le Devoir, 20 janvier 1985. Page 3.
268. Economic Council of Canada. The Canadian economy from the 1960's to the 1970's. Fourth annual review, Queen's Printer, Ottawa, septembre 1967.
269. Economic Council of Canada. Perspective 1975. Sixth annual review, Queen's Printer, Ottawa, septembre 1969.
270. Economic Council of Canada. Into the 1980s. Fourteenth annual review, Minister of Supply and Services, Ottawa, 1977.

271. Edmonton Regional Planning Commission. Preliminary district plan - Metropolitan part, purposes, permitted uses, sites rules. Edmonton, juin 1961.\*
272. Edmonton Metropolitan Planning Commission, carte. Downtown Edmonton. 1ier octobre 1983.
273. Edmonton Regional Planning Commission, carte. History of annexations - City of Edmonton. Echelle 1: 70 000, 1982.
274. Elwood, Wayne. Private sector spin offs from public investment in the inner city. Urban Forum/Colloque urbain, mai-juin 1978, volume 4, no 1. Pages 4-15.
275. Environics Research Group Limited. Evaluation of Lebreton flats by residents. SCHL, avril 1984.
276. Erickson, Arthur. Robson Square (Vancouver). The Canadian Architect, volume 24, no 11, novembre 1979. Pages 34-41.
277. Espaces urbains. Photographies historiques de la croissance urbaine au Canada, vers 1850 - 1900. 1980.
278. Ezop-Québec. Une ville à vendre. Editions coopératives Albert Saint-Martin, Québec, 1981.
279. Fallis, George. Housing programs and income distribution in Ontario. University of Toronto Press, Toronto, 1980.
280. Falkner, Ann. Sans notre passé. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines (MEAU), Ottawa, 1978.
281. Fallick, A.L. "Legislative chronology", dans The Ministry of State for Urban Affairs - A courageous experiment, H. Peter Oberlander et Arthur L. Fallick, édés., The Centre for Human Settlements, Faculty of Graduate Studies, U. of British Columbia, Vancouver, 1987. Pages 7-16.
282. Faludi E.G. & Associates, Town Planning Consultants Ltd. A fifteen year programme for the urban renewal of the city of Windsor and its metropolitan area. Toronto, 1959.\*
283. Feldman L.D. et Associés. Le Canada urbain - Ses problèmes et perspectives - Revue des choix en politique urbaine. Recherche monographique No 6, SCHL, Ottawa, janvier 1971.
284. Feldman, L.D. et Graham, Katherine A. Bargaining for cities, municipalities and intergovernmental relations - An assessment. Butterworth, Toronto, 1979.
285. Ferguson, Jock. Secret \$2-million donation clears way for Campeau. The Globe and Mail, 19 novembre, 1984. Pages 1/2.

286. Ferguson, Jock et Taylor, Paul. Developers back Toronto politicians. The Globe and Mail, 11 décembre 1987a. Pages A1/A9.
287. Ferguson, Jock et Taylor, Paul. Well-stocked election war chests scare off civic politicians' rivals. The Globe and Mail, 16 décembre 1987b. Pages A1/A9.
288. Ferguson, Jock et Taylor, Paul. Lawyer grows wealthy on development lobbying - Fund-raising for aldermen also his forte. The Globe and Mail, 17 décembre 1987c. Pages A1/A9.
289. Ferguson, Rob. The YUPPIES take downtown - Marketing neighbourhoods for the new middle class. City Magazine, volume 7, no 2, mars 1985. Pages 14-17.
290. Fine, J., Glenn, N.D. et Ments, J.K. "The residential segregation of occupational groups in central cities and suburbs", dans Comparative urban structure studies in the ecology of cities, D.C. Heath and Co, 1974. Pages 433-444.
291. Finnis, F.H. "Slums and property taxation", dans The city: Canada prospects - Canada's problems, L. Axworthy et James M. Gillies, édés., Butterworth and Co (Canada) Ltd., Toronto, 1973. Pages 301-306.
292. Fish, Michael. "The Laurentian Hotel - A case study of developer demolition", dans The second city book, James Lorimer et Evelyn Ross, édés., Toronto, 1977. Pages 96-103.
293. Fish, Michael. Une conservation symbolique - La sauvegarde des façades. Continuité, no 20, été 1983. Pages 45-47.
294. Fleury, Jean-Marc. Une même philosophie. Habitat, volume 22, no 3, 1979. Pages 14-21.
295. Foley, Donald L. "Institutional and contextual factors affecting the housing choice of minority residents", dans The manipulated city: perspectives on spatial structure and social issues, Stephen Gale et Eric G. Moore, édés., Maaroufa Press Inc., Chicago, 1975.
296. Foot, D. Operational urban models - An introduction. Methuen & Co, 1981.
297. Forrest, Al. Economy of city on the brink. Times-Colonist, Victoria, 2 janvier 1982a.
298. Forrest, Al. Dreams, rumors and hard reality in Victoria. Times-Colonist, Victoria, 31 décembre 1982b.\*
299. Forrest, Al. High-tech 'best bet'. Times-Colonist, Victoria, 12 février 1983a.\*

300. **Forrest, Al.** Capital time bomb ticking. Times-Colonist, Victoria, 18 juin 1983b.\*
301. **Forward, Charles N.** "The evolution of Victoria's functional character", dans Town and city aspects of Western Canadian urban development, Alan F.J. Artibise, éd., Canadian Plains Studies 10, University of Regina Press, 1981. Pages 347-370.
302. **Foster, Peter.** The master builders: innovation, risk-taking and foresight have catapulted Reichmans to world class of developers. The Financial Post, 27 septembre 1986. Pages 10-11.
303. **Frampton, Kenneth.** L'architecture moderne - une histoire critique. Philippe Sers éditeur, Paris, 1986.
304. **Fraser, Graham.** Fighting back - Urban renewal in Trefann Court. Hakkert, Toronto, 1972.\*
305. **Fraser, Graham.** The car as an architect. City Magazine, volume 2, no 5, novembre 1976. Pages 44-51.
306. **Freedman, Adele.** Puzzling mosaic of whispers and splashes, shine and drab (Ottawa - Musée des beaux-Arts), The Globe and Mail, 21 mai 1988. Pages C1/C4.
307. **Frenette, S.** Conservation strategies for selected older neighbourhoods. Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, Winnipeg, août 1979.
308. **Gabriel, Audrey.** Condos - A growing force in Toronto's housing market. City Planning, automne/hiver 1985. Pages 16-17/39.
309. **Galbraith, John Kenneth.** The affluent society (second edition), Penguin Books, Harmondsworth, 1976.
310. **Gale, Dennis E.** Middle class resettlement in older urban neighbourhoods - The evidence and the implications. Journal of American Planning Association, volume 45, no 3, juillet 1979. Pages 293-304.
311. **Gale, Stephen et Moore, Eric G.,** eds. The Manipulated city: perspectives on spatial structure and social issues in urban America. Maaroufa Press Inc., Chicago, 1975.
312. **Gans, J. Herbert.** "The failure of urban renewal: a critique and some proposals", dans The manipulated city: Perspectives on spatial structure and social issues in urban America. (Article d'abord publié dans Commentary, volume 39, no 4, avril 1965. Pages 29-37) Maaroufa Press Inc., Chicago, 1975. Pages 199-212.

313. Gartner, Z. Dalhousie ward is changing as renovators move in. The Centretown News, 2 novembre 1984. Page 3.
314. Gates, Bruce. Tuning up the mall machine - Gears shifting in sync with growing trend to specialization. The Financial Post, 31 août 1987a. Page P1.
315. Gates, Bruce. The movers, shakers in Canada's mega-mall game. The Financial Post, 31 août 1987b. Page P3.
316. Gates, Bruce. It's a high-rent jungle out there - Shorter leases, lack of space put money squeeze on tenants. The Financial Post, 31 août 1987c. Page P4.
317. Gauthier, Guité Roy. Classical walkway (Québec). The Canadian Architect, volume 31, no 7, juillet 1986. Pages 34-37.
318. Gayler, H. Private residential redevelopment in the inner city: the West end of Vancouver. Journal of Town Planning Institute, volume 47. Pages 15-20.
319. George, Pierre. L'ère des techniques - constructions ou destructions? Presses Universitaires de France, Vendôme, 1974.
320. Gerecke, Kent. The history of Canadian planning. City Magazine, volume 2, no 3/4, été 1976. Pages 12-23.
321. Germain, Annick et Guay, Jean-Paul. Le défi post-moderne. Continuité, no 25, automne 1985. Pages 24-27.
322. Gertler, L.O. Planning the Canadian Environment. Harvest House, Montréal, 1968.
323. Gertler, L.O. Urban Issues - Making man's environment -Urban issues. Van Nostrand Reinhold Ltd., Toronto, 1976.
324. Gertler, Len et Crowley, Ron. Changing Canadian cities: the next 25 years. McClelland and Stewart et MEAU - Minister of Supply and Services, 1977.
325. Gersovitz, Julia. Plus que le ravalement d'une façade - Le nouveau siège social international d'Alcan au centre-ville de Montréal. Continuité, no 18, hiver 1983. Pages 14-17.
326. Gillepsie, W. Irwin. Le Canada urbain - L'économie urbaine publique. Recherche monographique No 4, SCHL, Ottawa, janvier 1971.
327. Godbout, Jacques et Blais, Serge. L'accessibilité financière au logement neuf. INRS - Urbanisation, 1983.

328. Gold, H. The sociology of urban life. Prentice-Hall Inc., 1982.
329. Goldberg, Michael A. Government assistance and the rehabilitation of the existing housing stock. University of British Columbia, 1984.
330. Goliger, Gabriella. Neighbourhood improvement: A catalyst for far-reaching community change. Habitat, volume 24, no 4, 1981. Pages 22-25.
331. Goodman, J.L. Reasons for moves out, off and into large cities. Journal of American Planning Association, volume 45, no 4, octobre 1979. Pages 407-416.
332. Goodman, W.I. et Freund, E.C. Principles and practice of urban planning. International City Managers Assoc., Chicago, 1968.
333. Goracz, A., Lithwick, I. et Stone, L. Le Canada urbain - l'avenir urbain. Recherche monographique No 5, SCHL, Ottawa, janvier 1971.
334. Gottman. Megalopolis - The urbanized Northeastern seaboard of the United States. The MIT Press, 1961.
335. Gottman, J. The coming of the transactional city. University of Maryland, Maryland, 1983.
336. Gray, Linda. Beyond the bulldozer - community renewal in Ottawa. Ottawa, 1971. \*
337. Green, Blankstein Russell Associates. Winnipeg City Hall. The Canadian Architect, volume 10, no 1, janvier 1965. Pages 51-55.
338. Green, C. Office rebuilding renovation continues on growth path. The Financial Post, 14 juillet 1984. Page 13.
339. Green, Carolyn. Renovation and restoration the key to future development opportunities. The Financial Post, 3 novembre 1984. Page 20.
340. Green, Carolyn. Location, location, location - Old adage true for suburbs as well as downtown. The Financial Post, 13 septembre 1986. Page 29.
341. Gremer, C. et Wolfe, J. Guide Montréal - Le guide architectural et historique. Editions Libre Expression, 1983.
342. Gretton, Robert. Mail de la rue Sparks (Ottawa), etc.. The Canadian Architect, special issue 25 years, volume 25, no 11, novembre 1980. Pages 16-50.

343. Guimond, Pierre et Sinclair, Brian. Calgary architecture - The boom years 1972-1982. Detselig Enterprises Limited, Calgary, 1984.
344. Gunton, Tom. Origins of Canadian planning. City Magazine, volume VI, no 1, printemps 1984. Pages 27-36.
345. Gutstein, Donald. Vancouver Ltd.. James Lorimer & Company, Toronto, 1975.\*
346. Haggart, A. Halifax: Sympathetic change. Contact, volume 13, nos 2/3, 1981. Pages 397-410.
347. Hamel, Gilles, Mercier, Pierre et Woodrough, Yves. L'architecture presse-bouton. Volume 22, no 255, juillet 1967. Pages 23-24.
348. Hammer - Greene - Siler Associates. Ottawa central area study - 1969. Préparé pour la ville d'Ottawa, la CCN et le 'Ontario Department of Highways', 10 juin 1969.\*
349. Harbourfront Corporation. Harbourfront - Developing Toronto's Waterfront. Harbourfront Corporation, Toronto, août 1982.
350. Harloe, Michael et Lebas, C. City, class and capital. Elizabeth, éd., Edward Arnold, London, 1981.
351. Harris, C.D. et Ullman, E.L. The nature of Cities. The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 242, novembre 1945. Pages 7-17.
352. Harrison, B. et Hill, E. "The changing structure of jobs in older and younger cities", dans Central city economic development. B. Chinitz, éd., Cambridge, 1979. Pages 15-45.
353. Harvey, A.S. et Clark, S. Descriptive analysis of Halifax time-budget data. Institute of Public Affairs, Dalhousie University, Halifax, 1975.
354. Harvey, David. Society, the city and the space economy of urbanism. Association of American Geographer, Washington, 1972.
355. Hatcher, R.G. "Revitalising central cities - more on the myth of Sisyphus", dans Central city economic development, B. Chinitz, éd., Cambridge, 1979. Pages 103-112.
356. Hauser, Philip M. et Schnore, Leo F., éd. The study of urbanization. John Wiley & Sons, Inc., New York, 1965.
357. Heilburn, J. Urban economics and public policy. St. Martin's Press, New York, 1974.

358. Hellyer, Paul et al. Report on housing and urban development. Ottawa, janvier 1969.
359. Helman, Claire. Milton Park: Coop housing goes big time. City Magazine, Annual 1981. Pages 127-130.
360. Hemingway, Peter. The joy of kitsch (West Edmonton Mall). The Canadian Architect, volume 31, no 3, mars 1986. Pages 32-35.
361. Hénault, Odile. Revitaliser en beauté et en agrément les rues commerciales d'une métropole. Habitat, volume 26, no 3, 1983. Pages 21-24.
362. Henderson Directories. 1981 Regina Saskatchewan - City directory. Vancouver, 1981.
363. Hickey, Paul. "The changing structure of municipal government in Canada", dans Municipal finance and administration in Canada. The Canadian Institute of Chartered Accountants, éd., Toronto, 1967 (révisé 1972).
364. Higgins, D.H.J. Urban Canada, it's government and politics. MacMillan of Canada, Toronto, 1977.
365. Higgins, D.H.J. Local and urban politics in Canada. Gage Publisher, 1986.
366. Hill, Karen et McClain, Janet. Redefining the inner city. Bâtiment, volume 25, no 1, 1982. Pages 2-9.
367. Hodge, Gerald. Planning Canadian communities. Methuen Publications, 1986.
368. Holcombe, H. B. et Beauregard, Robert A. Revitalising cities. Resource publications in geography, Rutgers University, New Brunswick, 1981.
369. Home, Robert K. Inner city regeneration. E. & F.N. Spon, 1982.
370. Hopson, Gerry. The regeneration of Regent Court. Habitat, volume 26, no 2, 1983. Pages 15-19.
371. Horsman, Mathew. Downtown malls on way up in Montreal. The Financial Post, 31 août 1987. Page P4.
372. Hoyt, H. The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities. United States Government Printing Office, Washington, D.C., 1939.
373. Hreno, John G. Renovated warehouse. The Canadian Architect, volume 29, no 6, juin 1984. Pages 34-35.

374. **Hubbart, Jaimie.** Tired old shopping centres getting fresh new look. The Financial Post, 13 septembre 1986. Page 31.
375. **Hulchanski, John David.** Housing subsidies in a period of restraint. Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, 1986.
376. **Huth, M.J.** New hope for revival of American central cities. The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 451, septembre 1980. Pages 118-129.
377. **Hutton, Thomas.** Prospects for planning: an economic perspective. Plan Canada, volume 23, no 2, septembre 1983. Pages 51-58.
378. **Ikey Partnership et Kerr, Barry.** Le centre St. Andrew à Winnipeg. Cadres de Vie (SCHL), volume 10, no 4, 1974. Pages 2-5.
379. **Inner City Renewal Committee.** Urban renewal policies and procedures. Social Planning Council of Metropolitan Toronto, Toronto, avril 1969.\*
380. **Institut canadien des affaires publiques (ICAP).** Une ville à vivre. Editions du Jour, Montréal, 1967.
381. **Jackson, C.I.** "Six minutes to six months: a review of the priorities and planning division of MSUA", dans The Ministry of State for Urban Affairs - a courageous experiment in public administration. H. Peter Oberlander et Arthur L. Fallick, éd., The Centre for Human Settlements, University of British Columbia, Vancouver, 1987.
382. **James, R. Scott.** The theory of evolution: Heritage policies under review. City Planning, printemps/été 1985. Pages 7-10.
383. **Jamieson, Walter.** Conservation as an approach to urban renewal. Plan Canada, volume 24, no 2, septembre 1984. Pages 44-54.
384. **Jencks, Charles A.** The language of post-modern architecture. Rizzoli International Pub. Inc., New York, 1977.
385. **Jenkin, Michael.** "Regionalism, provincial industrial policies and a national strategy", dans National and regional economic development strategies: perspectives on Canada's problems and prospects. Barry S. Wellar, éd., University of Ottawa Press, Ottawa, 1981. Pages 77-85.
386. **Johns, Barry.** Calgary City Hall: bold and simple. The Canadian Architect, volume 31, no 2, février 1986. Pages 16-25.

387. Johnston, F. Core area report. A reassessment of conditions in inner city Winnipeg. Institute of Urban Studies, U. of Winnipeg, 1977.\*
388. Johnston, P., Hayes, D., et Troyer, Dale. Vancouver computer maps - Research section: Overall planning, City of Vancouver. City of Vancouver Planning dept., Vancouver, octobre 1975.
389. Judek, S. "Economic and social aspects of the depressed areas", dans The municipality's role in the national economy. George S. Mooney et Eric Beecroft, édés., Canadian Federation of Mayors and Municipalities, Montréal, 1962. Pages 34-40.
390. Junca-Adenot, Florence. La responsabilité municipale en matière de conservation du stock immobilier. Actualité Immobilière, Sommaire de la Conférence municipale sur l'habitation, 28-29-30 novembre 1980. Pages 15-24.
391. Kalman, Harold et Roaf, John. Exploring Vancouver. University of British Columbia Press, Vancouver, 1974.
392. Kalman, Harold D. Pour une réfection sensée des vieilles maisons. SCHL, Ottawa, 1979.
393. Kalman, Harold et McDougall, Jerry. Big stores on Main street. Canadian Heritage, volume 11, no 1, février-mars 1985. Pages 16-23.
394. Kaplan, Harold. Urban renewal politics - slum clearance in Newark. Columbia University Press, New York and London, 1963.
395. Kennedy, L.W. et al. Quality of life in Edmonton. Initial findings from the 1977 Edmonton area study, Edmonton area series Report No 1, dept. of Sociology, University of Alberta, Edmonton, juin 1977.
396. Kennedy, L.W. The urban kaleidoscope - Canadian perspectives. McGraw Hill Ryerson Limited, Toronto, 1983.
397. Kert, Monroe. Services mécaniques et électriques de la Place Ville-Marie. Architecture bâtiment construction, volume 17, no 199, novembre 1962. Pages 28-35.
398. Kitchen, H.M. Local government finance in Canada. Canadian Tax Foundation, 1984.
399. Krog, Bronwyn et Richardson, Susan. Preservation in practice: six cities. City Planning, printemps/été 1985. Pages 11-13.
400. Labonté, Pierre. Le retour à la ville: mythe ou réalité?. La Revue Desjardins, no 3, 1982. Pages 2-5.

401. **Lacaze, Jean-Paul.** Introduction à la planification urbaine. Editions du Moniteur, Paris, 1979.
402. **Lamy, Laurent et Hurni, Jean-Claude.** Architecture contemporaine au Québec 1960-1970. Editions de l'Hexagone, Montréal, 1983.
403. **Laplante, Pierre et al.** Opération: rénovation sociale - stratégie en vue de réduire les inégalités socio-économiques dans les zones défavorisées de Montréal. Conseil des Oeuvres de Montréal, Montréal, décembre 1966.\*
404. **La Presse.** Un projet controversé qui a mis plus de quinze ans pour aboutir. 24 janvier 1984.
405. **Larig, Vernon.** Recycling the inner city: an alternative to suburban development. Urban Forum, volume 3, no 2, printemps 1977. Pages 6-9.
406. **La Société du Vieux-Port de Montréal.** Le Vieux-Port de Montréal - Montréal sur le fleuve. La Société du Vieux-Port de Montréal, Montréal, 1982.
407. **Laska, S. B., et Spain, D.,** éd. Back to the city. Pergamon Press, New York, 1980.
408. **Leahy, Georges.** Etude de cas: îlot Nicolas. Actualité immobilière, volume X, no 1, printemps 1986. Pages 44-46.
409. **Leary, R. M.** Zoning dans Principles and practice of urban planning. W.I. Goodman et E.C. Freund, éd., International City Managers Ass., Chicago, 1968. Pages 403-442.
410. **Lefebvre, Henri.** Le droit à la ville suivi de Espace et politique. Editions Anthropos, France, 1968 et 1972.
411. **Lefebvre, Henri.** La révolution urbaine. Editions Gallimard, Paris, 1970.
412. **Legault, Guy.** Service de l'Habitation de la Ville de Montréal. Architecture bâtiment construction, volume 23, no 264, mai 1968. Pages 30-32.\*
413. **Legault, Guy R.** A new lease on life: a review of housing rehabilitation and low rental housing in Montréal. Canadian Housing Design Council, Ottawa, 1976.
414. **Lehrman, Jonas.** Recycling in Winnipeg. The Canadian Architect, volume 24, no 5. Page 24.
415. **Le Pape, George,** éd. Urbanisme et environnement. Federal Publication Services, Montréal, 1974.\*

416. Letarte, Pierre A. La détérioration et la restauration résidentielle: processus économiques et intervention politique. Actualité Immobilière, volume 4, no 2, 1980. Pages 8-13.
417. Letarte, Pierre A. Le rôle de l'état dans la restauration et la rénovation de logement. SCHL, avril 1983.
418. Lett/Smith. Grand Theatre - London, Ontario, The Canadian Architect, volume 25, no 4, avril 1980. Pages 22-25.
419. Levin, E. A. Beyond the core area initiative projects for downtown Winnipeg, University of Manitoba. 1984.\*
420. Levin, E. A. "Highlights of urban renewal studies", dans Urban renewal seminar - a report of a meeting held in Ottawa under the auspices of the CMHC, CMHC, Ottawa, 1959. Pages 2-5.
421. Ley, David. Gentrification in Canadian inner cities: patterns, analysis, impacts and policy. CMHC, octobre 1985.
422. Ley, David. "Inner city revitalisation in Canada - a Vancouver case study", dans Gentrification, displacement and neighbourhood revitalisation, J. J. Palen et Bruce London, édés., State University of New York Press, Albany, 1984. Pages 186-204.
423. Lindgren, Edward. Mixed use: rebuilding a waterfront (St-Jean, N.B.). The Canadian Architect, volume 29, no 6, juin 1984. Pages 20-29.
424. Lithwick N.H. et Paquet, Gilles. Urban studies: a Canadian perspective. Methuen Publications, Toronto, 1968.
425. Lithwick, Harvey. Le Canada urbain, ses problèmes et ses perspectives. SCHL, Ottawa, 1970.
426. Lithwick, N. Harvey. Le Canada urbain - Pauvreté urbaine. Recherche monographique No 1, SCHL, Ottawa, janvier 1971.
427. Loervenstein, L. K. The location of urban land uses. Land Economics, volume 39, no 4, novembre 1963.
428. Lorimer, James. A citizen's guide to city politics. James Lewis & Samuel, Toronto, 1972.
429. Lorimer, James et Ross, Evelyn, édés. The second city book. Toronto, 1977.
430. Lorimer, James. Monopoly in Toronto's suburbs: facts and theories. City Magazine, volume 3, no 8, octobre 1978. Pages 31-43.

