

## LA GENTRIFICATION DU QUARTIER SAINT-ROCH



SOURCE : [WWW.FLICKR.COM](http://WWW.FLICKR.COM)

RAPPORT FINAL PRÉSENTÉ À  
LA CDÉC DE QUÉBEC



PAR  
JOLYANE VIGNEAU ET GABRIELLE DOUCET-SIMARD  
ÉTUDIANTES AU DÉPARTEMENT DE SOCIOLOGIE

SOUS LA DIRECTION DE MME ANDRÉE FORTIN, M. MATHIEU LIZOTTE  
ET MME MÉLANIE BÉDARD

AVRIL 2009

## RÉSUMÉ DE L'ENQUÊTE

Le quartier Saint-Roch étant au cœur de la ville de Québec, il a été au centre de plusieurs plans de développement et de revitalisation. La CDÉC de Québec nous a demandé de produire une recherche pour savoir si le quartier Saint-Roch subit présentement les effets d'une gentrification.

Afin de réaliser la recherche, nous avons effectué des entrevues auprès de dix résidents du quartier et d'un ex-résident. Pour dresser le portrait le plus juste, nous avons aussi utilisé les données de Statistique Canada de la population étudiée, et nous avons effectué des périodes d'observation dans le quartier.

Au terme de la recherche, nous avons pu conclure que huit des personnes interrogées sont elles-mêmes des gentrificateurs. Par ailleurs, le quartier se divise en deux parties distinctes dont la frontière est constituée par le boulevard Charest. Au sud de cet axe commercial, le quartier est effectivement en processus de gentrification. Dans la partie Nord par contre, là où la population souche du quartier est principalement installée, aucun signe de gentrification ne se fait sentir.

## FAITS SAILLANTS

- ❖ La CDÉC de Québec est une corporation de développement économique communautaire qui a pour mission de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et des citoyennes des quartiers en revitalisation.
- ❖ Durant le 18<sup>e</sup> siècle, le quartier connaît une croissance lente. Dès le début du 19<sup>e</sup> siècle, la population augmente très rapidement et le quartier connaît une ère d'industrialisation et de commercialisation. Le quartier est très prospère jusqu'en 1940, mais connaît un déclin en raison de plusieurs projets d'aménagement. Ce déclin commercial, physique et social donne au quartier l'image d'un centre-ville pauvre, dangereux et délabré. C'est pourquoi à partir des années 1990, le quartier est l'objet d'une revitalisation par le gouvernement municipal.
- ❖ La Corporation de développement économique communautaire de Québec (CDÉC) souhaite savoir si la revitalisation du quartier Saint-Roch risque d'engendrer une gentrification de celui-ci.
- ❖ La revitalisation est un projet d'amélioration du milieu physique d'un quartier.
- ❖ La gentrification est le remplacement de la population initiale d'un quartier par une population plus riche.
- ❖ Notre hypothèse est qu'à l'heure actuelle le quartier Saint-Roch est en processus de gentrification.
- ❖ Aux fins de notre recherche, nous avons utilisé trois méthodes, soient l'analyse statistique des recensements de 1996, 2001, 2006, l'observation et la réalisation

d'entrevues semi-dirigées auprès de dix résidents et d'un ex-résident du quartier Saint-Roch.

- ❖ Trois types idéaux de gentrificateurs ont été identifiés, selon le mode d'habitation et les raisons ayant incité à habiter dans Saint-Roch : le type *scolaire*, le type *consommateur* et le type *propriétaire-rénovateur*.
- ❖ Le quartier Saint-Roch est délimité par le boulevard Charest en deux parties. La partie au nord ne présente aucun signe de gentrification, tandis que la partie au sud est entrée dans le processus.

## REMERCIEMENTS

Le phénomène de gentrification étant complexe, nous avons reçu beaucoup d'aide afin de produire la présente recherche.

Merci d'abord à Guy Mercier, directeur du département de géographie de l'Université Laval, qui nous a fourni les pistes de départ à explorer, ainsi qu'à Madeleine Pastinelli, professeure au département de sociologie de l'Université Laval, pour son aide scientifique, mais aussi pour sa connaissance personnelle du quartier. Chacun à leur façon, ils nous ont permis de constituer la base de notre recherche.

Merci également aux professeures Andrée Fortin et Mélanie Bédard ainsi qu'à l'assistant Mathieu Lizotte pour leur encadrement précieux tout au long de l'année et leurs pistes de réflexions qui nous ont amenées à nous surpasser et à nous perfectionner comme chercheuses et sociologues.

Nous devons par ailleurs remercier Jacques Beaudet, directeur général de la CDÉC de Québec, et le comité, formé de Jean-Yves Roy, Robert Fleury, Vivian Labrie et Christian Marcon, qu'il a mis en place afin d'élargir notre compréhension de la problématique.

Finalement, un merci tout spécial à nos copains et nos familles qui nous ont soutenues moralement tout au long de cette expérience.