431. Lorimer, James et MacGregor, Carolyn. After the developers. James Lorimer & Company Publishers, Toronto, 1981.
432. Lorimer, J. La cité des promoteurs. Les Editions Boréal Express, Montréal, 1981.
433. Lotz, Jim. Born again Halifax - and one man's passion for heritage conservation. Habitat, volume 21, no 3, 1978. Pages 2-9.
434. Lydon Lynch Ass. Corporate regionalism (Halifax). The Canadian Architect, volume 31, no 11, novembre 1986. Pages 22-28.
435. Lyon, Deborah et Fenton, Robert. The development of downtown Winnipeg: historical perspectives on decline and revitalization. University of Winnipeg, Institute of Urban Studies, 1984.
436. Lyon, Deborah et Newman, Lynda H. A national review of an intergovernmental initiative - The neighbourhood improvement program (NIP) 1973-1983. U. of Winnipeg, Institute of Urban Studies, Winnipeg, 1986.
437. Lyon, Deborah et Newman, Lynda H. Winnipeg 2000: exploring strategic development options. University of Winnipeg, Institute of urban studies, 1984.\*
438. MacCallum, William. Replica of original. The Canadian Architect, volume 31, no 11, novembre 1986. Pages 38-41.
439. Magnusson, Warren et Sancton, Andrew, éd. City politics in Canada. University of Toronto Press, 1983.
440. Malone, Mary. When developers collide - Two giants battle for new territory in London. Ont., The Financial Post, 31 août 1987. Page P2.
441. Marceau, Renée et Pelletier, Richard. La restauration patrimoniale de la vieille ville de Québec: le rôle des petits propriétaires. Cahiers de Géographie du Québec, volume 25, no 64, avril 1981. Pages 87-100.
442. Maritime Resource Management Service. Guide Saint John.
443. Mark, Jonathan H. et Goldberg, Michael A. Neighbourhood change: a Canadian perspective. SCHL, Vancouver, juin 1983.
444. Marotte, Bertrand. Canadian hoteliers in a restless industry. Globe and Mail, 21 mai 1988. Pages B1 et B3.
445. Marsan, Jean-Claude. Le Plateau Mont-Royal. Habitat, volume 22, no 3, 1979. Pages 14-21.

446. Marsan, Jean-Claude. Montreal in evolution. McGill-Queen's University Press, Montréal, 1981.
447. Martin, Joseph. "Real property tax: stirring of reform", dans The city: Canada's prospects Canada's problems. L. Axworthy et James M. Gillies, éd., Butterworth and Co. (Canada) Ltd., Toronto, 1973. Pages 289-300.
448. Maskoulis, Julia. Guy Favreau to house 47 low income families. The Gazette, 20 novembre 1982.
449. Maslove, Allan M. Public sector assistance for housing renovation: An economic perspective. SCHL, Ottawa, 1983.
450. Matthews, Donald J. et Smith, Lawrence B. Rapport de la SCHL - Groupe d'étude sur la SCHL. SCHL, Ottawa, octobre 1979.
451. Mays, John Bentley. National Gallery welcome haven for the country's visual treasures. The Globe and Mail, 21 mai 1988. Pages C1 et C4.
452. McCann, L. D. Neighbourhoods in transition. Department of Geography, University of Alberta, Edmonton, 1975.
453. McGrath, Dennis. Who must leave? Alternatives of urban revitalization. Journal American Planning Association, volume 48, no 1. Pages 196-203.
454. McHugh, Patricia. A city guide - Toronto architecture. Mercury Books, Toronto, 1985.
455. McInnes, J.R. "Sources of municipal revenues", dans The municipality's role in the national economy, Canadian Federation of Mayors and Municipalities, Montréal, 1962. Pages 93-97.
456. McIntyre Educational Media Inc. Regional geography of Canada: an economic and urban study. The Atlantic provinces multi-media kit, 1975.
457. McKee, C., éd. Innovative strategies for the renewal of older neighbourhoods. The Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, octobre 1979.
458. McLaren, Gerrie et Butler, Anthony, Hamilton-Wentworth. Regional police administration building. The Canadian Architect, volume 23, no 5, Mai 1978. Pages 22-28.
459. McLaughlin, Paula. Rideau Centre expects to open up next March. The Citizen, 3 avril 1982.

460. McLemore R., Aass, C. et Keilhofer, P. The changing Canadian inner city. Ministère d'état aux affaires urbaines, Urban paper A-75-3, juin 1975.
461. Meadows, P. et Mizruchi, E.H., éd. Urbanism, urbanization and change - comparative perspectives. Second edition, Addison - Wesley Publishing Co., 1976.
462. Mendel, David. La reconversion - Un intérêt croissant au Québec. Continuité, no 18, hiver 1983. Pages 10-13.
463. Metropolitan Corporation of Greater Winnipeg, Planning division. Downtown Winnipeg. Winnipeg, 1969.\*
464. Metropolitan Corporation of Greater Winnipeg, Planning division. The city of Winnipeg population projections 1966-1996. mars 1972.\*
465. Miles, Simon, Cohen, Sharon et de Koning, Geert. Developing a Canadian urban policy. INTERMET, Metropolitan Studies Series, Toronto, 1973.
466. Ministère de l'emploi et de l'immigration. Labour market development in the 1980's. Ministère des Approvisionnement et Services, juillet 1981.
467. Ministère de l'Expansion industrielle régionale. Rapport annuel 1984-1985. Ministre des Approvisionnement et Services Canada, Ottawa, 1986a.
468. Ministère de l'Expansion industrielle régionale. Rapport annuel du MEIR 1985-1986. Ministre des Approvisionnement et Services Canada, Ottawa, 1986b.
469. Ministère de l'Industrie et du Commerce et Ministère de l'Expansion économique régionale. Rapports annuels 1982-1983. Ministère des Approvisionnement et Services, Ottawa, 1984.
470. Ministère de l'Industrie et du Commerce, Ministère de l'Expansion économique régionale et Ministère de l'Expansion industrielle régionale. Rapports annuel 1983-1984. Ministre des Approvisionnement et Services Canada, Ottawa, 1985.
471. Ministère des Affaires municipales (Québec). Revitalisation des secteurs commerciaux des centre-villes. Québec, 4e semestre, 1983.\*
472. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. MSUA - What it is - What it does. Ottawa, 1974a.
473. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines, Le secteur de recherche Inner city. Recherche urbaine thème No 2. Ottawa, janvier 1974b.

474. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. MSUA: federal response to urbanization. Ottawa, novembre 1974c.
475. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. Urban affairs - Annual report 1973-74. Information, Ottawa, 1975a.
476. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. MEAU - Annual report 1974-75. Information Canada, Ottawa, 1975b.
477. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines et Slack, B. Harbour redevelopment in Canada. Urban Affairs Paper A-75-2, MEAU, Ottawa, 1975c.
478. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. MEAU - Annual report 1975-76. Ottawa, 1976a.
479. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. Le Canada urbain: hier, aujourd'hui et demain. Ottawa, 1976b.
480. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. MEAU - Annual report 1976-1977. Ministère des Approvisionnements et Services, Ottawa, 1977a.
481. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines, Metropolitan Community Development Directorate. Canadian central area redevelopment: actors, factors and components. Ottawa, septembre 1977b.
482. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. Discours de l'Honorable André Ouellet. Guy Favreau Complex - Montréal, 14 octobre 1977c.
483. Ministère d'Etat aux Affaires urbaines. The urban waterfront: growth and changes in Canadian port cities. MEAU, Ottawa, 1978.
484. Ministry of Economic Development et al. Guide to Greater Victoria. Publié pour The Greater Victoria Chamber of Commerce, par J. Barnard Photographer Ltd., Victoria, 1978.
485. Ministry of Municipal Affairs, Research branch. The purpose and role of local governments in British Columbia. Février 1980.
486. Miron, J.R. Housing in Postwar Canada. McGill - Queen's University Press, 1987.
487. Mollenkopf, John H. The contested city. Princeton University Press, Princeton, 1983.
488. Mooney, George S. et Beecroft, Eric. The municipality's role in the national economy. Canadian Federation of Mayors and Municipalities, Montréal, 1962.

489. Moore, Peter W. "Zoning and planning: the Toronto experience 1904-1970", dans The usable urban past - Planning and politics in the modern Canadian city, Alan F.J. Artibise et Gilbert A. Stelter, édés., Pub. MacMillan of Canada, 1979. Pages 316-341.
490. Morrow, P. et Baker, C. Edmonton. Whitecap Books Ltd., 1980.
491. Mumford, Lewis. Le déclin des villes. Editions France-Empire, Paris, 1956.
492. Mumford, Lewis et Office National du Film. The city as man's home. Montréal, 1963.
493. Mumford, Lewis. The highway and the city. New American Library of Canada, Toronto, 1964.
494. Mumford, Lewis. Le déclin des villes, ou La recherche d'un nouvel urbanisme. Ed. France-Empire, Paris, 1966 et 1968.
495. Mumford, Lewis. The myth of the machine. Harcourt, New York, 1970.
496. Municipality of Toronto, carte. Metropolitan Toronto. Révisée 1983.
497. Municipal Region of Ottawa-Carleton. Secteur central/zone intérieure - document de travail, révision de plan directeur. Service de l'urbanisme, novembre 1985.
498. Municipal Region of Ottawa-Carleton. Collectivité urbaine de l'est - rapport sur l'emplacement du centre urbain. D e p t . d'urbanisme, automne 1977.
499. Murphy, R. E. et Epstein, B.J. Internal structure of the CBD. Economic Geography, no 30, 1955. Pages 21-46.
500. Murray, Charlotte C. Rehabilitation of inner city building for family residential use: Vancouver. Thèse de maîtrise en Architecture, Université de Colombie-Britannique, 1980.
501. Nader, George A. Cities of Canada - Volume one: Theoretical, historical and planning perspectives. MacMillan of Canada, 1975.
502. Nader, George A. Cities of Canada - Volume two: Peoples of fifteen metro centres. The MacMillan Company of Canada Limited et Maclean Hunter Press, 1976.
503. National Capital Commission. The National capital core area development routes. Ottawa, novembre 1983.

504. N e f s k y , G i l . Planning for the past in Toronto's historic St. Lawrence district. City Planning, printemps/été 1985. Pages 14-18.
505. Neuman, Brigitte, Mezoff, Richard et Richmond, Anthony H. Immigrant integration and urban renewal in Toronto. Martinus Nijhoff, The Hague, 1973.\*
506. Niosi, J. Canadian capitalism: a study of power in the Canadian establishment. James Lorimer and Co. Ltd., Toronto, 1981.
507. Nixon, G. Peter et Campbell, Maurice A. Four cities - studies in urban and regional planning. McClelland and Stewart Limited, Toronto, 1971.
508. Nolan, Harry. Winnipeg - An underworld goes public. City Magazine, volume 8, no 1, hiver 1986. Pages 4-6.
509. Novick, D. et Couchman, J. Cause and the Windsor experience. Contact, volume 13, no 3/4, 1981. Pages 411-419.
510. Nowlan, David. M. Property redevelopment in downtown Toronto. A report prepared for the City of Toronto Planning Board, Toronto, Décembre 1976.
511. Oberlander, H. Peter et Symonds, Hilda, éd. Canada: an agenda. Community Planning Press et ASPO Press, Ottawa, 1976.
512. Oberlander, H. Peter. "Foreword", dans New life from old neighbourhoods: the planning, design and re-use of buildings, streets and services at the urban core, Michael Turner, éd., Occasional Papers 18, The Centre for Human Settlements, University of British Columbia, 1981.
513. Oberlander, H. Peter et Fallick, Arthur, éd. The Ministry of State for Urban Affairs - A courageous experiment in public administration. The Centre for Human Settlements, Faculty of Graduate Studies, University of British Columbia, Vancouver, 1987.
514. Ostler, B. Urban gentrification: has Toronto become a city for only the rich? City Planning, printemps/été 1985. Pages 38-40.
515. Ouellet, Jean. Un urbanisme pour des maisons, des maisons pour un urbanisme: perspective 1980. Actualité Immobilière, volume 3, no 4, décembre 1979. Pages 26-28.
516. Overbeek, J. Population and Canadian society. Butterworth and Co., Toronto, 1980.

517. Pacey, Elizabeth. The battle of Citadel Hill. Lancelot Press, Hantsport, 1979.
518. Palen, J. John et London, Bruce, édés. Gentrification, displacement and neighbourhood revitalization. State University of New York Press, Albany, 1984.
519. Palen, J. John et Nachmias, C. "Revitalisation in a working-class neighbourhood", dans Gentrification displacement and neighbourhood revitalization, J.J. Palen, et Bruce London, édés., State University of New York Press, Albany, 1984. Pages 128-139.
520. Park, Kip. Revitalizing Winnipeg's core. Habitat, volume 27, no 1, 1984. Pages 17-23.
521. Paumier, C.B. Design elements for a downtown marketplace. Journal Housing, mai-juin 1982. Pages 76-79.
522. Peitchinis, Stephen G. Canadian labour economics. McGraw Hill of Canada Ltd., Toronto, 1970.
523. Pendalkur, V. Setty. Vancouver's Granville mall: lessons for planning. U. B. C. Planning Papers, Canadian Planning Issues, no 15, University of British Columbia, Vancouver, juin 1985.\*
524. Pilette, Danielle. Les promoteurs et les contrôles de l'utilisation du sol. Actualité immobilière, volume 4, no 4, décembre 1980. Pages 22-24.
525. Plasterer, H. Fort Victoria fur trading post to capital city of British Columbia.
526. Plunkett, Thomas J. La structure financière et le processus de prise de décision du gouvernement municipal. SCHL, Ottawa, mars 1972.
527. Plunkett, T.J. et Betts, G.M. The management of Canadian urban government. The Institute of Local Government, Queen's University, Kingston, 1978.
528. Proctor Redfern Bousfield & Bacon. Comprehensive community plan - Saint John, New Brunswick - urban renewal and housing for the Town Planning Commission of Metro St.John. St.John, décembre 1969.\*
529. Quigley, Maureen. Citizen participation in development in the city of Toronto. Ontario Department of Municipal Affairs, 1971.\*
530. Quigley, Stephen. Playing it safe in steel town. The Canadian Architect, volume 32, no 1, janvier 1987. Pages 14-19.

531. **Rakhra, A.S. et Wilson, A.H.** The market for rehabilitation in Canada. The Canadian Architect, volume 25, no 4. Pages 14-15.
532. **Rashleigh, E.T.** "Observations on Canadian cities 1960 -1961", dans Planning the Canadian environment, L. O. Gertler, éd. Harvest House, Montréal, 1968.
533. **Reasons, Jen.** Why Place Guy Favreau should not be built. SOS Montréal, août 1977. Pages 8-9.
534. **Redfern, P.** Profile of our cities. Population Trends 30, hiver 1982. Pages 21-33.
535. **Regional Municipality of Hamilton-Wentworth**, Planning and Development dept. Central area plan for the city of Hamilton. Hamilton, janvier 1981.\*
536. **Regional Municipality of Hamilton-Wentworth**, Planning and Development dept. King East heritage survey results, questionnaire analysis and summary of historical/architectural research. Hamilton, décembre 1983.\*
537. **Regional Municipality of Ottawa-Carleton**, Planning dept. Employment in Ottawa-Carleton - 1976-1986. Ottawa, décembre 1987.
538. **Reimer, M.L.** Urban design in Toronto - Setting for city life. Contact, volume 13, no 2/3, 1981. Pages 387-393.
539. **Rémy, Jean et Voyer, Liliane.** La ville et l'urbanisation. Editions Duculot, Belgique, 1974.
540. **Reynolds, D.J.** Le Canada urbain - Le problème du transport urbain au Canada - 1970-2000. Recherche monographique No 3, SCHL, janvier 1971.
541. **Richards, Lary.** More golden arches. The Canadian Architect, volume 31, no 3, mars 1986. Pages 27-31.
542. **Richardson, B.** The future of Canadian cities. New Press, Toronto, 1972.
543. **Rivard, Jean Y.** Determinants of city expenditures in Canada. University Microfilms Inc., Ann Arbor, Michigan, 1967.
544. **Robert, L. et Racicot, P.** La politique de rénovation urbaine: le cas québécois. Une ville à vendre, EZOP - Québec, no 3, 1972.
545. **Robertson, J.R.** Meet neighbours and friends at community association. The Centretown News, 2 novembre 1984. Pages 2.

546. **Robinson, Ira M. et Webster, Douglas R.** Regional planning in Canada - History, issues, and prospects. Journal of American Planning Association, volume 51, no 1, hiver 1985. Pages 23-33.
547. **Rolph-MacNally,** carte. Metropolitan city street map Montreal.
548. **Rose, Albert.** Local housing conditions and needs. SCHL, Ottawa, 1955.
549. **Rose, Albert.** Prospects for rehabilitation of housing in central Toronto. U. of Toronto, Toronto, septembre 1966.
550. **Rose, Albert.** Canadian housing policies 1935-1980. Butterworths & Company Ltd., Toronto, 1980.
551. **Rosen, Flora.** Heighbourhood change: the displaced tenant. SCHL, Ottawa, juillet 1984.
552. **Sabourin, J.** "The evolution of the Ottawa Central area", dans Ottawa Hill spatial perspectives and planning perspectives, **Rolf Wesche et Marianne Kugler-Gagnon,** édés., University of Ottawa Press, 1978. Pages 53-63.
553. **Saumier, A.** "MSUA and the regionalization of federal urban programs", dans The Ministry of State for Urban Affairs - A courageous experiment in public administration, **H. Peter Oberlander et Arthur L. Fallick,** édés., The Centre for Human Settlements, University of British Columbia, Vancouver, 1987.
554. **Schmid, A. Allan.** "Tax policy and land use guidance techniques", dans The city: Canada's prospects - Canada's Problems, **L. Axworthy et James M. Gillies,** édés., Butterworth Co. (Canada) Ltd., Toronto, 1973. Pages 178-183.
555. **Schmidt, H.** Repetition and architecture, The Canadian Architect, volume 11, no 4, avril 1966. Pages 69-72.
556. **Schnore, Leo F.** "On the spatial structure of cities in the two Americas", dans The study of urbanization, **Philip M. Hauser et Leo F. Schnore,** édés., John Wiley & Sons, Inc., New York, 1965. Pages 347-98.
557. **School of Architecture,** éd. McGill University. Housing and community planning - A series of lectures delivered at McGill University, November 2, 1943 - March 21, 1944. M c G i l l University, Montréal, 1944.
558. **Schwirian, K.P.** Comparative urban structure studies in the ecology of urban cities. D.C. Heath & Co., 1974.
559. **Sewell, J.** The suburbs. City Magazine, volume 2, no 6, janvier 1977. Pages 19-55.

560. Sewell, John. A failure in planning (Regent Park). Toronto Star, 17 août 1984.
561. Shannon T.R. Urban problems in sociological perspectives. Random House, New York, 1983.
562. Shak, Joel. Sinclair Centre. Vancouver, The Canadian Architect, volume 32, no 3, mars 1987. Pages 22-32.
563. Short, J.R. Sources and methods in geography - Urban data sources, Butterworths, 1980.
564. Shouter, T. Public land policy and metropolitan development - the case of Canada's capital. Volume 9, no 3, 1977. Pages 2-15.
565. Shouter, T. Urban innovation in Canada's capital. Contact, volume 13, no 2/3, 1981. Pages 369-379.
566. Simmons, James et Simmons, Robert. Urban Canada. The Copp Clark Publishing Company, 1969.
567. Simmons, J.W. The Canadian urban system: an overview. R.P. #4, Centre for Urban and Community Studies, U. of Toronto Press, Toronto, 1979.
568. Simoneau, Jean, éd. Avant de se retrouver tout nu dans la rue - Le problème du logement. Editions Parti Pris, Montréal, 1977a.
569. Simoneau, Jean. "Le stationnement", dans Avant de se retrouver tout nu dans la rue - le problème du logement, Jean Simoneau, éd., Editions Parti Pris, Montréal, 1977b. Pages 67-68.
570. Skvaril, J. Downtown Regina: past, present and future. Contact, volume 8, no 1, 19 février 1976. Pages 44-62.
571. Smith, L.B. Le Canada urbain - Le logement au Canada. Recherche monographique, no 2, SCHL, Ottawa, janvier 1971.
572. Smith, Neil. Gentrification and capital: practice and ideology in society hill. Antipode, volume 11, no 3, 1979a. Pages 24-35.
573. Smith, Neil. Toward a theory of gentrification. Journal of American Planning Association, volume 45, no 4, octobre 1979b. Pages 538-548.
574. Smith, Neil et Williams, Peter. Gentrification of the city. Allen & Unwin Inc., 1986.
575. Smith. P.J., éd. Edmonton the emerging metropolitan pattern. Western Geographical Series, volume 15, University of Victoria, 1978.

576. Smith. P.J. et McCann, L.D. Residential land use change in inner Edmonton. Annals of the Association of American Geographers, volume 71, no 4, décembre 1981. Pages 536-551.
577. Société centrale d'hypothèque et de logement (SCHL). Annual Report to the Minister of reconstruction and supply including a report on the operations of the National Housing Acts for the year 1946. Ottawa, 1947.
578. S C H L . Annual Report to the Minister of Reconstruction and Supply for the year 1947. Ottawa, 1948.
579. S C H L . Annual Report to the Minister of Reconstruction and Supply for the year 1948. Ottawa, 1949.
580. S C H L . Annual Report to the Minister of Resources and Development for the year 1949. Ottawa, 1950.
581. S C H L . Post War house building in Canada - cost and supply problems. Ottawa, 1951.
582. S C H L . Rapport annuel au Ministres des Ressources et du développement économique 1952. Ottawa, 1953.
583. S C H L . Annual Report to the Minister of Public Works 1954, Ottawa, 1955.
584. SCHL. Rapport annuel 1955. Ottawa, 1956a.
585. S C H L . Rapport sommaire de la SCHL à la Commission Royale sur les perspectives économiques du Canada, logement et accroissement urbain au Canada. SCHL, Ottawa, 1956b.
586. SCHL. Rapport annuel 1956. Ottawa, 1957.
587. SCHL. 13ième rapport annuel 1958. Ottawa, 1959a.
588. SCHL. Urban renewal seminar - A report of a meeting held in Ottawa under the auspices of the CMHC, Ottawa, septembre 1959b.
589. SCHL. A review of housing in Canada - A brief from CMHC to the United Nations. Ottawa, 1958 (révisé mars 1960).
590. SCHL. Rapport annuel 1960. Ottawa, 1961.
591. SCHL. Rapport annuel 1961. Ottawa, 1962.
592. SCHL. Rapport annuel 1962. Ottawa, 1963.
593. SCHL. Rapport annuel 1963. Ottawa, 1964.
594. SCHL. Rapport annuel 1964. Ottawa, 1965.

595. SCHL. Vingtième rapport annuel 1965. Ottawa, 1966.
596. SCHL. Vingt et unième rapport annuel 1966. Ottawa, 1967.
597. SCHL. Rapport annuel 1967. Ottawa, 1968.
598. SCHL. Rapport annuel 1968. Ottawa, 1969.
599. SCHL. Rapport annuel 1969. Ottawa, 1970.
600. SCHL. Vingt cinquième rapport annuel 1970. Ottawa, 1971.
601. SCHL. Rapport annuel 1972. Ottawa, 1973.
602. SCHL. Rapport annuel 1973. Ottawa, 1974.
603. SCHL. Rapport annuel 1976. Ottawa, 1977.
604. SCHL. Rapport annuel 1977. Ottawa, 1978.
605. SCHL. Rapport annuel 1978. Ottawa, 1979a.
606. SCHL. Réanimation urbaine en Amérique du Nord. Ottawa, 1979b.
607. SCHL. An evaluation of RRAP. SCHL, Toronto, décembre 1979c.
608. S C H L . Projet pilote des Plaines Le Breton - Le programme de participation - quelques perspectives. Phase I, Ottawa, janvier 1979d.
609. SCHL. Rapport annuel 1979. Ottawa, 1980.
610. SCHL. Rapport annuel 1980. Ottawa, 1981.
611. SCHL. Rapport annuel 1981. Ottawa, 1982a.
612. SCHL. Le Cours St-Pierre - Etapes de réaménagement. Ottawa, 1982b.
613. SCHL. Normes pour la remise en état des immeubles résidentiels. PAREL, Ottawa, juillet 1982c.
614. SCHL. Rapport annuel 1982. Ottawa, 1983.
615. SCHL. Rapport annuel 1983. Ottawa, 1984.
616. SCHL. Rapport annuel 1984. Ottawa, 1985.
617. SCHL. Rapport annuel 1985. Ottawa, 1986a.
618. S C H L . Evaluation du programme d'aide à la remise en état des logements. SCHL, mai 1986b.

619. SCHL. Rapport annuel 1986. Ottawa, 1987a.
620. S C H L . Housing in Canada - An overview and lessons learned - 1945 to 1986. Ottawa, 1987b.
621. Société d'habitation du Québec (SHQ). Rapport annuel 31 mars 1968. Québec, 31 mars 1968.
622. Société d'habitation du Québec (SHQ). Troisième rapport annuel 1969/1970. Québec, 1970.
623. Société d'habitation du Québec (SHQ). Rapport annuel 1971/1972. Québec, 1972.
624. Society for the Study of Architecture in Canada. Selected papers from the Society for the Study of Architecture in Canada. 1981.
625. Somerville, M.M. "The human element in urban renewal", dans Urban Problems, R. Charles Bryfogle et Ralph R. Krueger, éd., Holt Rinehart and Winston of Canada, Limited, Toronto et Montréal, 1975. Pages 124-129.
626. Spaxman. R. et Whiting, D. Creating a liveable city. Contact, volume 13, no 2/3, 1981, p 381-386.
627. Stabler, Jack C. "Changement économique et structure d'espace sur le plan régional: la transformation de la hiérarchie des villes dans la région des Prairies", dans L'avenir des collectivités de petite et moyenne importance de la région des Prairies, compte-rendu d'un colloque tenu à l'Université de Regina (Saskatchewan), le 7 juin 1977, Barry S. Wellar, éd., Ministère d'Etat aux Affaires urbaines, Ottawa, octobre 1978.
628. Statistique Canada, (Bureau fédéral de la statistique) recensement du Canada, série CT 1961. Caractéristiques de la population et du logement par secteur de recensement. Catalogue no: 95-516, 95-517, 95-518, 95-519, 95-520, 95-523, 95-526, 95-528, 95-530, 95-531, 95-532, 95-533, 95-535, 95-536, 95-537, 95-538.
629. Statistique Canada, (Bureau fédéral de la statistique). Bulletin des secteurs de recensement, recensement du Canada 1966, population, caractéristiques par secteurs de recensement. Catalogue no: 95-601, 95-602, 95-603, 95-604, 95-605, 95-610, 95-613, 95-615, 95-620, 95-621, 95-622, 95-623, 95-625, 95-626, 95-627, 95-628.
630. Statistique Canada. Bulletin des secteurs de recensement du Canada, 1971, caractéristiques de la population et du logement par secteur de recensement, série A. Catalogue no: 95-701, 95-702, 95-703, 95-704, 95-705, 95-709, 95-712, 95-715, 95-721, 95-722, 95-723, 95-724, 95-726, 95-727, 95-728, 95-729.

631. **Statistique Canada.** Bulletin des secteurs de recensement du Canada, 1971, caractéristiques de la population et du logement par secteur de recensement, série B. Catalogue no: 95-731, 95-732, 95-733, 95-734, 95-735, 95-739, 95-742, 95-745, 95-751, 95-752, 95-753, 95-754, 95-756, 95-757, 95-758, 95-759.
632. **Statistique Canada.** Recensement du Canada de 1976. Secteurs de recensement, caractéristiques de la population et du logement. Catalogue no: 95-801, 95-803, 95-805, 95-806, 95-809, 95-811, 95-813, 95-815, 95-816, 95-818, 95-819, 95-826, 95-828, 95-829, 95-830, 95-831, 95-872.
633. **Statistique Canada.** Volume 3 - Série des profils A, Recensement du Canada de 1981: secteurs de recensement, population, logements privés occupés, ménages privés, familles de recensement dans les ménages privés, certaines caractéristiques. Catalogue no: 95-906, 95-908, 95-910, 95-911, 95-916, 95-918, 95-921, 95-924 à 95-926 incl., 95-932, 95-935, 95-937 à 95-940 incl.
634. **Statistique Canada.** Volume 3 - Série des profils B, Recensement du Canada de 1981: secteurs de recensement, population, logements privés occupés, ménages privés, familles de recensement et familles économiques dans les ménages privés, certaines caractéristiques sociales et économiques. Catalogue no: 95-947, 95-949, 95-951, 95-952, 95-957, 95-959, 95-962, 95-965 à 95-967 incl., 95-973, 95-976 à 95-981 incl.
635. **Statistique Canada.** Volume 3 - Série des profils A, Recensement du Canada de 1986: secteurs de recensement, population, logements privés occupés, ménages privés, familles de recensement dans les ménages privés, certaines caractéristiques. Catalogue no: 95-103, 95-107, 95-111, 95-113, 95-125, 95-129, 95-135, 95-141, 95-143, 95-145, 95-149, 95-163, 95-167, 95-169, 95-171, 95-173.
636. **Statistique Canada.** Produits et services de recensement du Canada de 1981. Ministère des approvisionnements et service Canada, 1982.
637. **Statistique Canada,** service aux clients, division des opérations du recensement. Certaines caractéristiques de la population, des ménages et des familles de recensement. Recensement 1981, 1976 et 1971, régions de planification de Saint John. Préparé pour 'The city of Saint John Community Department of Community Planning and Development', Planning branch, Saint John.

638. **Stelter, Gilbert A. et Artibise, Alan F.J., éd. Power and place - Canadian urban development in the North American context.** University of British Columbia Press, Vancouver, 1986.
639. **Stewart, Walter. "Four districts fight back", dans Urban problems, R. Charles Bryfogle et Ralph R. Krueger édés., Holt Rinehart and Winston of Canada, Limited, Toronto et Montréal, 1975. Pages 140-144.**
640. **St.John's Municipal Council, Planning dept., carte. Map of revised downtown zoning.** Novembre 1980.
641. **Stutz, Jeffrey R. Innovations in the inner city: non-profit housing in Toronto.** Urban Forum, volume 3, no 2, printemps 1977. Pages 10-15.
642. **Sunga, Preetom S. et Duc, Gerald A.. Ministry of State for Urban Affairs (MSUA) and the federal government.** A-75-1 Urban Paper, MSUA, Ottawa, juin 1975.
643. **Taylor, John H. The history of Canadian cities, Ottawa, an illustrated history.** James Lorimer & Company, Pub. et Canadian Museum of Civilization, Toronto, 1986.
644. **The Canadian Architect. High-rise habitat.** Volume 10, no 3, mars 1965. Pages 41-45.
645. **The Canadian Architect. Mixed use renovation.** Volume 28, no 11, novembre 1983. Pages 42-45.
646. **The Canadian Institute of Chartered Accountants, éd. Municipal finance and administration in Canada.** Toronto, 1967 (révisé 1972).
647. **The Globe and Mail. At King and Bay (éditorial). 23 mai 1984. Page A6.**
648. **The Globe and Mail. Out in the open (éditorial). 12 décembre 1987. Page A6.**
649. **The Sunday Star. Yuppies are as scarce as their BMW - retail spokesman warns marketers.** 27 octobre 1985. Page B6.
650. **Thibodeau Conrath Scheffer. Montreal renovation.** Volume 31, no 8, août 1986. Pages 30-33.
651. **Thiry, Jean-Pierre. Théories sur le phénomène urbain.** Bruxelles, Imprimerie P. François, 1973.
652. **Thompson. P. Winnipeg Architecture 100 Years.** Queenston House, 1975.

653. Thompson, William Paul et Kalen, Henry. Winnipeg Architecture 100 years. Queenston House, Winnipeg, 1975.
654. Toriken, Eric P. Structural techniques for heritage conservation. City of Edmonton, Planning dept., Real Estate Housing dept. et Alberta Culture Historic Sites services, 1983.
655. Tunbridge, J.E. Heritage Canada: the emergence of a geographic agent. Canadian Geographer, volume 25, no 3, automne 1981. Pages 271-277.
656. Turgeon, Gray. "National reconstruction program", dans Housing and community planning - a series of lectures delivered at McGill University, november 2, 1943 - March 21, 1944, School of Architecture, éd., McGill University, Montréal, 1944. Pages 204-210.
657. Turner, Michael, éd. New life from old neighbourhoods: the planning, design and re-use of buildings, streets and services at the urban core. Occasional Papers 18, The Centre for Human Settlements, University of British Columbia, 1981.
658. Turvey, Ralph. The economics of real property. George Allen and Unwin, London, Londres, 1957.
659. TV Ontario. Cities are for people. Film 16mm. 15 min., Toronto, 1983.
660. Twigg, John. Victoria torn by builders' big plans for downtown. The Financial Post, 31 août 1987. Page P2.
661. Ufford, Michael. The development scene: the past, present and future of Toronto's downtown lanes. City Planning, printemps/été 1985. Pages 14-18.
662. Urbanowicz, Barbara A. Adaptability of Ottawa downtown residential tissue to changing housing demands. SCHL, Ottawa, novembre 1984.
663. Utton, N.M. The political economy of big business. St. Martin's Press, New York, 1982.
664. Vancouver City Planning Commission. Goals for Vancouver. Vancouver, février 1980.
665. Victoria Regional Planning dept., carte. V.M.A. of the Capital regional district. Local area map. Echelle 1: 50 000, août 1983.
666. Victoria Times. The challenge of the 1980's. Jeudi 7 février 1980. Page 5.

667. Vieille. P. Marché des terrains et société urbaine. Editions Anthropos, Paris, 1970.
668. Ville de Montréal, Service d'urbanisme. Cahiers d'urbanisme No 2 - Métropole. Avril 1964.\*
669. Ville de Montréal, Service d'urbanisme. Bulletin technique No 3 - Centre-ville. Août 1964.\*
670. Ville de Montréal, Service d'urbanisme. Bulletin spécial No 1 - La petite Bourgogne. Mars 1965.\*
671. Ville de Montréal, Service d'urbanisme. La petite Bourgogne - programme de rénovation urbaine. Rapport général, Montréal, septembre 1966.
672. Ville de Montréal, Service d'urbanisme. Cahiers d'urbanisme No 3 - Métropole. Octobre 1965.\*
673. Ville de Montréal, Service d'urbanisme. Bulletin technique No 5 - Urbanisation. Novembre 1966.\*
674. Ville de Montréal, Service d'urbanisme. Programme détaillé de rénovation. Place Desjardins, août 1970.
675. Ville de Montréal, Service de l'urbanisme. Opération 10 000 logements.\*
676. Ville de Montréal, Service de l'urbanisme. Opération 10 000 logements. Phase VII, septembre 1979.\*
677. Ville de Montréal, Service de l'urbanisme. Opération 10 000 logements. Phase III, juillet 1980.\*
678. Ville de Montréal. Programme d'interventions dans les quartiers anciens (PIQA) - Secteur Adam. 1983a.\*
679. Ville de Montréal. Programme d'interventions dans les quartiers anciens (PIQA) - Secteur Congrégation. 1983b.\*
680. Ville de Montréal. Programme d'interventions dans les quartiers anciens (PIQA) - Secteur Guilbault. 1983c.\*
681. Ville de Montréal. Programme d'interventions dans les quartiers anciens (PIQA) - Secteur Marie-Anne. 1983d.\*
682. Ville de Montréal. Programme d'interventions dans les quartiers anciens (PIQA) - Secteur Saint-Gabriel. 1983e.\*
683. Ville de Québec. Service de l'urbanisme. Plan synthèse d'urbanisme et d'aménagement du territoire. 1984.\*

684. Ville de Québec. Le logement à Québec - IV prévisions. Rapport de la Commission d'enquête sur le logement de la cité de Québec, Québec 1963.
685. Vischer Skaburskis, Planners. Déterminants de la remise en état des logements: étude des facteurs pris en compte par les demandeurs du PAREL (P). SCHL, Vancouver, septembre 1982,
686. Wallace, S.E. The urban environment. The Dorsey Press, 1980.
687. Ward, E. Neville. La conservation du patrimoine en milieu bâti. Direction générale des Terres, document de travail No 44, Environnement Canada, avril 1986.
688. Waterhouse, Alan. The three-dimensional city revisited: political economy in urban practice. Plan Canada, volume 23, no 3, décembre 1983. Pages 81-90.
689. Waterhouse, Alan. Planning in the "sensible" city: The Toronto way of doing things. City Planning, automne 1984. Pages 15-16.
690. Watkins, M.H. A staple theory of economic growth. Canadian Journal of Economics and Political Science, volume 29, mai 1963. Pages 141-158.
691. Weaver, J.C. Hamilton: an illustrated history. James Lorimer & Co., Toronto, 1982.
692. Webber, M. et al. Explorations into urban structure. University of Pennsylvania Press, 1967.
693. Weir, T.R. Atlas of Winnipeg. University of Toronto Press, 1978.
694. Weiss, Marc A. "The origins and legacy of urban renewal", dans Urban and regional planning in an age of austerity, Pierre Clavel, John Forrester et W.W. Goldsmith, éd., Pergamon Press, 1980.
695. Wellar, Barry S. Housing for the future: some questions and arenas for action. Discussion Paper B.75.8, Ministère d'Etat aux Affaires urbaines, Ottawa, juin 1975.
696. Wellar, Barry S. L'avenir des collectivités de petite et moyenne importance de la région des Prairies. Compte-rendu d'un colloque tenu à l'Université de Regina (Saskatchewan), le 7 juin 1977, Ministère d'Etat aux Affaires urbaines, Ottawa, octobre 1978.
697. Wellar, Barry S., éd. National and regional economic development strategies: perspectives on Canada's problems and prospects. University of Ottawa Press, Ottawa, 1981.

698. Wellar, Barry S. Urban impact assessment in public policy processes: the Canadian record, 1968-1982. La Revue Canadienne des Sciences Régionales, volume 5, no 1, 1982. Pages 39-65.
699. Wellar, Barry S. "Symptoms and services in an information society: implication for local governments and their communities", dans Proceedings of the Eleventh Annual Conference Systems of the Australian Urban and Regional Systems Association, Queensland department of Mapping and Surveying, Brisbane, 1983a. Pages 4-1 à 4-9.
700. Wellar, Barry S. Gallery's new location is wrong. The Ottawa Citizen, 31 mars 1983b. Page 9.
701. Wellar, Barry S. The transitway: has it failed to 'reshape the urban structure'? Ottawa Citizen, 5 octobre 1985. Pages F1/F5.
702. Wellar, Barry S. "Urban impact assessment and MSUA: two guiding lights that flickered and...", dans The Ministry of State for Urban Affairs - a courageous experiment in public administration, H. Peter Oberlander et Arthur L. Fallick, eds., The Centre for Human Settlements, Faculty of Graduate Studies, University of British Columbia, Vancouver, 1987. Pages 65-92.
703. Wesche, Rolf et Kugler-Gagnon, Marianne. Ottawa Hill spatial perspectives and planning perspectives. University of Ottawa Press, 1978.
704. Weston, Julia. LeBreton Flats: a design for inner-city living. Habitat, volume 21, no 4, 1978. Pages 10-17.
705. Weston, Julia. Heritage Canada has a new face. Habitat, volume 22, no 1, 1979, p 34-37.
706. Weston, Julia. Gentrification & Displacement. Bâtiment, volume 25, no 1, 1982. Pages 10-19.
707. Whiteson, Leon. Modern Canadian Architecture. Hurtig Publishers Ltd., Edmonton, 1983.
708. Wilbur Smith and Associates Ltd. Draft report Ottawa parking study. octobre 1974.
709. Willemain, T.R. Statistical methods for planners. MIT Press, 1980.
710. Wollenberg, Jay et McLaughlin, A. How now Downtown? Plan Canada, volume 22, no 2, Décembre 1982. Pages 45-66.\*
711. Wolfe, Jeanne M., Montreal urban community development plan - clearly, a long way to go yet. Plan Canada, volume 22, no 2, décembre 1982. Pages 67-69.\*

712. **Wright**, Edward T. éd. Sources of municipal revenue. Pub. Edward T. Wright, Charles C. Thomas, U.S., 1971.
713. **Wright**, Edward T. "Industry, commerce, and your city", dans Sources of municipal revenue. Edward T. Wright, éd., Charles C. Thomas, U.S., 1971.
714. **Yeates**, Maurice et **Garner**, Barry. The North American city. Harper & Row, Publishers, New York, 1976.
715. **York**, Geoffrey. Developers call the shots in Winnipeg. The Globe and Mail, Toronto, 4 janvier 1988. Pages A1/A12.
716. **York**, Geoffrey. Fighting a losing battle: Indians, slums and white backlash (Regina). The Globe and Mail, Toronto, 6 janvier 1988. Page A9.
717. **Zeidler**, E.H. Toronto's Eaton centre as a response to the downtown. Contact, volume 13, nos 2/3, 1981. Pages 353-367.

## ANNEXE A

### DEFINITIONS\*

#### Secteur de recensement (SR):

Petite unité géostatistique permanente de recensement établie dans les grands centres urbains avec l'aide de spécialistes locaux qui s'intéressent à la recherche en sciences sociales et en urbanisme. Les secteurs de recensement sont délimités et approuvés par Statistique Canada d'après les critères suivants:

- a) des limites qui coïncident avec des lignes permanentes facilement reconnaissables sur le terrain;
- b) une population de 2,500 à 8,000 habitants, la moyenne devant être de préférence de 4,000 personnes, sauf pour les secteurs de recensement du centre des affaires, les principales zones industrielles, ou les régions rurales ou urbaines périphériques dont les chiffres de la population peuvent être plus petits ou plus grands;
- c) la plus grande homogénéité possible du point de vue économique et social; et
- d) dans la mesure du possible, une forme compacte.

---

\*Source: Statistique Canada - Recensement de 1986.

Toutes les régions métropolitaines de recensement et toutes les agglomérations de recensement dont la ville compte 50,000 habitants au recensement précédent pourront être incluses au programme de secteurs de recensement.

Région métropolitaine de recensement (RMR):

Principal marché de travail d'un noyau urbanisé (ou d'un zone bâtie en continu) comptant 100 000 habitants ou plus. Les RMR sont créées par Statistique Canada et sont ordinairement désignées par le nom de la région urbaine qui forme leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités entières.

## ANNEXE B

1. LISTE DES SECTEURS DE RECENSEMENT (SR) TEL QUE DEFINIS PAR STATISTIQUE CANADA, INCLUS DANS LES CENTRE-VILLES DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES: ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, DE 1961 A 1986.
  2. DESCRIPTION DES LIMITES DES CENTRE-VILLES DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES.
  3. LISTE DES REFERENCES AYANT MOTIVE LE CHOIX DE CES LIMITES.
  4. CARTES DES LIMITES DU CENTRE-VILLE DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES.
-

Les limites des centre-villes étudiés ont été sélectionnées après avoir consulté divers documents gouvernementaux dont les références sont citées dans cette annexe. Cette façon de procéder s'inspire de celle employée, lors de la rédaction les documents suivants:

1. Reg McLemore, Carl Aass et Peter Keilhofer, The changing Canadian inner city (Ottawa: MEAU, 1975);

2. MEAU - Metropolitan Community Development Directorate, Canadian central area redevelopment: actors, factors and components, document de travail non publié (Ottawa: MEAU, 1977), et

une discussion avec les auteurs du premier document, rencontrés séparément, en 1986.

B.1.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de St-Jean, Terre-Neuve

1961 6, 7.  
1966 6, 7.  
1971 6, 7.  
1976 6, 7.  
1981 6, 7.  
1986 6, 7.

B.1.2 Limites du centre-ville de St-Jean (T.N.)

Les limites du centre-ville de St-Jean (T.N.) sont:  
au nord, le chemin Military; au sud la rue Gower, le port de St-Jean et la rivière Waterford; à l'est, la rue Wood et à l'ouest, les avenues Sudbury et Bennett, et les chemins Lemarchant et Harvey.

B.1.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de St-Jean (T.N.)

Le centre-ville de la ville de St-Jean a été limité après avoir consulté les documents municipaux et fédéraux suivants:

A. Statistique Canada, St.John's - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-930, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 51;

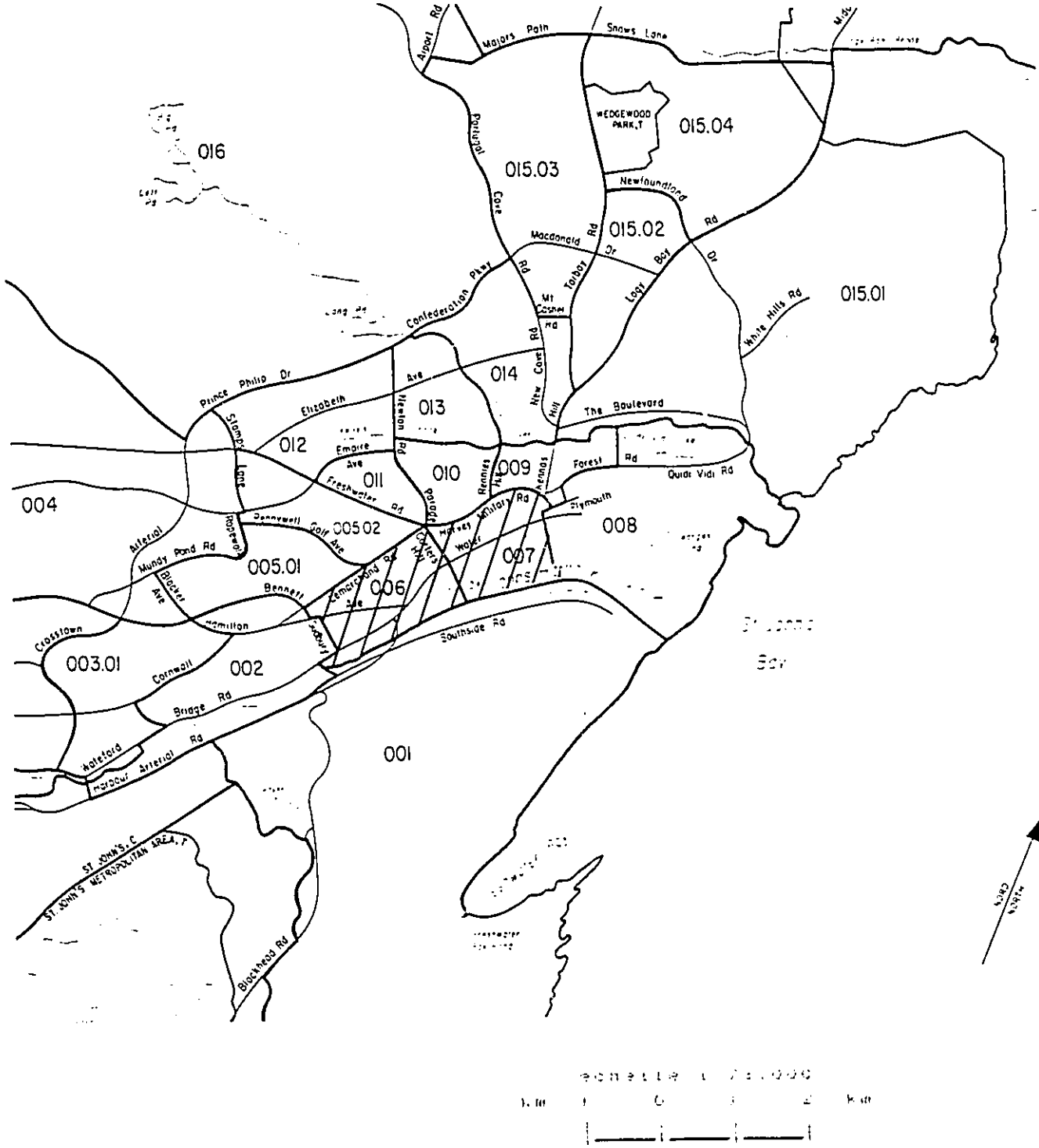
B. City of St.John's, St.John's municipal plan, Section 4: The downtown, (St-Jean: 18 janvier 1984), p. II-65 à II-77;

C. City of St. John's, Downtown boundary, Map B, Zoning by-law 1981, June 16th 1982 consolidation, section III, (St-Jean: 1982) p. 2-3;

D. St. John's Municipal Council, City Planning Department, carte, 'Revised downtown zoning', (St-Jean: 6 novembre 1980).

CARTE B.1

CARTE DU CENTRE-VILLE DE ST-JEAN - TERRE-NEUVE



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-147.

B.2.1 Secteur de recensement inclus dans le centre-ville de Halifax, Nouvelle-Ecosse

1961	2-5, 13.
1966	2-5, 13.
1971	4, 7-10.
1976	4, 7-10.
1981	4, 7-10.
1986	4.01, 4.02, 7-10.