## TABLES DES MATIÈRES

RÉSUMÉ DE L'ENQUÊTE .....	II
FAITS SAILLANTS .....	III
REMERCIEMENTS .....	V
LISTE DES GRAPHIQUES .....	VII
LISTE DES IMAGES .....	VII
LISTE DES TABLEAUX .....	VII
CHAPITRE 1 : LE QUARTIER SAINT-ROCH .....	4
1.1 L'HISTORIQUE DU QUARTIER .....	4
1.2 LES CARACTÉRISTIQUES SOCIALES DU QUARTIER .....	7
CHAPITRE 2 : LE QUARTIER SAINT-ROCH EN CHANGEMENT .....	12
2.1 LA REVITALISATION ET LA GENTRIFICATION .....	12
2.2 REVUE DES ÉCRITS .....	14
2.3 HYPOTHÈSE .....	17
CHAPITRE 3 : MÉTHODOLOGIE .....	20
3.1 GRILLE D'ENTREVUE .....	21
3.2 RÉSULTATS DE LA PRÉ-ENQUÊTE .....	23
CHAPITRE 4 – CE QUE RÉVÈLE LES RÉSULTATS .....	25
4.1 PRÉSENTATION DES RÉPONDANTS .....	25
4.2 LES RÉPONDANTS DANS LE QUARTIER .....	31
4.3 LA PERCEPTION DU QUARTIER PAR LES RÉPONDANTS .....	38
4.4 LES PROFILS TYPOLOGIQUES .....	41
CHAPITRE 5 — DES RÉSULTATS NUANCÉS .....	49
CONCLUSION .....	53
BIBLIOGRAPHIE .....	56
ANNEXE I – CARTE DU QUARTIER SAINT-ROCH .....	60
ANNEXE II – CARTE DU QUARTIER SAINT-ROCH – SECTEURS DE RECENSEMENT .....	61
ANNEXE III – LES SECTEURS D'INDUSTRIES (TABLEAU III) .....	62
ANNEXE IV – GRILLE D'ENTREVUE .....	63
ANNEXE V – LETTRE DE SOLLICITATION .....	65
ANNEXE VI – FORMULAIRE DE CONSENTEMENT .....	66
ANNEXE VII – SCHÉMAS D'OPÉRATIONNALISATION .....	69

## LISTE DES GRAPHIQUES

GRAPHIQUE I – POPULATION DU QUARTIER SAINT-ROCH .....	8
GRAPHIQUE II — EMPLOIS DES RÉSIDENTS DE SAINT-ROCH DANS LE SECTEUR TERTIAIRE EN 2006 .....	9
GRAPHIQUE III— TAILLE DES MÉNAGES EN 2006 DANS LE QUARTIER SAINT-ROCH .....	9
GRAPHIQUE IV – NIVEAU DE SCOLARITÉ EN 2006 .....	10
GRAPHIQUE V — REVENU TOTAL EN 2005 DE LA.....	10
GRAPHIQUE VI — REVENU TOTAL DU MÉNAGE PRIVÉ EN 2005 DANS LE QUARTIER SAINT-ROCH .....	11
GRAPHIQUE VII — POURCENTAGE DES PERSONNES VIVANT AVEC MOINS DE 10 000 \$ PAR ANNÉE, DE 1971 À 2006, DANS LE QUARTIER SAINT-ROCH .....	18

## LISTE DES IMAGES

IMAGE 1 – LA RUE SAINT-JOSEPH EN 1907.....	5
IMAGE 2 - DES MAISONS RÉNOVÉES .....	49
IMAGE 3 - IMMEUBLE ABANDONNÉ DANS LA PARTIE AU NORD DE CHAREST.....	50
IMAGE 4 - LE BOULEVARD CHAREST .....	51

## LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU I - PORTRAIT DES RÉPONDANTS .....	31
TABLEAU II - LE NOMBRE D'ANNÉES DE RÉSIDENCE SELON LE REVENU ANNUEL DU MÉNAGE .....	42
TABLEAU III - LE NOMBRE D'ANNÉES DE RÉSIDENCE SELON L'OCCUPATION .....	42
TABLEAU IV - CLASSEMENT DES NOUVEAUX ET ANCIENS RÉSIDENTS SELON LEUR REVENU ET LEUR OCCUPATION .....	43
TABLEAU V - TYPOLOGIE DES GENTRIFICATEURS.....	45

## INTRODUCTION

« Les citoyens d'un même État, les habitants d'une même ville ne sauraient vivre toujours seuls et séparés »  
(J.-J. Rousseau, *Le contrat social*)

« Une société unie n'est pas une société sans différences, mais une société sans frontières intérieures »  
(Olivier Guichard, *Un chemin tranquille*)