B.2.2 Limites du centre-ville de Halifax

Les limites du centre-ville de Halifax sont:  
au nord, le port de Halifax, au sud, la rue Inglis, à l'est, le port de Halifax et à l'ouest, la rue Robie et la rue North.

B.2.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Halifax

Le centre-ville de la ville de Halifax a été limité après avoir consulté les documents suivants:

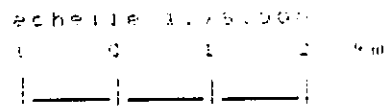
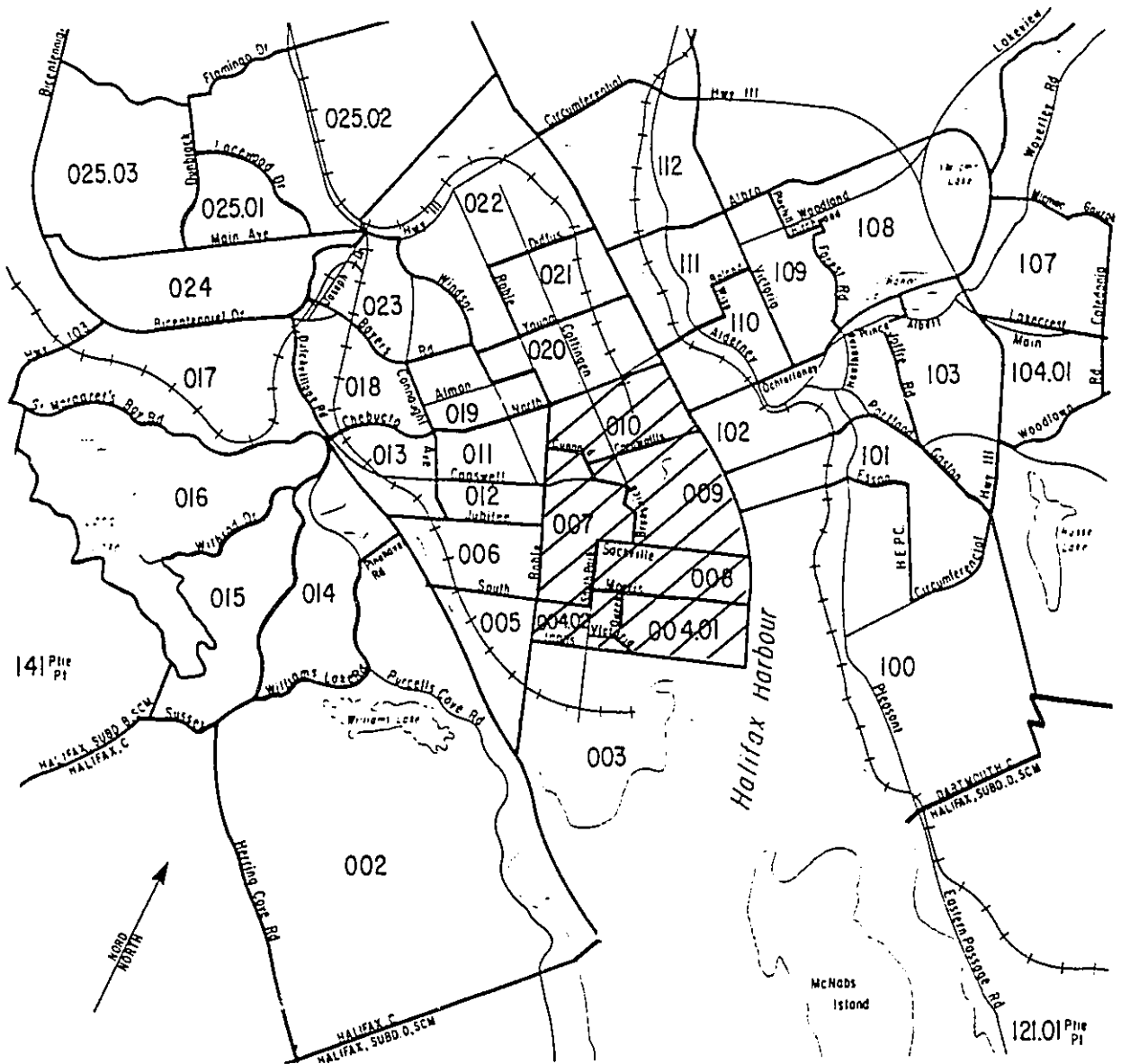
A. Statistique Canada, Halifax - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-923, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 51;

B. City of Halifax, Halifax Planning Department, Downtown Halifax transportation policy study, cartes 1 et 5, figure 2, (Halifax: été/automne 1974), p. 33;

C. George A. Nader, Cities of Canada - Volume 2: Profiles of fifteen metropolitan centres, (Toronto: The MacMillan Company of Canada Ltd. et Maclean Hunter Press, 1976), p. 45-47.

CARTE B.2

CARTE DU CENTRE-VILLE DE HALIFAX - NOUVELLE-ECOSSE



B.3.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de St-Jean, Nouveau-Brunswick

1961 2-4, 12.  
1966 2-4, 12.  
1971 8, 9, 11, 18.  
1976 8, 9, 11, 18.  
1981 8, 9, 11, 18.  
1986 8, 9, 11, 18.

B.3.2 Limites du centre-ville de St-Jean (N.B.)

Les limites du centre-ville de St-Jean, au Nouveau-Brunswick sont: au nord, les rues Maine, Magazine, Rockland, Carleton, Peters et Union, au sud, la rivière St.John, les rues Harding, Queen et Mecklenburg, à l'est l'avenue Chaustone, la rue Main et la baie de Courtenay et à l'ouest, les rues Simonds et Landsdowne.

B.3.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de St-Jean (N.B.)

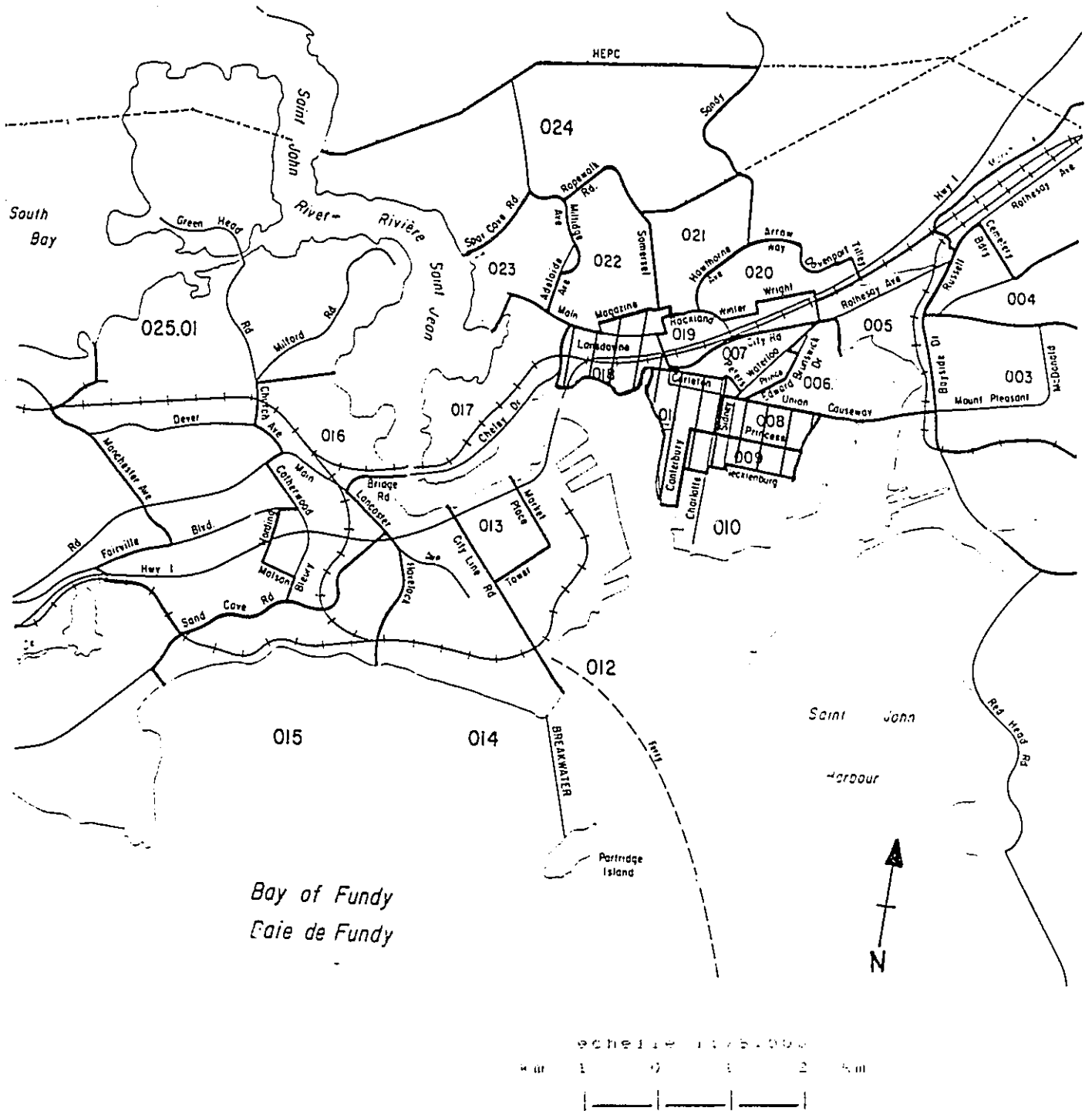
Le centre-ville de la ville de St-Jean a été limité après avoir consulté les documents suivants:

A. City of St.John, Community Planning and Development Dept., Key Maps geocoded area, (St-Jean: juillet 1983);

B. George A. Nader, Cities of Canada - Volume 2: Profiles of fifteen metropolitan centres, (Toronto: The MacMillan Company of Canada Ltd. et Maclean Hunter Press, 1976), p. 65.

CARTE B.3

CARTE DU CENTRE-VILLE DE ST-JEAN - NOUVEAU-BRUNSWICK



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-145.

B.4.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Québec, Québec

1961	1-9, 22-25.
1966	1-9, 22-25.
1971	4, 14-25.
1976	4, 14-25.
1981	4, 14-25.
1986	4, 14-25.

B.4.2 Limites du centre-ville de Québec

Les limites du centre-ville de Québec sont: au nord, la rivière St-Charles et le Havre de Québec, au sud, le fleuve St-Laurent, à l'est, le fleuve St-Laurent et à l'ouest, le boulevard Langelier, le boulevard Laurentien, l'avenue De Salaberry et l'avenue Briand.

B.4.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Québec

Le centre-ville de Québec a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Québec - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-926, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 51;

B. Ville de Québec, Service de l'urbanisme, Division de l'aménagement du territoire, Plan synthèse d'urbanisme et d'aménagement du territoire (Québec: 1984).



B.5.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Montréal, Québec

1961	37-72, 118-123, 134-143, 153, 154.
1966	37-72, 45-72, 118-123, 134-143, 153, 154.
1971	40, 42-46, 49-78, 128-147.
1976	40-46, 49-78, 128-147.
1981	40-46, 49-78, 128-147.
1986	40-46, 49-78, 128-147.

B.5.2 Limites du centre-ville de Montréal

Les limites du centre-ville de Montréal sont: au nord, la rue Cedar, l'avenue des Pins, l'avenue Mont-Royal et la rue Sherbrooke, au sud, le fleuve St-Laurent, à l'est la rue Papineau, la rue De Lorimier et le fleuve St-Laurent et à l'ouest, la ville de Westmount, l'avenue Atwater et l'autoroute des Cantons de l'est.

B.5.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Montréal

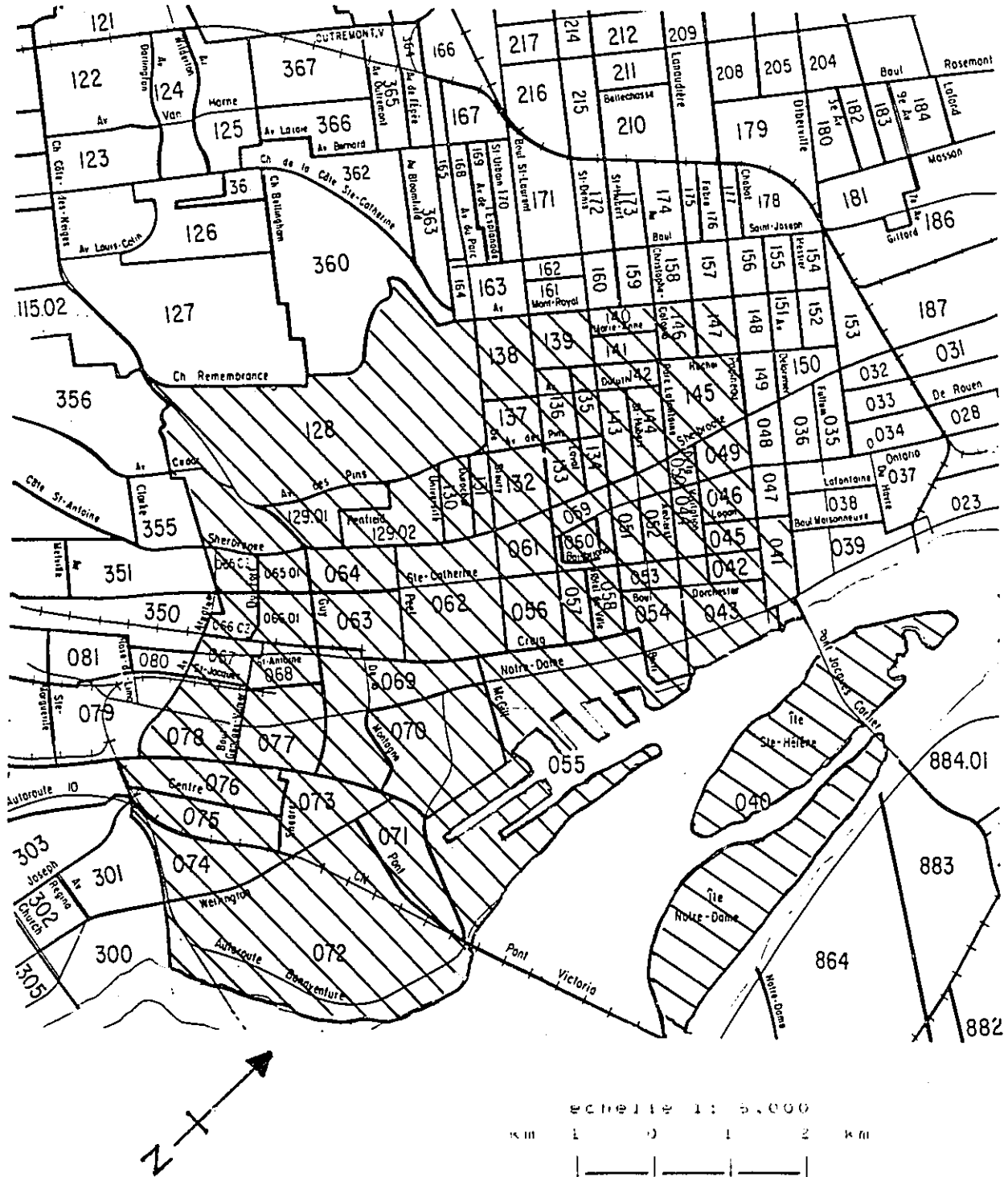
Le centre-ville de Montréal a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Montréal - série d'Atlas métropolitains, cat. #99-920, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 169;

B. Ville de Montréal, Service de l'urbanisme de la ville de Montréal, Carte du centre-ville et sa zone périphérique, (Montréal: 1982).

CARTE B.5

CARTE DU CENTRE-VILLE DE MONTREAL - QUEBEC



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-129.

B.6.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Ottawa, Ontario

1961 11-15, 30-32.  
1966 11-15, 30-32.  
1971 14, 15, 37-42, 47-56.  
1976 14, 15, 37-42, 47-56.  
1981 14, 15, 37-42, 47-56.  
1986 14, 15, 37-42, 47-56.

B.6.2 Limites du centre-ville de Ottawa

Les limites du centre-ville d'Ottawa sont: au nord, la rivière Outaouais et la rivière Rideau, au sud, le Queensway, la rue Clegg et la rivière Rideau, à l'est la rivière Rideau et à l'ouest, le canal Rideau et le chemin de fer du C.P.

B.6.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Ottawa

Le centre-ville d'Ottawa a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Ottawa-Hull - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-924, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 53;

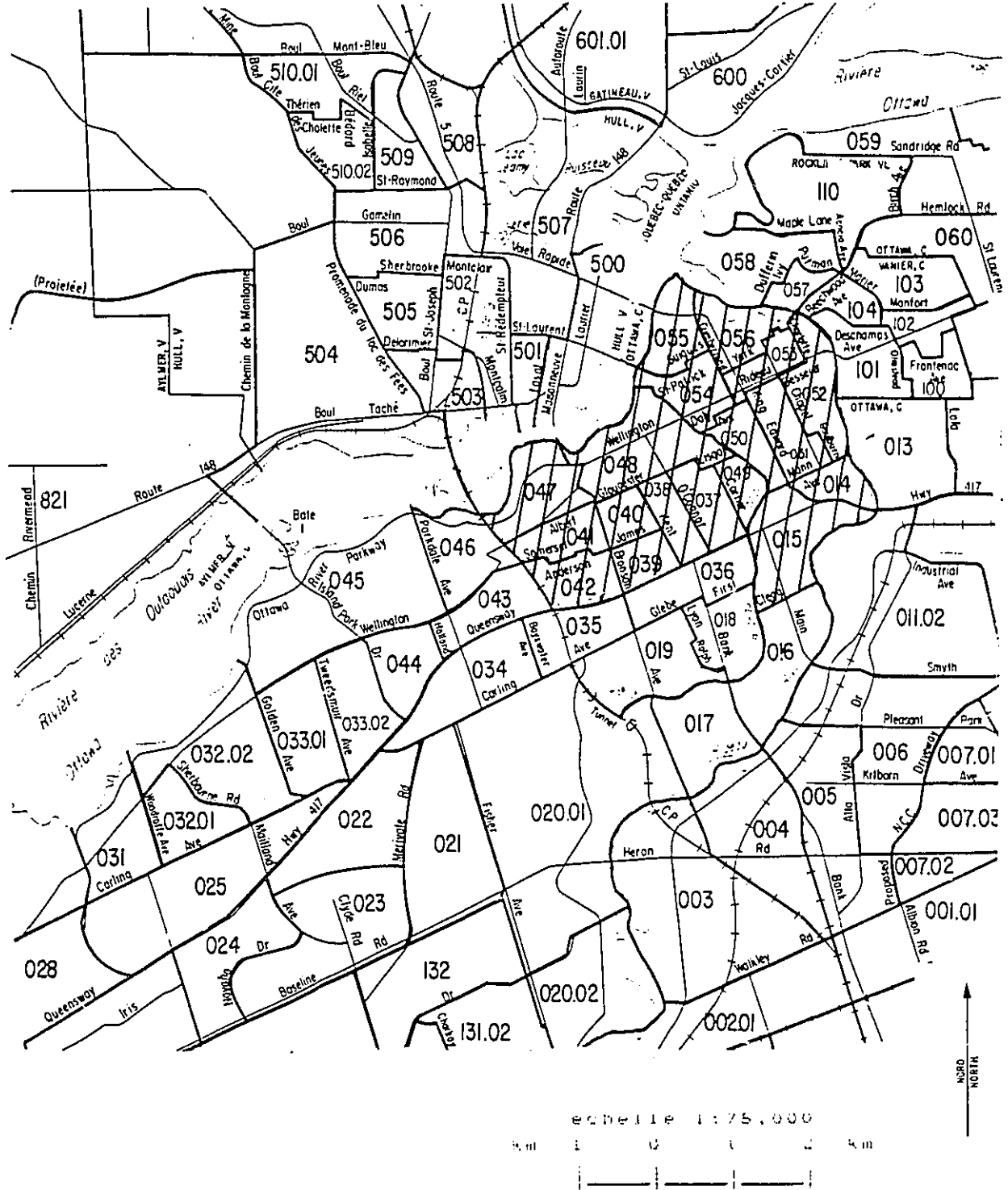
B. City of Ottawa, Planning Branch, Dept. of Community Development, Fringe area study, Background report to fringe areas - Central area, (Ottawa: janvier 1980), p. 4-13;

C. City of Ottawa, Planning Branch, The centretown neighbourhood study final draft development plan, (Ottawa: septembre 1976), p. 151-155;

D. Wilbur Smith and Associates, Ottawa parking study draft report, Ottawa, octobre 1974, figs. 2-1 et 10.1.

CARTE B.6

CARTE DU CENTRE-VILLE D'OTTAWA - ONTARIO



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 98-135.

B.7.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Toronto, Ontario

1961	31, 31, 34, 48-50, 54-65, 69-76, 95-105, 119, 134.
1966	31, 31, 34, 48-50, 54-65, 69-76, 95-105, 119, 134, 304.
1971	1-3, 5, 7-12, 14-17, 20, 30-39, 59-68, 88-92.
1976	1-3, 5, 7-12, 14-17, 20, 30-39, 59-68, 88-92.
1981	1-3, 5, 7-12, 14-17, 20, 30-39, 59-68, 88-92.
1986	1-3, 5, 7.02, 8-12, 14-17, 20, 30-39, 59-62, 63.01, 63.02, 64-68, 88-90, 91.01, 91.02, 92.

B.7.2 Limites du centre-ville de Toronto

Les limites du centre-ville de Toronto sont: au nord, le chemin de fer du C.P., la rue Yonge, Rosedale Valley et le viaduc Prince Edward, au sud, le lac Ontario, à l'est, la rivière Don et à l'ouest, la rue Jameson, la rue Queen West et la rue Bathurst.

B.7.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Toronto

Le centre-ville de Toronto a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Toronto - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-919, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 108-109;

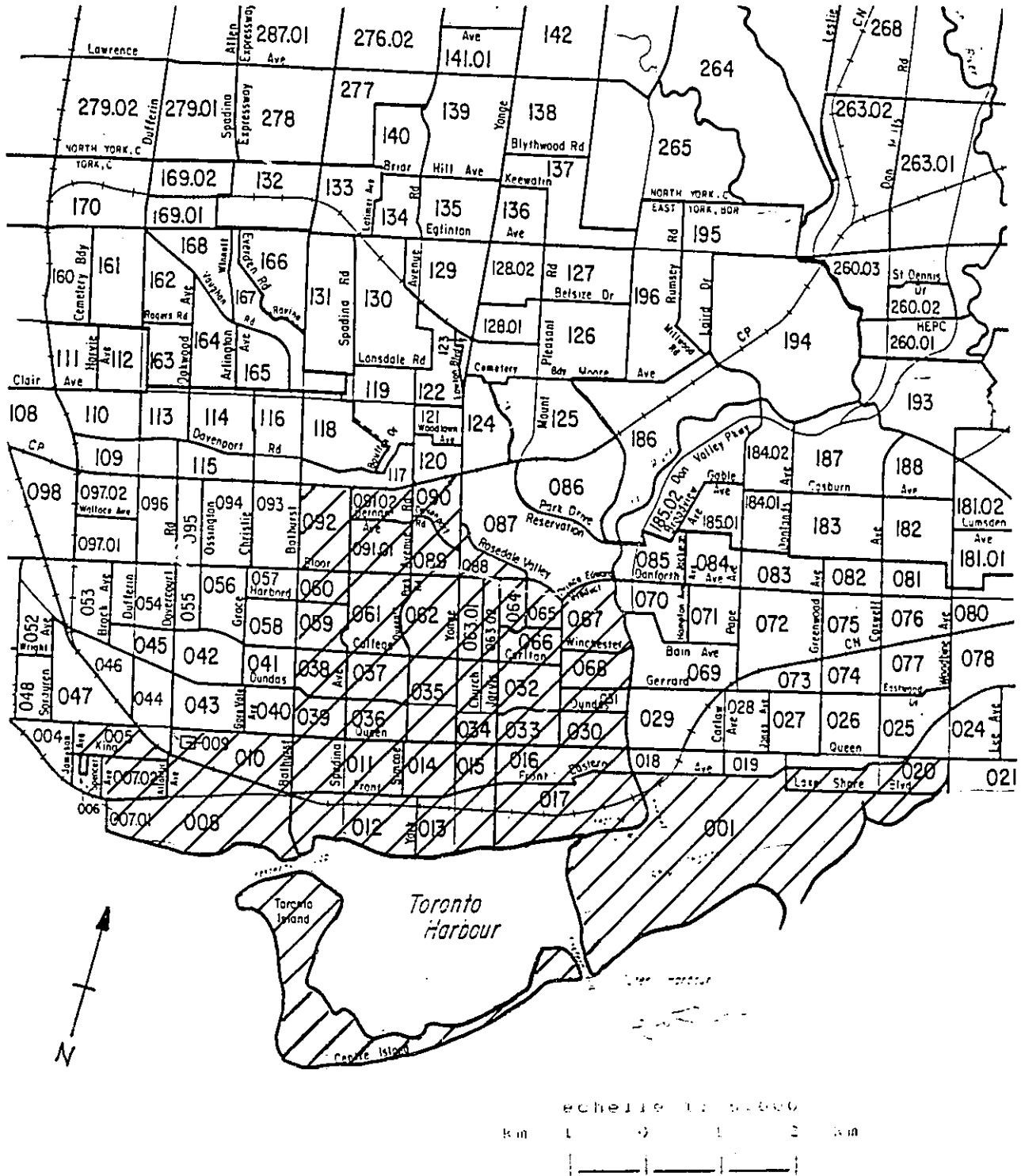
B. Carte où sont inscrites les limites du centre-ville tel que défini par le Plan officiel, envoyée par Georgina Moravec, Library information officer, Research and Information Dept., mars 1984;

C. City of Toronto Planning Board, Summary central industrial district proposals, Central area plan review, carte # 1, mars 1976, p. 120 et 121.

D. Neil F. Morrison, Garden gateway to Canada - Toronto, (Toronto: The Ryerson Press, 1954).

CARTE B.7

CARTE DU CENTRE-VILLE DE TORONTO - ONTARIO



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-163.

B.8.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Hamilton, Ontario

1961	6-13, 15-21.
1966	6-13, 15-21.
1971	34-41, 47-50, 62-65.
1976	34-41, 47-50, 62-65.
1981	34-41, 47-50, 62-65.
1986	34-41, 47-50, 62-65.

B.8.2 Limites du centre-ville de Hamilton

Les limites du centre-ville de Hamilton sont: au nord, le chemin de fer du C.N., le havre de Hamilton et la ville de Burlington, au sud, l'Escarpement et l'avenue Aberdeen, à l'est la rue Wentworth et à l'ouest, l'autoroute 403 et la rue Locke.

B.8.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Hamilton

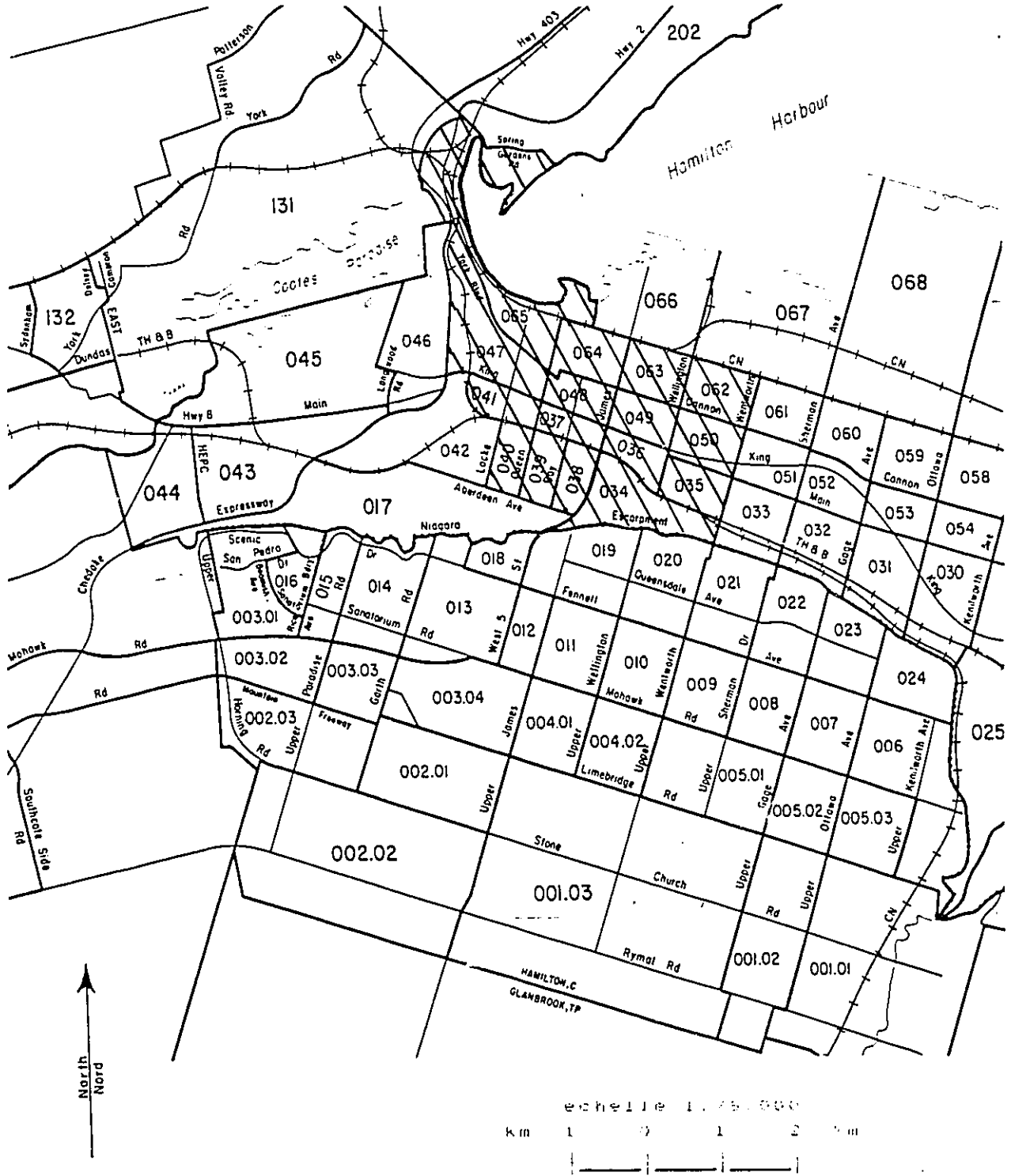
Le centre-ville de Hamilton a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Hamilton - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-928, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 53;

B. Planning and Development Dept. of the Regional Municipality of Hamilton Wentworth et The Central Area Plan Advisory Committee, Central area plan for the city of Hamilton, (Hamilton: janvier 1981);

C. George A. Nader, Cities of Canada - Volume 2: Profiles of fifteen metropolitan centres, (Toronto: The MacMillan Company of Canada Ltd. et Maclean Hunter Press, 1976), p. 261-262.

CARTE B.8  
CARTE DU CENTRE-VILLE DE HAMILTON - ONTARIO



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-113.

B.9.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de London, Ontario

1961 7, 8, 15, 16.  
1966 7, 8, 15, 16.  
1971 22, 23, 33, 34.  
1976 22, 23, 33, 34.  
1981 22, 23, 33, 34.  
1986 22, 23, 33, 34.

B.9.2 Limites du centre-ville de London

Les limites du centre-ville de London sont: au nord, la rue Oxford, au sud, la rivière Thames et le chemin de fer du C.P., à l'est, la rue Elizabeth et la rue Adelaide et à l'ouest, la rivière Thames.

B.9.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de London

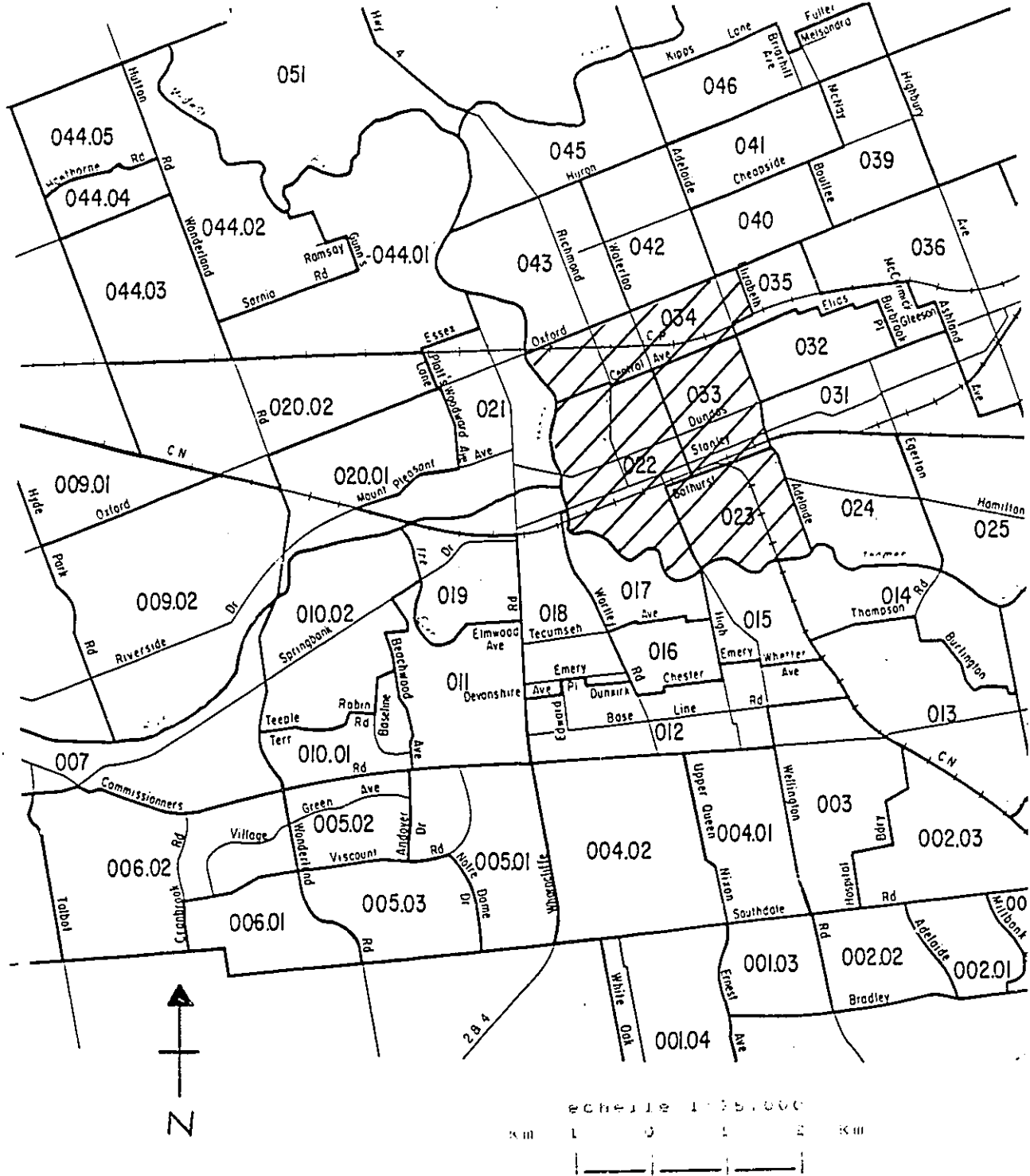
Le centre-ville de London a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. City of London, Dept. of Planning and Development, carte, Statistical planning units and districts, London, juillet 1981.

B. City of London, carte, London annexations, (London: mai 1983).

CARTE B.9

CARTE DU CENTRE-VILLE DE LONDON - ONTARIO



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-125.

B.10.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Windsor, Ontario

1961	6, 8, 9, 11, 12.
1966	6, 8, 9, 11, 12.
1971	26, 31-33, 35.
1976	26, 31-33, 35.
1981	26, 31-33, 35.
1986	26, 31-33, 35.

B.10.2 Limites du centre-ville de Windsor

Les limites du centre-ville de Windsor sont: au nord, la rivière Détroit, au sud, la rue Wyandotte, la rue Elis West, le boulevard Giles West, la rue Erié East, la rue Elliot West et la rue Wyandotte East, à l'est, la rue Pierre et l'avenue Lillian et à l'ouest, la Place Dufferin, chemins de fer du C.P. et le chemin de fer Conrail.

B.10.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Windsor,

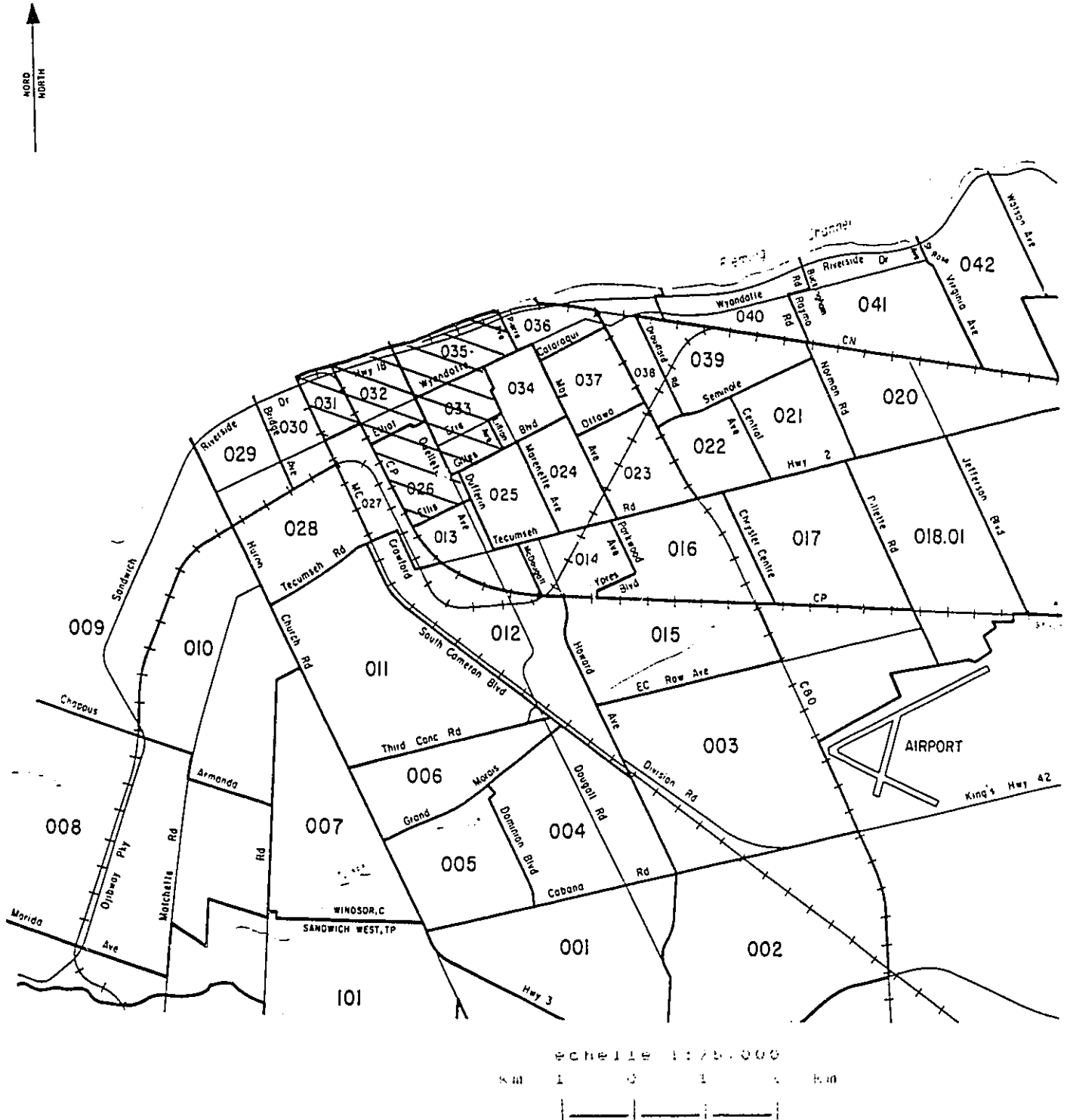
Le centre-ville de Windsor a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. City of Windsor, Department of Planning, carte, Downtown Windsor, (Windsor: 1982);

B. City of Windsor, Department of Planning, carte, Metropolitan Windsor, (Windsor: 1982);

CARTE B.10

CARTE DU CENTRE-VILLE DE WINDSOR - ONTARIO



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-171.

B.11.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Winnipeg, Manitoba

1961	118-122, 35-37, 49, 50.
1966	118-122, 35-37, 49, 50.
1971	13-15, 22-26, 116, 117.
1976	13-15, 22-26, 116, 117.
1981	13-15, 22-26, 116, 117.
1986	13-15, 22-26, 116, 117.

B.11.2 Limites du centre-ville de Winnipeg

Les limites du centre-ville de Winnipeg sont: au nord, la voie ferrée du C.P., au sud, la rivière Assiniboine, la rue Marion, l'avenue Bertrand et la rue Kavanagh est, à l'est, la voie ferrée du C.P. et la rue des Meurons et à l'ouest, la rue Sherbrooke.

B.11.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Winnipeg

Le centre-ville de Winnipeg a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Winnipeg - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-922, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 55;

B. City of Winnipeg, carte, Neighborhoods, (Winnipeg: 1979);

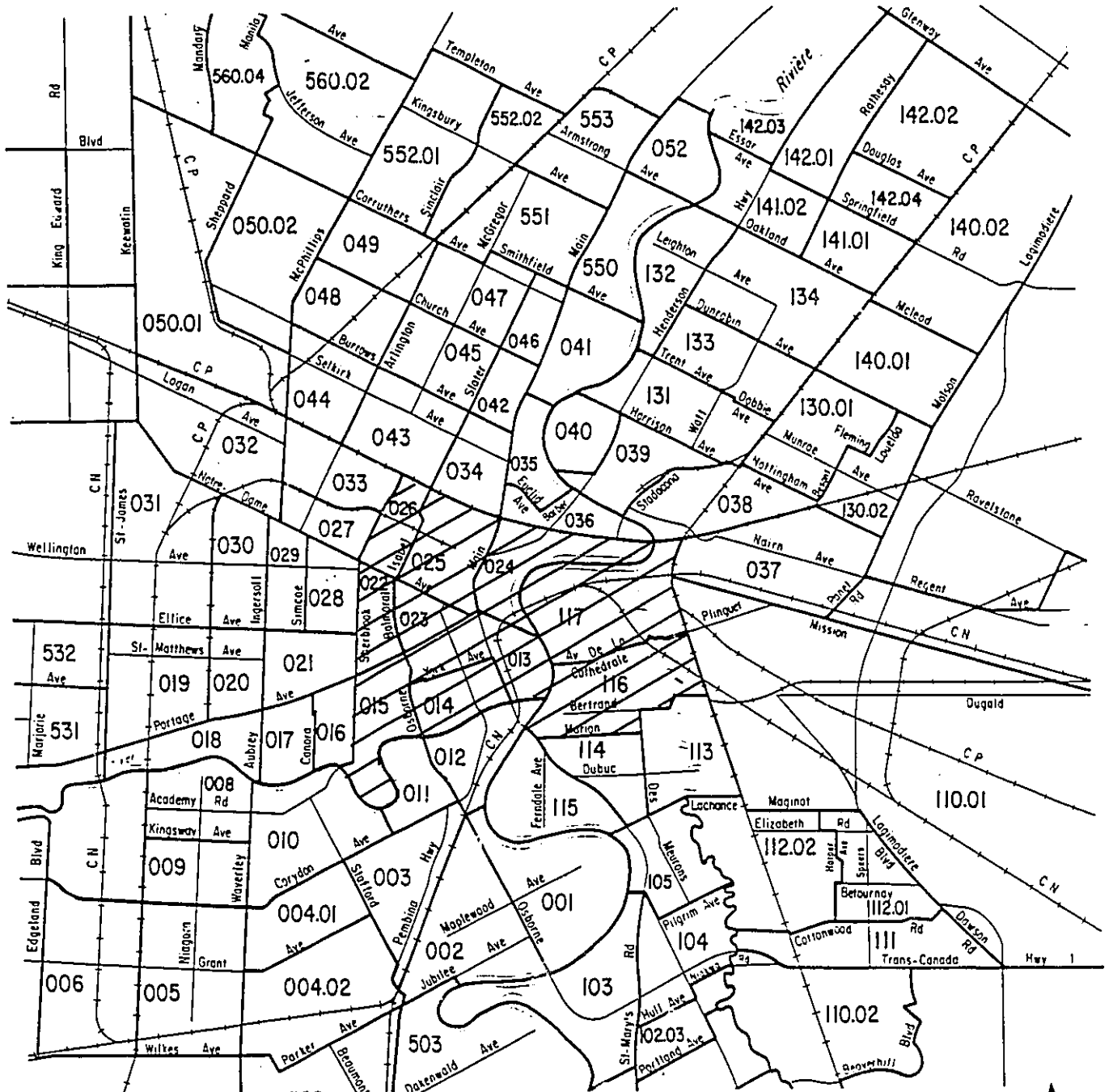
C. City of Winnipeg, Department of Environmental Projections, Information Winnipeg - Small area population, (Winnipeg: décembre 1986);

D. City of Winnipeg, Departement of Environmental Projections, Information Winnipeg - Winnipeg area characterisation study, (Winnipeg: juillet 1979);

E. City of Winnipeg, carte, Generalised land use, (Winnipeg: janvier 1983).

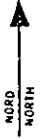
CARTE B.11

CARTE DU CENTRE-VILLE DE WINNIPEG - MANITOBA



echelle 1:75,000

0 1 2 km



B.12.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Régina, Saskatchewan

1961	4, 5, 7.
1966	10-14.
1971	10-14.
1976	10-14.
1981	10-14.
1986	10-14.

B.12.2 Limites du centre-ville de Régina

Les limites du centre-ville de Régina sont: au nord, la voie ferrée du C.P., au sud, le ruisseau Wascana et l'avenue College, à l'est la rue Albert et la rue Winnipeg et à l'ouest, la rue Elphinstone.

B.12.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Régina

Le centre-ville de Régina a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

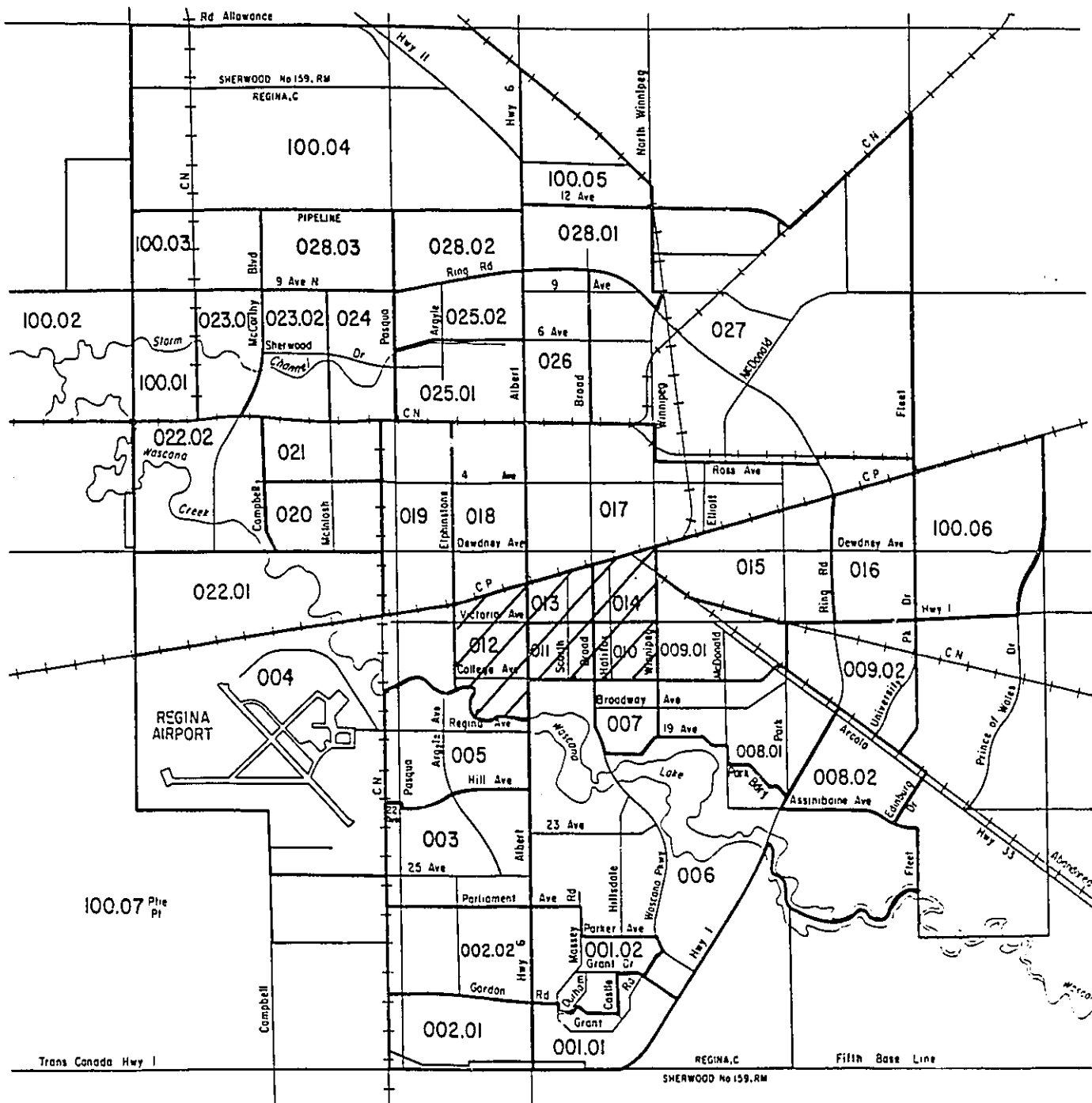
A. Statistique Canada, Régina - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-929, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 53;

B. City of Régina, Towards a downtown plan, Status report, (Régina: janvier 1983);

C. City of Régina, Planning Dept., Central area study zones, figure 1, (Régina: janvier 1972).

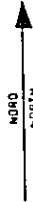
CARTE B.12

CARTE DU CENTRE-VILLE DE REGINA - SASKATCHEWAN



echelle 1:75,000

Km 1 0 1 2 Km



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-143.

B.13.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Calgary, Alberta

1961	8-11.
1966	18, 29, 32, 33.
1971	26, 27, 42-45.
1976	26, 27, 42-45.
1981	26, 27, 42-45.
1986	26, 27, 42-45.

B.13.2 Limites du centre-ville de Calgary

Les limites du centre-ville de Calgary sont: au nord, 17th avenue S.W., 12th avenue S.W., la voie ferrée du C.P. et la rivière Bow, au sud, 26th avenue S.W., Frontenac avenue S.W., avenue Hillcrest S.W., 25th avenue S.W., 13th avenue S.W., 12th avenue S.W. et S.E., et 17th avenue S.E., à l'est la rivière Elbow et à l'ouest, 17th avenue S.W., 16th street, 14th street S.W., 11th street et 8th street S.W.

B.13.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Calgary

Le centre-ville de Calgary a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Calgary - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-927, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 55;

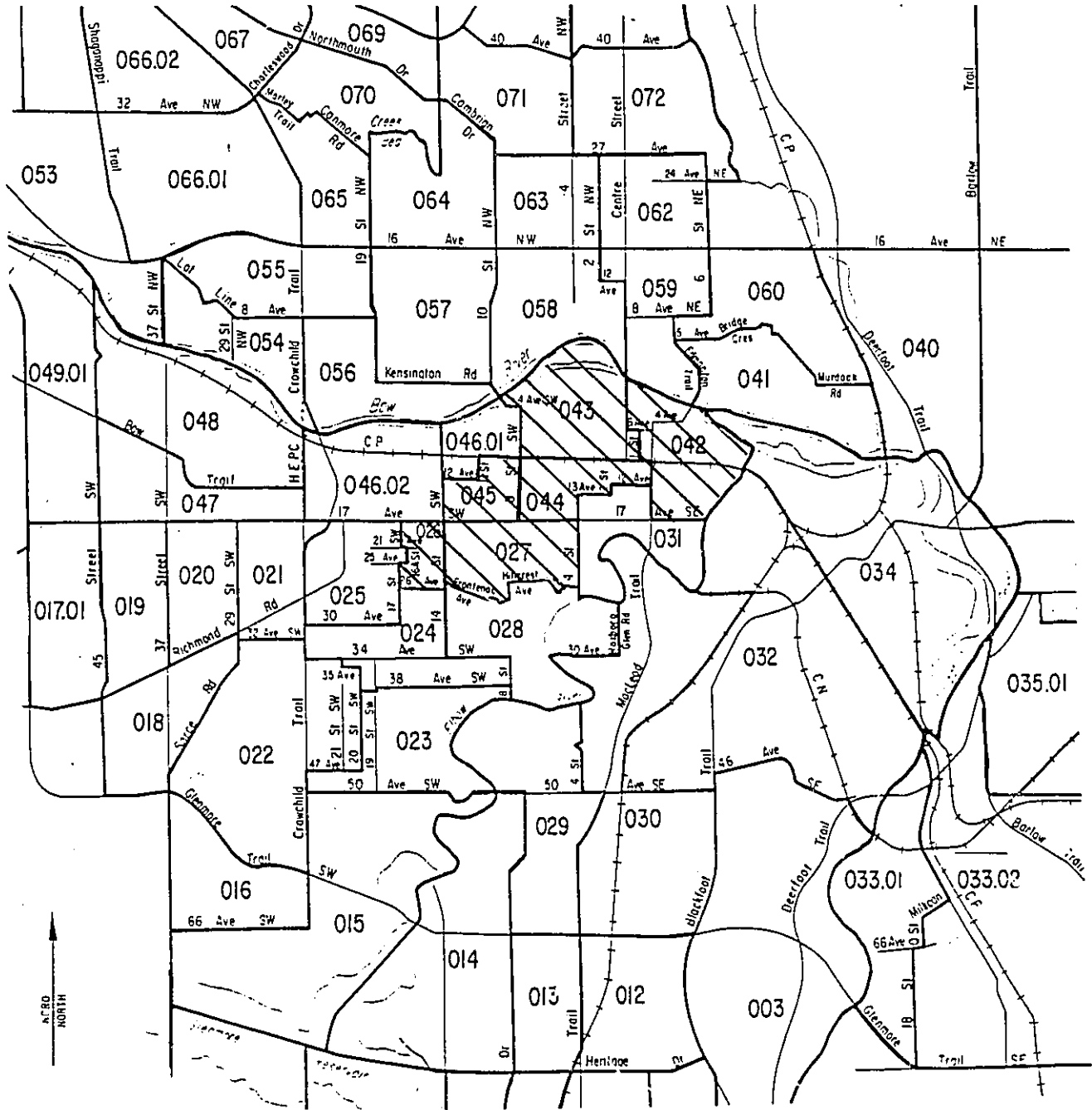
B. City of Calgary, Planning Dept., carte, Annexations map, (Calgary: mars 1983);

C. City of Calgary, Planning Dept., Special Project Division, Inner city plan 1979, (Calgary: octobre 1982), p. 4;

D. City of Calgary, Core area policy brief - City of Calgary - octobre 1982, (Calgary: janvier 1983), p. IV-VII, et p. 4.

CARTE P.13

CARTE DU CENTRE-VILLE DE CALGARY - ALBERTA



echelle 1:75,000

0 1 2 km



B.14.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Edmonton, Alberta

1961	4-6, 9-11, 14, 15, 19, 20, 39.
1966	4-6, 9-11, 14, 15, 19, 20, 39.
1971	32-34, 44-47, 54-56, 60-62.
1976	32-34, 44-47, 54-56, 60-62.
1981	32.01-34, 44-47, 54-56, 60.01-62.
1986	32.01-34, 44-47, 54-56, 60.01-62.

B.14.2 Limites du centre-ville de Edmonton

Les limites du centre-ville de Edmonton sont: au nord, la voie ferrée du C.N., au sud, la rivière North Saskatchewan, à l'est la voie ferrée du C.N. et 116th street et à l'ouest, la voie ferrée du C.N. et 82th street.

B.14.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Edmonton

Le centre-ville d'Edmonton a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Edmonton - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-925, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 55;

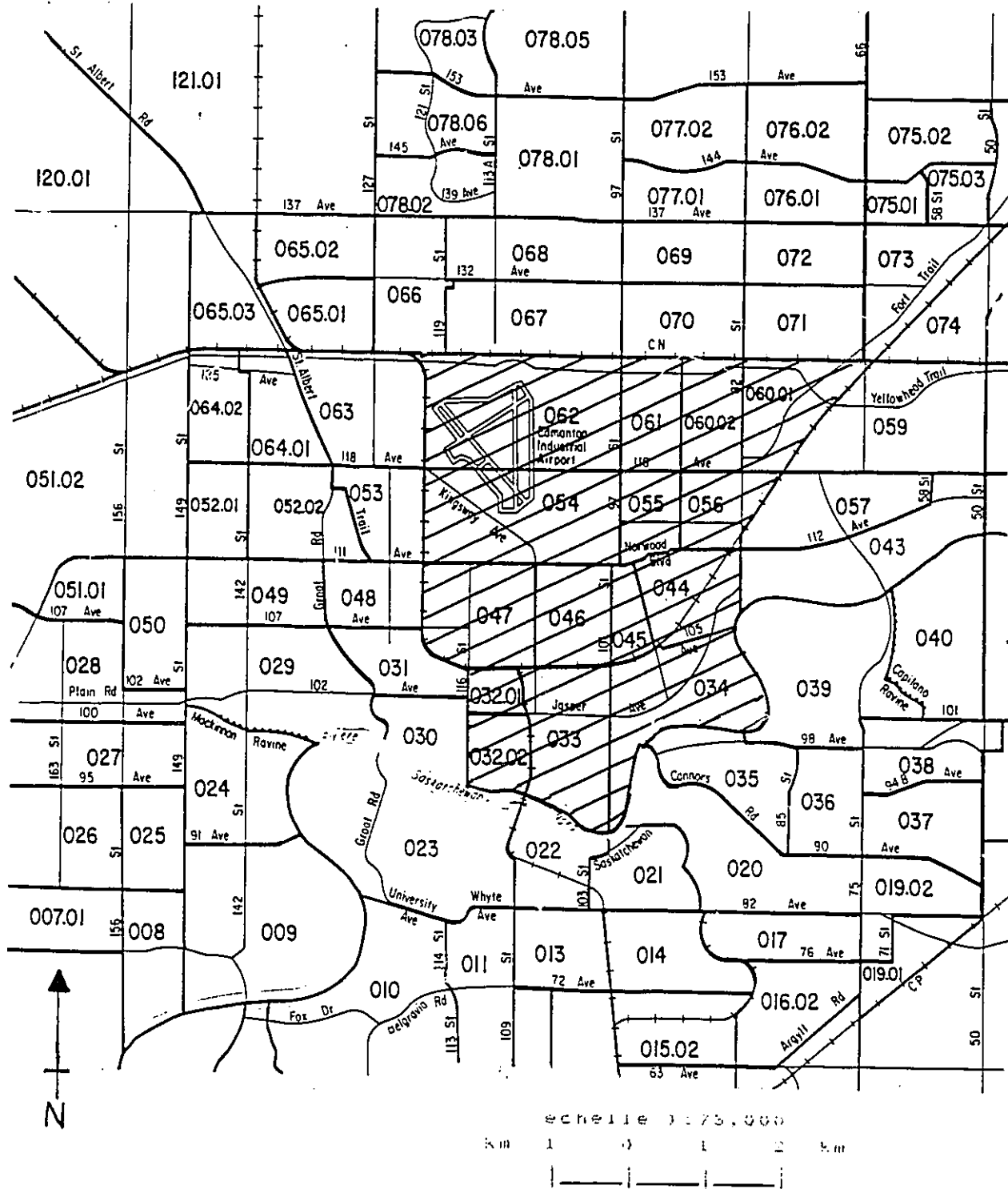
B. City of Edmonton, Planning Department, The city of Edmonton planning, form 83-794;

C. City of Edmonton, Central district - the City of Edmonton, série de cartes et données sur le central district et ses quartiers, (Edmonton: septembre 1983);

D. City of Edmonton, Planning Department, Edmonton demographic profile 1982, District area plan - Plan I et II, (Edmonton: octobre 1983).

CARTE B.14

CARTE DU CENTRE-VILLE DE EDMONTON - ALBERTA



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-107.

B.15.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Vancouver, Colombie-Britannique

1961	1-8, 13-17, 21-23, 50, 51.
1966	1-8, 13-17, 21-23, 50, 51.
1971	37-41, 45-50, 55-68.
1976	37-41, 45-50, 55-68.
1981	37-41, 45-50.02, 55-68.
1986	37-41, 45.01-50.02, 55.01-68.

B.15.2 Limites du centre-ville de Vancouver

Les limites du centre-ville de Vancouver sont: au nord, English Bay et Burrard Inlet, au sud, l'avenue Broadway, 16th avenue et 15th avenue en alternance, à l'est Victoria Drive et la rue Penticton et à l'ouest, la rue Trafalgar et la rue Alma.

B.15.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Vancouver

Le centre-ville de Vancouver a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

A. Statistique Canada, Vancouver - Série d'atlas métropolitains, cat. #99-921, Recensement du Canada 1981 (Ottawa: Ministère des approvisionnements et service, 1984), p. 108-109;

B. City of Vancouver, Census tract boundaries for the coreplan study;

C. City of Vancouver, carte, City of Vancouver local areas;

D. City of Vancouver, City Planning Dept., Vancouver local areas, Statistics compiled from the 1971 and 1976 Canada census, (Vancouver: avril 1979);

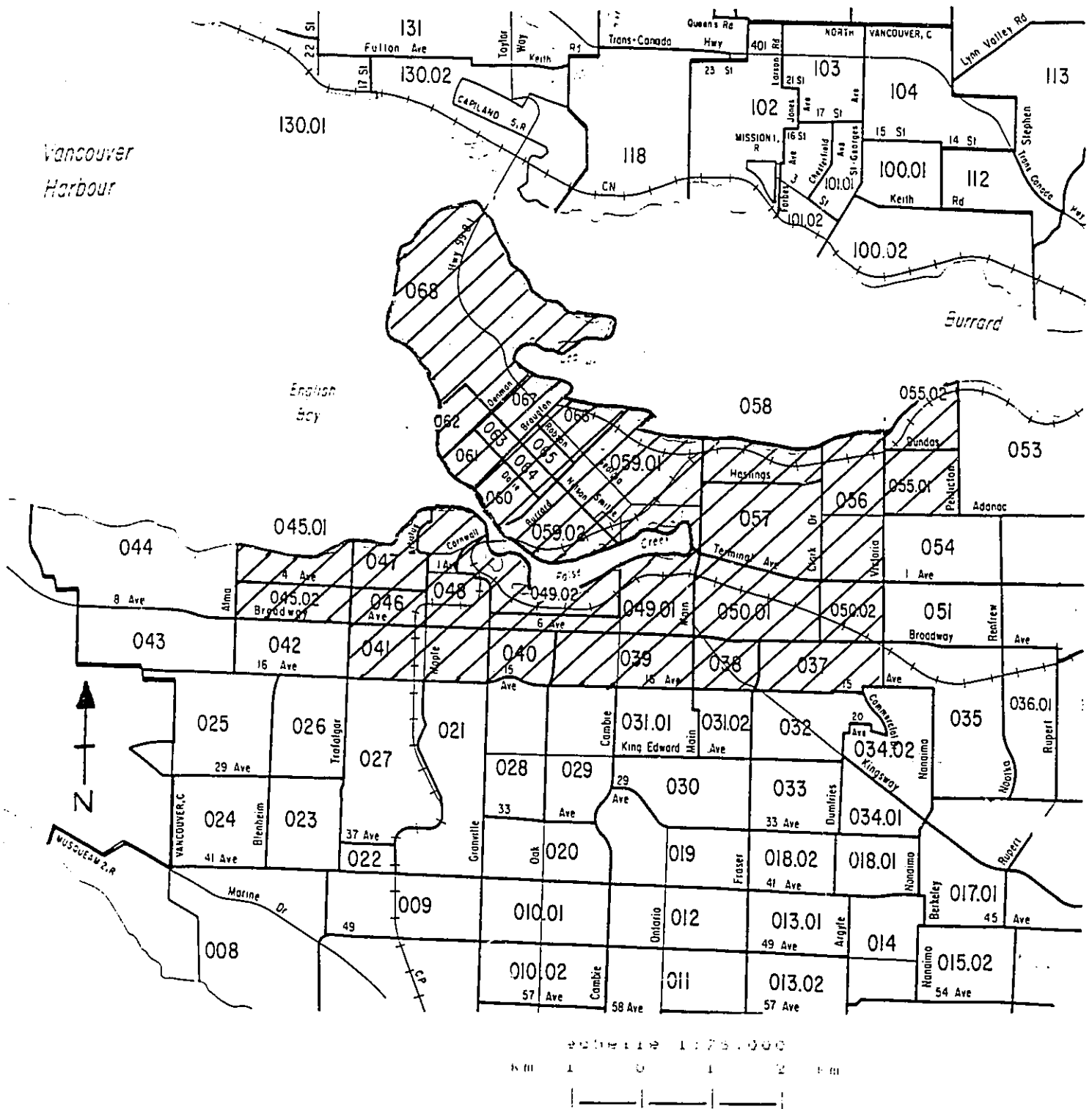
E. City of Vancouver, City Planning Dept., Changes in the built form of the core - A coreplan background report, (Vancouver: septembre 1982);

F. City of Vancouver, The core employment trend, (Vancouver: juin 1982);

G. City of Vancouver, Changes in trends in natural, social and cultural amenities in Vancouver's core - 1960-1980, (Vancouver: avril 1983).

CARTE B.15

CARTE DU CENTRE-VILLE DE VANCOUVER - COLOMBIE-BRITANIQUE



Source: Statistique Canada, 1986, cat. 95-167.

B.16.1 Secteurs de recensement inclus dans le centre-ville de Victoria, Colombie-Britannique

1961	5, 7.
1966	5, 7.
1971	3, 10.
1976	3, 10.
1981	3.01, 3.02, 10.
1986	3.01, 3.02, 10.

B.16.2 Limites du centre-ville de Victoria

Les limites du centre-ville de Victoria sont: au nord, Victoria Harbour, Inner Harbour, l'avenue Queens et la rue Bay, au sud, le détroit Juan de Fuca et la rue Fort, à l'est, la rue Cook, la rue Quadra et la rue Douglas et à l'ouest, Upper Harbour, Inner Harbour et Victoria Harbour.

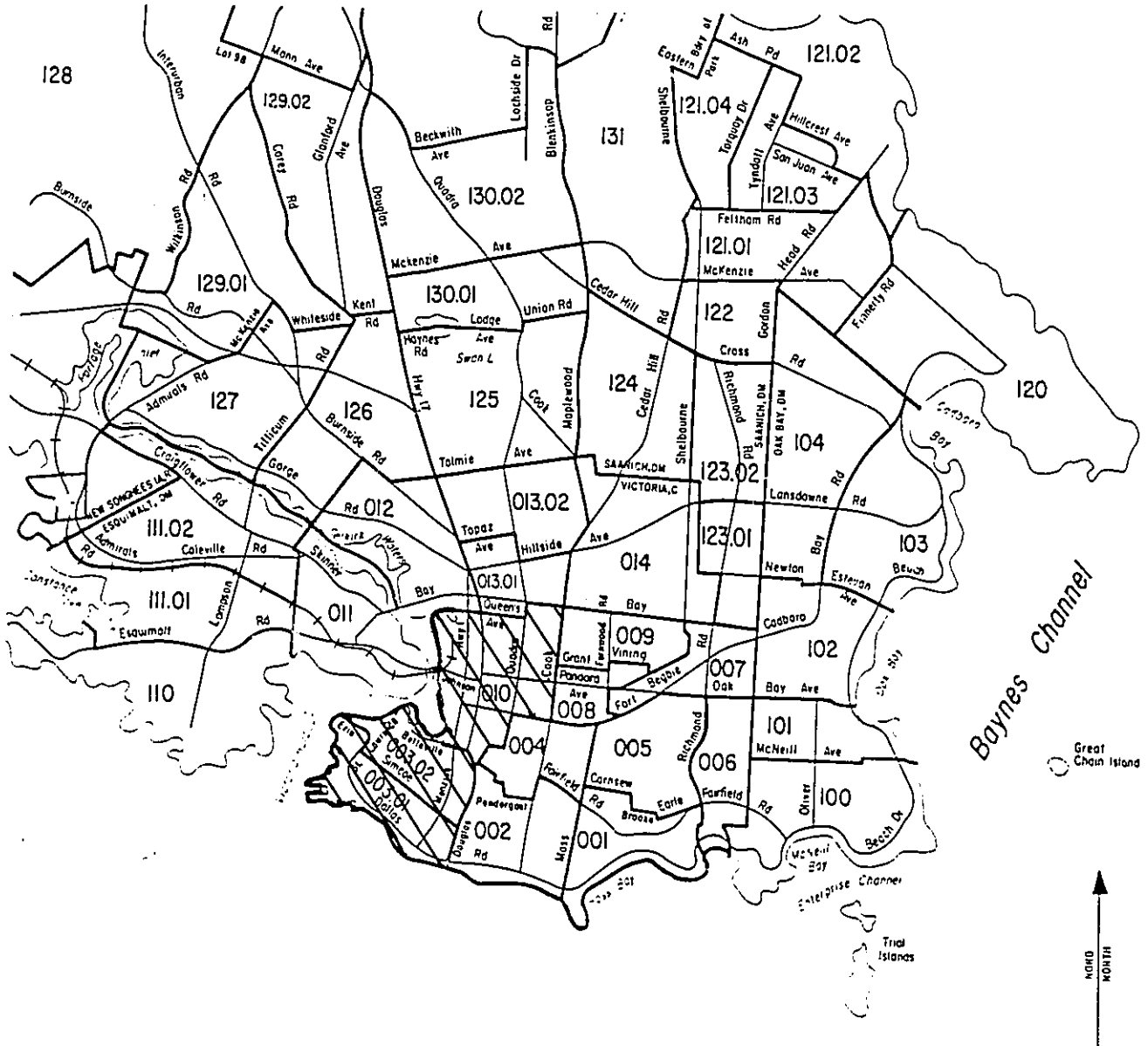
B.16.3 Explications des raisons ayant motivé le choix des limites du centre-ville de Victoria

Le centre-ville de Victoria a été limité après avoir consulté les informations contenues dans les documents suivants:

- A. City of Victoria, Planning Department, Social and economic data, (Victoria: 1984);
- B. City of Victoria, Department of Community Development, Central area, (Victoria: août 1973);
- C. City of Victoria, Planning Department, Downtown Victoria, Draft, (Victoria: 1982);
- D. City of Victoria, carte, Census tract 1981 boundaries, Geocoded neighbourhood boundaries, (Victoria).

CARTE B.16

CARTE DU CENTRE-VILLE DE VICTORIA - COLOMBIE-BRITANIQUE



Juan de Fuca Strait

echelle 1:75,000

Km 1 0 1 2 Km



**ANNEXE C**

1. TABLEAUX DU TOTAL DE CERTAINES DONNEES SE RAPPORTANT AUX VILLES ET CENTRE-VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER, VICTORIA, DE 1956 A 1986

2. TABLEAUX DU TOTAL DE CERTAINES DONNEES SE RAPPORTANT AUX PRINCIPALES VILLES CANADIENNES, DE 1961 A 1986.

3. TABLEAUX DU TOTAL DE CERTAINES DONNEES SE RAPPORTANT AUX PROVINCES CANADIENNES ET AU CANADA, DE 1961 A 1986.

---

TABLEAU C.1

POPULATION DES REGIONS METROPOLITAINES DE RECENSEMENT (RMR) DE  
ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA,  
TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY,  
EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA,  
EN 1956, 1961, 1971, 1981 ET 1986

RMR	1956	1961	1971	1981	1986
St-Jean(T.N.)	79 153	90 838	131 810	154 835	161 901
Halifax	164 200	183 946	222 635	277 727	295 990
St-Jean(N.B.)	86 015	95 563	106 745	121 012	121 265
Québec	311 604	357 568	480 505	583 820	603 267
Montréal	1 745 001	2 109 509	2 743 210	2 862 286	2 921 357
Ottawa	345 460	429 750	*453 280	*557 328	*619 049
Toronto	1 502 253	1 824 481	2 628 045	3 130 392	3 427 168
Hamilton	338 294	395 189	498 510	542 095	557 029
London	154 453	181 283	286 010	326 817	342 302
Windsor	185 865	193 365	258 655	250 885	253 988
Winnipeg	412 248	475 989	540 265	592 061	625 304
Regina	89 852	112 141	140 675	173 226	186 521
Calgary	201 022	279 062	403 325	625 966	671 326
Edmonton	254 800	337 568	495 700	740 882	785 465
Vancouver	665 017	790 165	1 082 350	1 268 183	1 380 729
Victoria	133 829	154 152	195 845	241 450	255 547

Source: Statistique Canada, 1956, 1961, 1971, 1981, 1986.

\*Partie Ontario seulement.

TABLEAU C.2

SUPERFICIE DES RMR DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX,  
ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON,  
WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA,  
EN 1971, 1976, 1981 ET 1986

RMR	Superficie (KM)				
	1961	1971	1976	1981	1986
St-Jean(T.N.)	**	520,69	838,01	1 127,47	1 129,99
Halifax	**	430,44	2 508,06	2 508,10	2 508,10
St-Jean(N.B.)	**	917,17	1 476,10	1 476,08	2 904,80
Québec	**	563,46	2 818,28	2 817,96	3 150,27
Montréal	**	1 661,51	2 809,43	2 828,35	3 508,89
Ottawa	**	729,46	*2 432,80	-	*3 056,26
Toronto	**	2 254,07	3 742,70	3 742,94	5 613,71
Hamilton	**	706,21	1 358,42	1 358,50	1 358,50
London	**	1 121,67	1 601,84	1 601,91	2 105,07
Windsor	**	510,04	768,88	768,87	861,66
Winnipeg	**	433,06	2 310,09	2 310,03	3 294,82
Regina	**	519,00	835,20	835,22	3 421,58
Calgary	**	250,76	418,78	504,96	5 055,96
Edmonton	**	239,29	3 864,30	4 142,51	11 396,68
Vancouver	**	1 730,71	2 786,23	2 786,22	2 786,26
Victoria	**	303,56	488,51	488,52	1 951,11

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Partie Ontario seulement.

\*\*Données non disponibles en 1961 sous forme pouvant être comparée avec les données de 1971, 1976, 1981 et 1986.

TABLEAU C.3

DENSITE DE LA POPULATION DES RMR DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA, EN 1971, 1976, 1981 ET 1986

RMR	Densité par KM ca				
	1961	1971	1976	1981	1986
St-Jean (T.N.)	**	253,14	171,11	137,3	143,3
Halifax	**	517,23	106,85	110,7	118,0
St-Jean (N.B.)	**	116,39	76,54	77,3	41,7
Québec	**	852,78	192,37	204,4	191,5
Montréal	**	1 651,03	997,53	1 004,9	832,6
Ottawa	**	621,39	*225,12	-	*202,6
Toronto	**	1 165,91	748,94	801,2	610,5
Hamilton	**	705,89	389,70	399,0	410,0
London	**	254,99	168,80	177,1	162,6
Windsor	**	507,13	322,00	320,1	294,8
Winnipeg	**	1 247,55	250,30	253,2	189,8
Regina	**	271,06	181,01	196,7	54,5
Calgary	**	1 608,41	1 122,11	1 173,8	132,8
Edmonton	**	2 071,54	143,42	158,6	68,9
Vancouver	**	625,38	418,61	455,2	495,5
Victoria	**	645,16	446,77	477,9	131,0

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Partie Ontario seulement.

\*\*Données non disponibles en 1961 sous forme pouvant être comparée avec les données de 1971, 1976, 1981 et 1986.

TABLEAU C.4

POPULATION DES VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.),  
 QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR,  
 WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA,  
 EN 1956, 1961, 1971, 1981 ET 1986

Villes	1956	1961	1971	*1981	1986
St-Jean(T.N.)	57 078	63 633	88 100	83 770	96 216
Halifax	93 301	92 511	122 035	114 594	113 577
St-Jean(N.B.)	52 491	55 153	89 040	80 515	76 381
Québec	170 703	171 979	186 085	166 474	164 580
Montréal	1 109 439	1 191 062	1 214 355	1 080 546	1 015 420
Ottawa	222 129	268 206	302 340	295 163	300 763
Toronto	667 706	672 407	712 785	599 217	612 289
Hamilton	250 914	273 991	309 180	306 434	306 728
London	144 850	169 569	223 220	254 280	269 140
Windsor	121 980	114 367	203 370	192 083	193 111
Winnipeg	255 093	265 429	246 270	564 473	594 551
Regina	89 852	112 141	139 435	162 613	175 064
Calgary	184 190	249 641	403 320	592 743	636 104
Edmonton	227 381	281 027	438 150	532 246	573 982
Vancouver	365 844	384 522	426 260	414 281	431 147
Victoria	54 584	54 941	61 740	64 379	66 303

Source: Statistique Canada, 1956, 1961, 1971, 1981, 1986.

\*Données tel qu'apparaissant dans les publications de Statistique Canada de 1981.

TABLEAU C.5

SUPERFICIE DES VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.),  
 QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR,  
 WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA,  
 EN 1961, 1971, 1981 ET 1986

Villes	Superficie (KM ca)			
	1961	1971	1981	1986
St-Jean (T.N.)	7,95	19,18	35,10	101,59
Halifax	11,07	38,93	62,65	79,22
St-Jean (N.B.)	21,89	200,52	322,71	322,88
Québec	14,47	44,40	89,05	88,86
Montréal	75,89	98,12	158,31	176,90
Ottawa	68,44	68,44	110,15	110,15
Toronto	56,26	60,36	97,15	97,15
Hamilton	76,63	76,31	122,82	122,69
London	106,09	99,70	162,28	162,21
Windsor	20,78	74,41	119,76	119,87
Winnipeg	39,54	49,12	571,60	571,60
Regina	41,39	47,47	109,83	110,06
Calgary	116,53	250,76	504,96	534,82
Edmonton	92,89	174,61	321,65	669,95
Vancouver	69,73	70,25	113,13	112,94
Victoria	11,67	11,67	18,78	18,78

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1986.

TABLEAU C.6

DENSITE DES VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.),  
QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR,  
WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA,  
EN 1961, 1971, 1981 ET 1986

Villes	Densité (KM ca)			
	1961	1971	1981	1986
St-Jean (T.N.)	8004,2	4593,3	2386,6	947,1
Halifax	8356,9	3134,7	1829,1	1433,7
St-Jean (N.B.)	2519,6	444,1	249,5	236,6
Québec	2266,2	4191,1	1869,4	1852,1
Montréal	15694,6	12376,2	6192,6	5740,1
Ottawa	3918,8	4417,6	2679,6	2730,5
Toronto	11951,8	11808,9	6168,0	6302,5
Hamilton	3575,5	4051,6	2495,0	2500,0
London	1598,4	2238,9	1566,9	1659,2
Windsor	5503,7	2733,1	1603,9	1611,0
Winnipeg	6712,9	5013,6	987,5	1040,2
Regina	2709,4	2937,3	1480,6	1590,6
Calgary	2142,3	1608,4	1173,8	1189,4
Edmonton	3025,4	2509,3	1654,7	856,8
Vancouver	5514,4	6067,8	3662,0	3817,5
Victoria	4707,9	5290,5	3428,1	3530,5

Source: Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1986.

TABLEAU C.7

POPULATION DES REGIONS URBAINES PAR TRANCHE DE TAILLE,  
CANADA ET POURCENTAGE, 1901, 1951, 1961, 1971, 1981, 1986

Régions urb.	1901	1951	1961	1971	1981	1986
Canada	2014222	8817637	12700390	16410785	18435927	*
Répartition en %	37,5	62,9	69,6	76,1	75,7	*
500 000 et +	-	-	4604844	6887630	10035183	*
Répartition en %		-	25,2	31,9	41,2	*
100 000 et +	-	5221957	3319153	3358540	2558047	*
Répartition en %	-	**37,3	18,2	15,6	10,5	*
30 000 - 99 000	-	1230731	1704787	1930590	1997277	*
29 999 et -	-	2364949	3071606	4234025	3845420	*
Répartition en %	-	25,7	26,2	28,6	24,0	*

Source: Statistique Canada, 1961, cat. 92-537, 1971, cat. 92-709, 1981, cat. 93-905.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

\*\*Inclu la catégorie 500 000 et +.

TABLEAU C.8

PERMIS DE DEMOLITION \*DOMICILIAIRE EMIS DANS LES RMR DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA DURANT LES ANNEES \*\*1976, 1977, 1978, 1979 ET 1980, ET DE 1976 A 1980

Villes	Permis de démolition domiciliaire					Total 1976-1980
	1976	1977	1978	1979	1980	
St-Jean (T.N.)	17	22	20	21	33	113
Halifax	93	149	114	88	97	541
St-Jean (N.B.)	138	245	153	252	255	1 043
Québec	95	156	143	121	119	634
Montréal	1 298	1 109	982	1 300	1 391	6 080
Ottawa	191	181	194	199	131	896
Toronto	839	780	856	860	650	3 985
Hamilton	424	264	275	238	126	1 327
London	114	45	11	11	81	262
Windsor	111	139	156	180	127	713
Winnipeg	382	298	353	281	371	1 685
Regina	29	92	133	92	179	525
Calgary	345	406	660	638	411	2 460
Edmonton	333	408	509	563	434	2 247
Vancouver	1 509	1 477	1 483	1 198	2 249	7 916
Victoria	655	229	114	137	182	1 317

Source: Statistique Canada, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980.

\*Inclus maisons simples, doubles, en rangées et d'appartements.

\*\*Ces statistiques ne sont pas disponibles pour les années antérieures à 1976.

TABLEAU C.9

PERMIS DE DEMOLITION \*DOMICILIAIRE EMIS DANS LES RMR DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUEBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA DURANT LES ANNEES 1981, 1982, 1983, 1984, 1985 ET 1986, ET DE 1981 A 1986

Villes	Permis de démolition domiciliaire						Total	Total
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1981à 1986	1976à 1986
St-Jean (T.N.)	60	38	41	39	38	32	248	361
Halifax	75	87	54	84	94	58	452	993
St-Jean (N.B.)	130	125	119	119	41	46	580	1 623
Québec	153	123	146	72	86	80	660	1 294
Montréal	1 585	1 594	1 439	1 116	847	712	7 293	13 373
Ottawa	81	108	124	15	153	405	1 021	1 917
Toronto	890	779	683	635	962	990	4 939	8 924
Hamilton	108	119	99	76	82	3	487	1 814
London	165	92	69	117	88	66	597	859
Windsor	135	110	129	115	146	97	732	1 445
Winnipeg	464	471	332	350	302	303	2 222	3 907
Regina	100	75	64	67	53	34	393	918
Calgary	603	312	89	57	144	134	1 339	3 799
Edmonton	747	269	189	121	135	162	1 623	3 870
Vancouver	2 277	1 044	1 559	1 682	2 034	1 976	10 572	18 488
Victoria	393	69	99	80	124	137	902	2 219

Source: Statistique Canada, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986.

\*Inclus maisons simples, doubles, en rangées et d'appartements.

TABLEAU C.10

PERMIS DE DEMOLITION \*DOMICILIAIRE EMIS DANS LES  
PROVINCES CANADIENNES ET AU CANADA DURANT LES ANNEES  
\*\*1976, 1977, 1978, 1979 ET 1980, ET DE 1976 A 1980

Provinces	Permis de démolition domiciliaire					Total 1976-1980
	1976	1977	1978	1979	1980	
Terre-Neuve	49	56	49	71	66	291
Ile-du-P.-E.	1	1	19	5	0	26
Nouvelle-Ecosse	183	283	246	204	165	1 081
N.-Brunswick	301	479	342	500	526	2 148
Québec	2 091	1 888	2 039	2 389	2 676	11 083
Ontario	3 208	3 073	3 442	3 399	2 737	15 859
Manitoba	469	382	466	374	481	2 172
Saskatchewan	221	416	429	391	442	1 899
Alberta	1 019	1 243	1 668	1 584	1 159	6 673
Colombie-B.	2 642	2 143	2 013	1 787	2 899	11 484
CANADA	10 184	9 961	10 713	10 704	11 153	52 716

Source: Statistique Canada, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980.

\*Inclus maisons simples, doubles, en rangées et d'appartements.

\*\*Ces statistiques ne sont pas disponibles pour les années antérieures à 1976.

TABLEAU C.11

PERMIS DE DEMOLITION \*DOMICILIAIRE EMIS DANS LES  
PROVINCES CANADIENNES ET AU CANADA DURANT LES ANNEES  
1981, 1982, 1983, 1984, 1985 ET 1986, ET DE 1981 A 1986

Provinces	Permis de démolition domiciliaire					Total Total	
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1981 à 1976 à 1986 1986
Terre-Neuve	112	69	99	68	82	62	492 783
Ile-du-P.-E.	0	1	3	0	4	4	12 38
Nouvelle-Ecosse	150	188	136	139	176	138	927 2 008
N.-Brunswick	267	226	230	203	123	120	1 169 3 317
Québec	2 784	2 391	2 259	1 782	1 628	1 571	12 415 23 498
Ontario	2 898	2 585	2 307	2 358	2 830	3 266	16 244 32 103
Manitoba	541	543	405	435	495	492	2 911 5 083
Saskatchewan	364	305	352	326	276	264	1 887 3 786
Alberta	1 683	849	507	361	541	538	4 479 11 152
Colombie-B.	1 256	1 467	1 974	2 011	2 444	2 474	11 626 23 110
CANADA	12 060	8 624	8 277	7 689	8 599	8 942	54 191 106913

Source: Statistique Canada, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986.

\*Inclus maisons simples, doubles, en rangées et d'appartements.

---

TABLEAU C.12

SUPERFICIE DU CENTRE-VILLE DES VILLES DE ST-JEAN (T.N.), HALIFAX, ST-JEAN (N.B.), QUÉBEC, MONTREAL, OTTAWA, TORONTO, HAMILTON, LONDON, WINDSOR, WINNIPEG, REGINA, CALGARY, EDMONTON, VANCOUVER ET VICTORIA, DE 1961 A 1986

---

Villes	Superficie du centre-ville
St-Jean (T.N.)	1,55 km ca
Halifax	4,05 km ca
St-Jean (N.B.)	1,27 km ca
Québec	4,47 km ca
Montréal	20,45 km ca
Ottawa	9,29 km ca
Toronto	29,65 km ca
Hamilton	9,68 km ca
London	5,88 km ca
Windsor	4,16 km ca
Winnipeg	10,29 km ca
Regina	3,73 km ca
Calgary	6,04 km ca
Edmonton	23,98 km ca
Vancouver	27,97 km ca
Victoria	3,77 km ca

---

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

---

**TABLEAU C.13**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE ST-JEAN (T.N.), DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	17 862	16 102	14 690	11 117	8 492	7 820
Groupe d'age:						
0-14	5 716	5 185	4 348	2 910	1 725	1 340
15-34	5 501	5 024	4 965	4 035	3 270	3 340
35-54	3 858	3 349	2 703	2 015	1 765	1 545
55-64	1 340	1 288	1 293	1 050	885	765
65 +	1 429	1 240	1 219	1 110	935	885
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	50	-	65	-	80	*
Secteur secondaire	1 607	-	680	-	495	*
Secteur tertiaire	4 360	-	3 885	-	2 990	*
No. de chômeurs	328	-	780	565	695	*
Pop. née au Can.	17 509	-	14 475	-	7 950	*
Logements loués	1 683	1 496	1 595	1 400	1 080	1 260
Logements possédés	1 863	1 712	1 620	1 530	1 510	1 360
Logements habités par ménage de						
1 personne	215	215	300	475	540	570
Logements requ. des chang. majeurs	265	-	-	-	290	*
Revenu moyen/hommes	2 822	-	4 099	-	10 355	*
Revenu moyen/femmes	1 561	-	2 035	-	6 447	*
No. de diplômés	-	-	150	90	380	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.14**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE HALIFAX, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	30 098	23 172	21 695	18 649	17 866	17 775
Groupe d'âge:						
0-14	6 937	4 876	4 050	2 330	1 595	1 660
15-34	12 313	9 024	8 990	8 765	9 015	9 010
35-54	6 281	5 017	4 050	3 070	2 925	3 090
55-64	2 235	2 077	2 235	1 875	1 585	1 340
65 +	2 333	2 145	2 360	2 595	2 725	2 690
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	194	-	15	-	110	*
Secteur secondaire	2 932	-	985	-	780	*
Secteur tertiaire	12 259	-	8 870	-	9 885	*
No. de chômeurs	543	-	985	925	825	*
Pop. née au Can.	27 927	-	19 645	-	15 875	*
Logements loués	5 077	4 247	5 635	6 755	7 760	7 745
Logements possédés	1 163	935	745	655	755	1 070
Logements habités par ménage de						
1 personne	1 046	930	1 720	3 030	4 335	4 440
Logements requ. des chang. majeurs	946	-	-	-	615	*
Revenu moyen/hommes	2 903	-	5 411	-	18 256	*
Revenu moyen/femmes	1 749	-	3 080	-	11 576	*
No. de diplômés	-	-	1 875	765	3 395	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

TABLEAU C.15

TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS  
DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,  
CENTRE-VILLE DE ST-JEAN (N.B.), DE 1961 A 1986

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	12 118	10 387	8 210	6 342	5 349	5 240
Groupe d'âge:						
0-14	3 059	2 360	1 555	1 065	810	730
15-34	3 416	2 838	2 630	2 215	1 900	2 055
35-54	2 892	2 386	1 540	1 175	1 000	950
55-64	1 195	1 226	1 070	730	590	535
65 +	1 526	1 577	1 455	1 120	1 005	970
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	512	-	15	-	20	*
Secteur secondaire	1 063	-	725	-	485	*
Secteur tertiaire	3 546	-	2 865	-	1 860	*
No. de chômeurs	202	-	325	-	340	*
Pop. née au Can.	11 302	-	7 245	-	4 875	*
Logements loués	2 849	2 917	2 395	1 895	1 885	2 205
Logements possédés	434	520	420	365	310	355
Logements habités par ménage de 1 personne	577	922	805	900	885	1 160
Logements requ. des chang. majeurs	334				240	*
Revenu moyen/hommes	3 019	-	4 765	-	11 220	*
Revenu moyen/femmes	1 840	-	2 708	-	8 358	*
No. de diplômés	-	-	25	55	250	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.16**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE QUEBEC, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	44 327	38 031	32 845	23 950	20 895	21 920
Groupe d'âge:						
0-14	9 043	6 693	4 840	2 485	1 650	1 730
15-34	14 318	12 664	11 300	9 050	8 255	8 845
35-54	12 234	10 230	7 820	5 245	4 435	4 920
55-64	4 521	4 488	4 435	3 290	2 800	2 495
65 +	4 211	3 993	4 145	3 835	3 755	3 795
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	112	-	50	-	110	*
Secteur secondaire	4 484	-	1 315	-	905	*
Secteur tertiaire	15 125	-	10 245	-	9 133	*
No. de chômeurs	555	-	1 500	1 005	1 505	*
Pop. née au Can.	42 864	-	31 860	-	19 830	*
Logements loués	9 781	9 388	9 759	9 150	9 215	9 650
Logements possédés	1 780	1 490	1 231	1 105	1 360	1 790
Logements habités par ménage de 1 personne	2 254	2 817	3 978	4 062	5 675	6 175
Logements requ. des chang. majeurs	349	-	-	-	1 245	*
Revenu moyen/hommes	2 801	-	4 599	-	10 099	*
Revenu moyen/femmes	1 662	-	2 646	-	7 015	*
No. de diplômés	-	-	1 435	1 255	2 380	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.17**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE MONTREAL, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	219 026	197 319	166 110	137 764	122 054	112 080
Groupe d'âge:						
0-14	49 490	42 635	31 938	19 620	13 610	10 840
15-34	67 948	62 433	57 570	51 845	47 020	43 925
35-54	57 512	51 068	39 531	32 550	28 720	28 480
55-64	22 869	20 657	18 058	15 210	13 825	12 140
65 +	21 233	20 417	19 079	18 440	18 920	16 735
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	487	-	185	-	290	
Secteur sec.	34 555	-	14 950	-	12 668	
Secteur tertiaire	62 741	-	43 640	-	46 355	
No. de chômeurs	4 968	-	9 100	4 855	7 480	
Pop. née au Can.	178 834	-	136 600	-	88 735	
Logements loués	58 027	62 230	58 189	57 330	53 520	51 010
Logements possédés	3 653	3 625	4 066	3 820	5 220	8 090
Logements habités par ménage de						
1 personne	20 186	23 132	23 800	28 365	23 145	31 575
Logements requ. des chang. majeurs	4 030	-	-	-	6 540	
Revenu moyen/hommes	2 900	-	4 580	-	11 527	
Revenu moyen/femmes	1 878	-	2 985	-	7 724	
No. de diplômés	-	-	10 305	-	-	

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

TABLEAU C.18

TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS  
DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,  
CENTRE-VILLE DE OTTAWA, DE 1961 A 1986

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	78 456	68 676	63 895	61 291	56 257	57 995
Groupe d'age:						
0-14	19 370	16 936	11 477	7 240	5 770	5 140
15-34	23 392	19 050	23 567	26 350	24 415	25 730
35-54	20 112	17 797	13 509	11 800	11 410	13 070
55-64	7 328	7 432	6 986	6 715	5 875	5 440
65 +	8 254	7 327	8 335	9 090	8 765	8 605
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	222	-	125	-	160	*
Secteur secondaire	7 560	-	3 480	-	2 630	*
Secteur tertiaire	28 300	-	27 550	-	29 325	*
No. de chômeurs	989	-	2 690	1 050	2 485	*
Pop. née au Can.	65 520	-	52 092	-	42 950	*
Logements loués	24 065	16 081	20 394	23 530	23 655	24 710
Logements possédés	7 145	4 567	3 611	4 085	4 005	5 130
Logements habités par ménage de						
1 personne	3 081	3 600	8 341	12 305	14 860	15 285
Logements requ. des chang. majeurs	339	-	-	-	2 050	*
Revenu moyen/hommes	3 261	-	5 553	-	13 963	*
Revenu moyen/femmes	2 483	-	3 514	-	9 877	*
No. de diplômés	-	-	6 225	3 110	11 290	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.19**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE TORONTO, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	134 030	132 652	133 210	119 750	123 421	139 450
Groupe d'âge:						
0-14	29 780	27 329	23 098	17 320	14 490	15 315
15-34	41 238	45 600	54 970	52 895	54 395	61 335
35-54	34 878	33 574	29 900	26 540	28 430	35 090
55-64	13 551	12 317	11 381	10 095	11 095	12 570
65 +	14 981	13 619	13 837	12 760	14 850	15 185
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	670	-	360	-	420	*
Secteur sec.	18 301	-	13 180	-	12 920	*
Secteur tertiaire	43 844	-	48 200	-	61 230	*
No. de chômeurs	3 870	-	7 985	5 865	4 405	*
Pop. née au Can.	92 124	-	81 348	-	76 775	*
Logements loués	23 605	29 261	39 062	46 000	50 267	57 100
Logements poss.	10 098	8 354	7 400	7 615	8 420	9 960
Logements habités par ménage de						
1 personne	7 809	10 504	16 238	22 380	30 600	33 040
Logements requ. des chang. majeurs	1 515	-	-	-	4 284	*
Revenu moyen/hommes	2 874	-	4 900	-	15 396	*
Revenu moyen/femmes	2 073	-	2 755	-	10 351	*
No. de diplômés	-	-	13 080	13 990	22 825	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.20**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE HAMILTON, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	56 175	57 524	56 135	50 500	46 498	49 120
Groupe d'âge:						
0-14	13 942	17 781	11 823	8 570	6 655	6 100
15-34	16 537	18 062	18 677	18 530	17 595	18 525
35-54	13 751	12 251	11 869	10 090	8 955	9 760
55-64	5 469	4 756	5 609	4 985	4 755	5 575
65 +	6 431	4 629	7 982	8 260	8 520	9 115
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	274	-	275	-	305	*
Secteur secondaire	9 735	-	9 255	-	8 210	*
Secteur tertiaire	13 241	-	13 755	-	14 545	*
No. de chômeurs	1 634	-	2 910	2 080	1 900	*
Pop. née au Can.	35 840	-	36 460	-	30 285	*
Logements loués	8 972	10 275	14 048	16 005	17 940	17 980
Logements possédés	7 264	7 938	6 285	5 915	5 170	5 955
Logements habités par ménage de						
1 personne	2 911	4 246	6 195	8 700	11 555	11 650 .
Logements requ. des chang. majeurs	325	-	-	-	1 690	*
Revenu moyen/hommes	3 329	-	5 243	-	13 672	*
Revenu moyen/femmes	1 907	-	2 866	-	7 781	*
No. de diplômés	-	-	1 655	1 925	3 550	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.21**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE LONDON, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	23 180	21 018	19 560	16 111	14 208	14 070
Groupe d'age:						
0-14	5 262	4 540	3 834	1 980	1 365	1 245
15-34	7 649	7 272	7 198	6 725	6 190	6 430
35-54	5 355	4 624	3 892	2 855	2 470	2 655
55-64	2 225	1 997	1 976	1 835	1 555	1 400
65 +	2 689	2 585	2 700	2 725	2 540	2 340
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	94	-	45	-	75	*
Secteur secondaire	3 297	-	2 185	-	1 690	*
Secteur tertiaire	7 641	-	6 510	-	6 210	*
No. de chômeurs	505	-	905	800	815	*
Pop. née au Can.	16 481	-	14 259	-	10 615	*
Logements loués	4 812	5 364	5 907	6 105	6 210	6 085
Logements possédés	2 648	2 086	1 938	1 690	1 560	1 590
Logements habités par ménage de 1 personne	1 656	2 123	2 746	3 700	4 300	4 110 .
Logements requ. des chang. majeurs	569	-	-	-	655	*
Revenu moyen/hommes	3 015	-	5 651	-	11 558	*
Revenu moyen/femmes	2 096	-	3 138	-	8 500	*
No. de diplômés	-	-	1 005	1 035	1 650	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.22**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS, CENTRE-VILLE**  
**DE WINDSOR, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	21 395	22 270	22 485	19 675	18 824	20 315
Groupe d'age:						
0-14	5 199	5 500	5 120	3 755	3 010	2 910
15-34	5 434	6 503	7 370	6 295	6 060	6 865
35-54	5 071	4 877	4 320	3 835	3 560	4 040
55-64	2 610	2 272	2 090	2 000	2 020	2 140
65 +	3 081	3 118	3 550	3 825	4 175	4 375
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	68	-	40	-	35	*
Secteur secondaire	2 587	-	2 910	-	2 415	*
Secteur tertiaire	5 371	-	4 735	-	4 885	*
No. de chômeurs	650	-	1 300	945	1 210	*
Pop. née au Can.	14 698	-	15 290	-	11 985	*
Logements loués	3 803	4 450	5 266	5 795	6 135	6 945
Logements possédés	2 976	2 810	2 774	2 595	2 430	2 435
Logements habités par ménage de 1 personne	1 681	1 967	2 500	3 545	4 125	4 560
Logements requ. des chang. majeurs	680	-			485	*
Revenu moyen/hommes	3 169	-	5 911	-	12 246	*
Revenu moyen/femmes	2 111	-	2 941	-	7 467	*
No. de diplômés	-	-	645	770	1 015	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

TABLEAU C.23

TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS  
DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,  
CENTRE-VILLE DE WINNIPEG, DE 1961 A 1986

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	50 386	46 283	43 125	37 702	35 088	37 175
Groupe d'âge:						
0-14	9 626	8 451	8 090	4 905	4 215	5 340
15-34	15 991	14 618	14 665	14 225	13 615	14 555
35-54	11 766	10 274	9 600	6 905	6 170	6 790
55-64	5 597	5 327	4 940	4 355	4 780	3 570
65 +	7 443	7 614	5 860	7 340	7 255	6 060
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	211	-	160	-	165	*
Secteur secondaire	7 066	-	4 830	-	4 810	*
Secteur tertiaire	13 329	-	14 080	-	11 810	*
No. de chômeurs	1 316	-	2 265	1 275	1 360	*
Pop. née au Can.	36 364	-	32 194	-	24 410	*
Logements loués	11 437	11 788	14 134	14 670	14 335	14 445
Logements possédés	3 703	3 186	3 071	2 800	2 330	2 625
Logements habités par ménage de 1 personne	4 860	6 479	7 208	9 005	9 340	8 855
Logements requ. des chang. majeurs	1 276	-	-	-	1 170	*
Revenu moyen/ hommes	2 997	-	4 456	-	10 586	*
Revenu moyen/ femmes	1 889	-	2 655	-	6 315	*
No. de diplômés	-	-	1 855	875	2 475	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.24**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE REGINA, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	22 689	20 949	19 500	16 601	13 628	14 130
Groupe d'âge:						
0-14	3 913	3 502	3 075	2 135	1 535	1 735
15-34	7 851	7 360	7 195	6 535	5 160	5 390
35-54	5 235	4 469	3 640	2 880	2 275	2 415
55-64	2 440	2 289	2 385	2 030	1 640	1 335
65 +	3 250	3 329	3 185	3 035	2 985	3 260
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	158	-	145	-	155	*
Secteur secondaire	2 159	-	1 060	-	875	*
Secteur tertiaire	9 138	-	7 865	-	6 325	*
No. de chômeurs	367	-	1 075	405	655	*
Pop. née au Can.	16 601	-	13 380	-	10 735	*
Logements loués	3 894	5 364	6 120	6 085	5 250	5 925
Logements possédés	2 992	2 737	1 435	2 330	2 040	1 950
Logements habités par ménage de 1 personne	1 915	3 059	3 485	4 490	4 205	4 645
Logements requ. des chang. majeurs	729	-	-	-	795	*
Revenu moyen/hommes	3 411	-	4 844	-	12 885	*
Revenu moyen/femmes	2 316	-	2 974	-	9 226	*
No. de diplômés	-	-	1 150	460	1 375	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

**TABLEAU C.25**  
**TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS**  
**DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,**  
**CENTRE-VILLE DE CALGARY, DE 1961 A 1986**

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	25 356	19 149	28 615	26 365	27 838	28 230
Groupe d'âge:						
0-14	4 100	4 090	3 563	2 245	1 760	1 780
15-34	7 844	5 632	12 673	12 975	15 420	14 985
35-54	6 035	4 559	5 157	4 435	4 515	5 370
55-64	2 756	1 840	2 696	2 385	2 095	2 330
65 +	4 621	3 043	4 414	4 210	4 050	3 725
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	229	-	1 280	-	2 195	*
Secteur secondaire	2 955	-	2 855	-	4 075	*
Secteur tertiaire	8 783	-	10 580	-	12 905	*
No. de chômeurs	642	-	1 860	1 185	830	*
Pop. née au Can.	15 492	-	20 700	-	19 920	*
Logements loués	6 984	5 529	12 163	13 055	15 185	16 230
Logements possédés	2 636	1 769	1 653	1 290	1 375	1 520
Logements habités par ménage de 1 personne	3 608	3 491	6 310	7 770	9 685	10 920
Logements requ. des chang. majeurs	915	-	-	-	1 160	*
Revenu moyen/hommes	3 275	-	5 602	-	15 796	*
Revenu moyen/femmes	2 212	-	3 332	-	10 453	*
No. de diplômés	-	-	1 995	835	3 935	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

TABLEAU C.26

TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS  
DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,  
CENTRE-VILLE DE EDMONTON, DE 1961 A 1986

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	70 513	67 821	74 940	66 586	63 216	61 995
Groupe d'age:						
0-14	18 669	15 681	14 100	10 090	7 685	8 280
15-34	22 714	23 325	30 450	29 595	31 710	28 480
35-54	16 632	15 351	14 660	12 630	11 040	12 040
55-64	5 808	6 351	6 670	6 330	5 800	5 650
65 +	6 680	6 968	7 830	7 485	7 120	7 560
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	581	-	625	-	1 355	*
Secteur secondaire	9 564	-	7 430	-	8 600	*
Secteur tertiaire	21 587	-	25 920	-	27 095	*
No. de chômeurs	1 753	-	4 100	2 085	2 340	*
Pop. née au Can.	50 804	-	54 940	-	44 570	*
Logements loués	12 181	15 553	21 680	22 000	23 670	23 660
Logements possédés	9 802	8 738	7 890	7 435	7 050	6 750
Logements habités par ménage de						
1 personne	4 779	7 345	9 610	11 555	13 925	14 515
Logements requ. des chang. majeurs	1 605	-	-	-	2 285	*
Revenu moyen/hommes	3 304	-	5 480	-	14 397	*
Revenu moyen/femmes	1 931	-	2 769	-	8 856	*
No. de diplômés	-	-	2 880	1 320	4 555	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

TABLEAU C.27

TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS  
DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,  
CENTRE-VILLE DE VANCOUVER, DE 1961 A 1986

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	126 944	129 144	145 340	135 258	140 657	146 855
Groupe d'âge:						
0-14	22 757	18 814	22 571	17 931	11 820	12 220
15-34	33 121	38 504	51 552	51 050	60 295	61 565
35-54	33 005	31 857	31 975	28 404	30 865	37 325
55-64	5 074	15 475	16 155	14 835	13 445	14 020
65 +	33 009	24 443	23 087	21 685	23 980	21 755
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	1 448	-	1 905	-	1 050	*
Secteur sec.	13 742	-	12 665	-	14 848	*
Secteur tertiaire	41 585	-	53 385	-	71 250	*
No. de chômeurs	5 178	-	10 450	8 640	5 985	*
Pop. née au Can.	59 278	-	88 915	-	85 285	*
Logements loués	28 695	41 516	53 188	57 355	63 775	71 030
Logements poss.	11 301	10 360	9 030	11 200	14 630	14 125
Logements habités par ménage de 1 personne	11 007	19 474	27 475	32 150	43 725	49 155
Logements requ. des chang. majeurs	2 216	-	-	-	3 757	*
Revenu moyen/hommes	3 325	-	5 295	-	16 752	*
Revenu moyen/femmes	2 173	-	3 060	-	10 421	*
No. de diplômés	-	-	7 885	11 190	18 465	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

TABLEAU C.28

TOTAL DE CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS  
DE LA POPULATION, DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,  
CENTRE-VILLE DE VICTORIA, DE 1961 A 1986

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population	10 366	11 243	11 630	13 516	14 108	14 540
Groupe d'age:						
0-14	1 925	1 872	1 420	985	1 045	1 215
15-34	2 259	2 564	3 010	4 140	4 185	4 210
35-54	2 169	2 472	1 965	1 930	2 455	2 640
55-64	1 125	1 273	1 555	1 915	1 395	1 490
65 +	2 888	3 112	3 655	4 535	5 010	4 985
Div. d'activité économique:						
Secteur primaire	129	-	60	-	190	*
Secteur secondaire	883	-	645	-	755	*
Secteur tertiaire	2 379	-	3 535	-	5 625	*
No. de chômeurs	188	-	635	535	425	*
Pop. née au Can.	5 811	-	7 350	-	9 080	*
Logements loués	3 047	3 414	4 530	6 005	6 965	6 890
Logements possédés	1 431	1 201	1 000	1 305	1 330	1 630
Logements habités par ménage de 1 personne	1 102	1 904	2 505	3 760	4 970	4 915
Logements requ. des chang. majeurs	126	-	-	-	145	
Revenu moyen/hommes	3 276	-	4 704	-	14 413	*
Revenu moyen/femmes	1 945	-	3 013	-	9 318	*
No. de diplômés	-	-	495	905	1 405	*

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

TABLEAU C.29

TOTAUX (000) ET POURCENTAGES SE RAPPORTANT  
A CERTAINES CARACTERISTIQUES ET REPARTITIONS DE LA POPULATION,  
DES MENAGES ET DES LOGEMENTS,  
CANADA, DE 1961 A 1986

Caractéristiques	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population(000)	18 238	20 015	21 568	22 993	24 343	25 309
Groupe d'age:						
0-14 %	34,0	32,9	29,6	25,2	22,5	21,3
15-34 %	27,9	28,9	32,0	35,4	36,5	34,4
35-54 %	23,4	23,1	22,3	22,1	22,5	24,5
55-64 %	7,1	7,4	8,0	8,5	8,9	9,2
65 + %	7,6	7,7	8,1	8,7	9,7	10,6
Total de la main-d'oeuvre	6471850	-	8813340	-	12054155	*
Div. d'activité économique: %						
Secteur primaire	13,9	-	8,4	-	7,0	*
Secteur sec.	28,4	-	26,0	-	25,3	*
Secteur tertiaire	57,7	-	65,7	-	67,7	*
No. de chômeurs	250904	-	695960	699950	886235	*
Pop. née au Can.%	84,4	-	84,7	-	83,0	*
Log. loués**	1548906	1910503	2397582	2734861	3139595	3368480
Log. poss.	3005587	3269970	3636926	4431234	5141940	5580880
Total	4554493	5180473	6034508	7166095	8281530	8949360
Logements habités par ménage de 1 personne	423568	590574	809562	1203905	1681151	1934710
Logements requ. des chang. majeurs					552200	*
No. de diplômés	326903	-	613780	957525		*
No. de personne par famille	3,9	-	3,9	3,7	3,3	3,1

Source: Statistique Canada, 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986.

\*Données du recensement de 1986 pas encore disponibles.

\*\* Logements occupés.

## ANNEXE D

1. PROGRAMMES D'ORDINATEUR REDIGES EN LANGAGE PASCAL. CES PROGRAMMES ONT SERVI A ANALYSER QUANTITATIVEMENT LES DONNEES SE RAPPORTANT AUX CENTRE-VILLES DES PRINCIPALES VILLES CANADIENNES INCLUS DANS L'ANNEXE C. LES RESULTATS STATISTIQUES OBTENUS SONT INSCRITS DANS LES TABLEAUX DES CHAPITRES 5 A 7.

LES CALCULS PORTANT SUR 1986 ONT ETE FAITS AVEC L'AIDE D'UNE CALCULATRICE.

---

```
\($X+)  
($L+)  
program calc;
```

(This programs manipulates a text file containing the tables of data for each city centre and produces a text file containing the population age distributions as a percentage of the total population for each city for each census year. It also produces a table of the average distribution for all centre towns and the standard deviation for the sample. The two text files are in word-processing format for rapid reproduction. Note that this program is for a fixed number of cities (16) and a fixed number of census' years (5))

```
type  
  byte = 0..255;
```

(variables used in this program)

```
var  dat:packed array[0..12999] of char; (The input text file is read in here)  
     avs:array[0..4,0..4] of real; (Running total of total population per  
                                   age group per year)  
     vars:array[0..4,0..4] of real; (array used to generate the variance and  
                                   standard deviation)  
     temp:array[0..15,0..4,0..4] of real; (This array stores the table entries  
                                           for each age group, each year for  
                                           each city)  
     ftout:string; (output file name)  
     ftitle:string;  
     f:text;  
     fit:file of char;  
     k:integer; (pointer to input file array DAT)  
     cint:integer; (pointer to temporary arrays of data, equivalent  
                   to a number for each city)  
     p:integer;  
     tot61:real; (total for 1961)  
     tot66:real; (total for 1966)  
     tot71:real; (total for 1971)  
     tot76:real; (total for 1976)  
     tot81:real; (total for 1981)  
     x:real; (used to convert an ASCII text number to a real number)  
     dec:real; (used to convert an ASCII text number to a real number)  
     t1:real; (temporary variable used to calculate a ratio between two  
              numbers)  
     t2:real; (temporary variable used to calculate a ratio between two  
              numbers)  
     t3:real; (temporary variable used to calculate a ratio between two  
              numbers)  
     t4:real; (temporary variable used to calculate a ratio between two  
              numbers)  
     t5:real; (temporary variable used to calculate a ratio between two  
              numbers)  
     lino:integer;  
     linstart:string; (used to put table row headings in output file)
```

```
($P)  
procedure city;
```

(This procedure moves to the next city and writes the city's name into the output file)

```
begin  
  while (dat[k]<>'j') do  
    begin
```

(Search for the word-processing string that preceds the city name)

```
if((dat[k]='.')AND(dat[k+1]='c')AND(dat[k+2]='e'))
```

```
then
```

(Set up word-processing command sequence in output file and write the city name to it; plave more word-processing commands after.)

```
t1:=vars[lino,0];
t2:=vars[lino,1];
t3:=vars[lino,2];
t4:=vars[lino,3];
t5:=vars[lino,4];
writeln(t1:4:1,' ',t2:4:1,' ',t3:4:1,' ',t4:4:1,' ',t5:4:1);
writeln(f,'\',t1:4:1,'\ ',t2:4:1,'\ ',t3:4:1,'\ ',t4:4:1,'\ ',t5:4:1,'\ ');

(next age-group)

lino:=lino+1;
end;
close(f,lock);
end.
```

(calculate the standard deviations)

```
lino:=0;  
x:=0;
```

(To find the standard deviation, we sum the square of the difference between each city's year total per age group and the average for that year's age group total for all cities)

```
while (lino<5) do  
  begin  
    cint:=0;  
    while (cint<16) do  
      (for each age group and city)  
      begin  
        p:=0;  
        (perform calculation for each year)  
        while (p<5) do  
          begin  
            x:=temp[cint,lino,p]-avs[lino,p];  
            vars[lino,p]:=vars[lino,p]+SQR(x);  
            (next year)  
            p:=p+1;  
          end;  
          (next city)  
          cint:=cint+1;  
        end;  
      (next age group)  
      lino:=lino+1;  
    end;
```

(word processor sequence and title of table)

```
writeln(f,'.sp 2');  
writeln(f,'ECARTE TYPE');  
writeln(f,'.sp');
```

```
lino:=0;  
while (lino<5) do  
  begin  
    p:=0;  
    (for each year, calculate the standard deviation)  
    while (p<5) do  
      begin  
        (generate the variance)  
        x:=vars[lino,p]/16;  
        (the standard deviation is the square root of the variance)  
        vars[lino,p]:=SQRT(x);  
        (next year)  
        p:=p+1;  
      end;
```

(write the results to the output file)

(all totals now read in, calculate the age group total as a ratio of the total population)

```
lino:=0;
while (lino<5) do
  begin
    skip;
    skip;
    skip;
    ratio;          (calculate the ratio)
```

(Running total of population in each age group and year for the average)

```
avs[lino,0]:=avs[lino,0]+t1;
avs[lino,1]:=avs[lino,1]+t2;
avs[lino,2]:=avs[lino,2]+t3;
avs[lino,3]:=avs[lino,3]+t4;
avs[lino,4]:=avs[lino,4]+t5;
```

(Keep a the current value for calculation of the variance later)

```
temp[cint,lino,0]:=t1;
temp[cint,lino,1]:=t2;
temp[cint,lino,2]:=t3;
temp[cint,lino,3]:=t4;
temp[cint,lino,4]:=t5;
```

(Point to the next age group)

```
lino:=lino+1;
end;
```

(Go to the next city)

```
cint:=cint+1;
end;
```

(Set up the word-processing sequence)

```
writeln(f,'.pa');
writeln(f,'MOYEN DES CITES');
writeln(f,'.sp 2');
```

(calculate the averages)

```
lino:=0;
```

```
while (lino<5) do
```

(Divide the total for each age group and year by 16 to give the average)

```
begin
avs[lino,0]:=avs[lino,0]/16;
avs[lino,1]:=avs[lino,1]/16;
avs[lino,2]:=avs[lino,2]/16;
avs[lino,3]:=avs[lino,3]/16;
avs[lino,4]:=avs[lino,4]/16;
```

```
t1:=avs[lino,0];
t2:=avs[lino,1];
t3:=avs[lino,2];
t4:=avs[lino,3];
t5:=avs[lino,4];
```

(write the averages to the output file

```
writeln(f,'\\',t1:4:1,'\\',t2:4:1,'\\',t3:4:1,'\\',t4:4:1,'\\',t5:4:1,'\\');
```

(next age group)

```
lino:=lino+1;
end;
```

(Set up word processor headings)

```
writeln(f,'.df f fmr12');  
writeln(f,'.zo 6 24 32 40 48 56 64 72');
```

(initialise variables)

```
k:=0;  
tot61:=0;  
tot66:=0;  
tot71:=0;  
tot76:=0;  
tot81:=0;
```

(initialise array of .....

```
lino:=0;  
while (lino<5) do  
  begin  
    cint:=0;  
    while (cint<16) do  
      begin  
        p:=0;  
        while (p<5) do  
          begin  
            temp[cint,lino,p]:=0;  
            p:=p+1;  
          end;  
          cint:=cint+1;  
        end;  
      p:=0;
```

(Initialise array of running totals.....)

```
while (p<5) do  
  begin  
    avs[lino,p]:=0;  
    vars[lino,p]:=0;  
    p:=p+1;  
  end;  
  lino:=lino+1;  
end;  
cint:=0;
```

(process the age-group table, city by city)

```
while(cint<16) do      (this ensure we stop at the end)
```

```
begin  
  city;          (get the city name)  
  skip;  
  skip;  
  skip;  
  skip;  
  skip;  
  skip;  
  skip;  
  getnum;       (get table entry for 1961)  
  tot61:=x;  
  skip;  
  getnum;       (get total population for 1966)  
  tot66:=x;  
  skip;  
  getnum;       (get total population for 1971)  
  tot71:=x;  
  skip;  
  getnum;       (get total population for 1976)  
  tot76:=x;  
  skip;  
  getnum;       (get total population for 1981)  
  tot81:=x;
```

(get the year totals for this age-group)

```
getnum;
t1:=x;      (1961)
skip;
getnum;
t2:=x;      (1966)
skip;
getnum;
t3:=x;      (1971)
skip;
getnum;
t4:=x;      (1976)
skip;
getnum;
t5:=x;      (1981)
```

(calculate the ratio as a percentage of the total population for the year)

```
t1:=100*t1/tot61;
t2:=100*t2/tot66;
t3:=100*t3/tot71;
t4:=100*t4/tot76;
t5:=100*t5/tot81;
```

(select the appropriate age-group heading for the table row)

```
case lino of
  0: linstart:='0-14';
  1: linstart:='15-34';
  2: linstart:='35-54';
  3: linstart:='55-64';
  4: linstart:='65+';
  otherwise;
end;
```

(set up the word processor control sequence and write the ratio)

```
write(f,'\\',linstart);
writeln(f,'\\',t1:4:1,'\\',t2:4:1,'\\',t3:4:1,'\\',t4:4:1,'\\',t5:4:1,'\\');
end;
```

(\$P)  
(The main program starts here)

begin

(get the text data file into the array DAT)

```
writeln('input the source data file');
readln(ftitle);
```

```
reset(fit,ftitle);
k:=0;
```

```
while(k<13000) do
  begin
    dat[k]:=fit↑;
    get(fit);
    k:=k+1;
  end;
```

```
close(fit,normal);
```

(open the results file)

```
ftout:='output.text';
```

```
rewrite(f,ftout);
```

```
begin
  writeln(f, '.ju');
  writeln(f, '.sp');
  writeln(f, '.ce');
  write(f, dat[k+4], dat[k+5], dat[k+6], dat[k+7], dat[k+8], dat[k+9]);
  writeln(f, dat[k+10], dat[k+11]);
  writeln(f, '.ju');
  writeln(f, '.sp');
end;
k:=k+1;
end;
end;
```

```
procedure skip;
```

(The backward slash character is used by the word-processor to tabulate the data. This program skips to the next data item in the table by searching for a backward slash)

```
begin
  k:=k+1;
  while (dat[k]<>'\'') do
  begin
    k:=k+1;
  end;
end;
```

```
($P)
procedure getnum;
```

(When the data item desired is pointed to in the table, then the number, which is in ASCII character form, must be converted to a real number. To do this, we skip to the least significant end of the number and convert to a real number by read the digit and adding that number to the real total)

```
begin
  x:=0;
  dec:=1;
  skip;
  k:=k-1;      (point to least significant digit)
```

```
while (dat[k]<>'\'') do
  (read the digit, add that digit to the sum)
```

```
begin
  case dat[k] of
    '0': x:=x+0*dec;
    '1': x:=x+1*dec;
    '2': x:=x+2*dec;
    '3': x:=x+3*dec;
    '4': x:=x+4*dec;
    '5': x:=x+5*dec;
    '6': x:=x+6*dec;
    '7': x:=x+7*dec;
    '8': x:=x+8*dec;
    '9': x:=x+9*dec;
```

```
otherwise;
  end;
```

(point to next most significant digit)

```
dec:=dec*10;
k:=k-1;
end;
```

```
end;
```

```
($P)
calculates ratios)
```

```
procedure ratio;
begin
```