La présente recherche est menée dans le but de répondre aux interrogations de la CDÉC de Québec par rapport aux changements survenus dans le quartier Saint-Roch durant les dernières années. La CDÉC de Québec est une corporation de développement économique communautaire qui a pour mission de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et des citoyennes des quartiers en revitalisation. Elle agit dans plusieurs quartiers, notamment le quartier Saint-Roch. C'est pourquoi cet organisme nous a confié le mandat d'étudier les changements des dernières années dans ce quartier. Depuis le début du projet de revitalisation du quartier Saint-Roch, plusieurs changements ont été constatés, tels que la construction de nouveaux condos, la venue de nouvelles entreprises, la destruction du Mail Saint-Roch et l'aménagement du Jardin Saint-Roch. En tout, depuis 1990, plus de 375 M\$ ont été investis dans le quartier, autant dans le secteur public que privé (DESORMEAUX et COLLIN, cités par VILLENEUVE et TRUDELLE, 2008). La CDÉC considère qu'actuellement, le quartier Saint-Roch présente une mixité sociale de la population, mais que celui-ci pourrait éventuellement se diriger vers une gentrification, à cause, principalement, de la pénurie actuelle de terrains vacants et du coût élevé des maisons, qui pourraient entraîner le déplacement des résidents de ce quartier vers les quartiers Saint-Sauveur et Vieux-Limoilou. Pour comprendre les effets de ces changements et vérifier s'il y a gentrification, il a fallu tracer un portrait-type des résidents. En fait, il s'agit de connaître qui sont les personnes s'installant dans le quartier et les raisons qui les incitent à y emménager.

Ainsi, ce rapport est divisé en plusieurs chapitres et sous-chapitres. Au début, nous présentons le quartier Saint-Roch par un bref historique et un portrait social de ses résidents.

Dans le deuxième chapitre, nous avons procédé à la définition des deux concepts centraux de notre recherche, la revitalisation et la gentrification. De façon générale, la revitalisation consiste en une amélioration physique des lieux, projet généralement entrepris par la municipalité. Dans le cas du quartier Saint-Roch, le processus de revitalisation s'est amorcé grâce à un plan lancé par un groupe de résidents du quartier, initiative de l'artiste Louis Fortier, ainsi qu'avec l'appui du maire Jean-Paul L'Allier. La gentrification est un remplacement de la population initiale par une population plus riche. Dans ce chapitre, nous détaillons davantage le concept de gentrification, notamment à l'aide du modèle de Paul Sénecal, selon lequel le processus de gentrification se déroule en quatre étapes.

À partir des définitions de ces deux concepts, nous avons pu élaborer notre hypothèse de recherche. Nous supposons qu'à l'heure actuelle le quartier Saint-Roch subit un processus de gentrification et que celui-ci a déjà atteint la quatrième étape de ce processus.

Le chapitre 3 concerne la méthodologie. Nous avons utilisé trois techniques d'enquête, qui sont à la fois quantitatives et qualitatives. En fait, nous avons procédé à l'analyse statistique des recensements de 1996, 2001 et 2006, en faisant ressortir des caractéristiques importantes dans le processus de gentrification, telles que le revenu, la scolarité, l'emploi occupé et le prix des logements. La deuxième méthode utilisée est l'observation, qui nous a permis de nous familiariser avec le quartier et ainsi d'avoir une meilleure connaissance du quotidien des citoyens du quartier et de la géographie du milieu étudié. Finalement, nous avons réalisé onze entrevues semi-dirigées, avec dix résidents actuels et un ex-résident du quartier Saint-Roch. Ces entrevues nous ont

permis de dresser un portrait des répondants, de connaître les raisons qui les ont incités à habiter le quartier, leurs opinions sur les changements apportés par la revitalisation ainsi que leurs perceptions concernant les différents aspects du quartier.

Dans les deux derniers chapitres (Chapitres 4 et 5), nous procédons à l'interprétation et l'analyse de nos résultats. Le chapitre 4 présente les répondants dans le quartier, ainsi que leur perception de celui-ci : le choix du quartier, les répondants face aux habitants du quartier, les pratiques et la perception des commerces, la perception de l'aspect physique, la perception de la vie de quartier et de ses activités. Ces résultats ont servi de base pour produire une typologie, qui comprend trois idéaux-types de gentrificateurs. L'analyse des données recueillies se retrouve dans le chapitre 5, dans lequel l'hypothèse de départ a été reconsidérée.

Notre recherche a pris, au cours des mois, une plus grande importance que celle appréhendée au départ. En effet, la gentrification du quartier Saint-Roch est de plus en plus un sujet d'actualité dans la ville de Québec, particulièrement avec le projet proposé par le maire Labeaume dans les dernières semaines. Ce dernier a déclaré en date du 16 février 2009, lors du dévoilement du projet de plan d'action 2009-2014, son désir de faire du quartier Saint-Roch le quartier « le plus fou au pays » (MASSON, 2009). De façon générale, ce projet met de l'avant la culture comme facteur de développement du quartier Saint-Roch. Par ailleurs, le maire Labeaume propose un projet d'habitation mixte, qui comptera des logements sociaux pour les plus démunis du quartier, mais aussi des condominiums pour une population plus aisée. Même si le maire affirme « qu'il n'est aucunement question de poser un geste qui mènerait de près ou de loin à une forme de gentrification » (LAVALLÉE, 2009), nous estimons le projet de février 2009 décisif pour l'avenir du quartier.

## CHAPITRE 1 : LE QUARTIER SAINT-ROCH

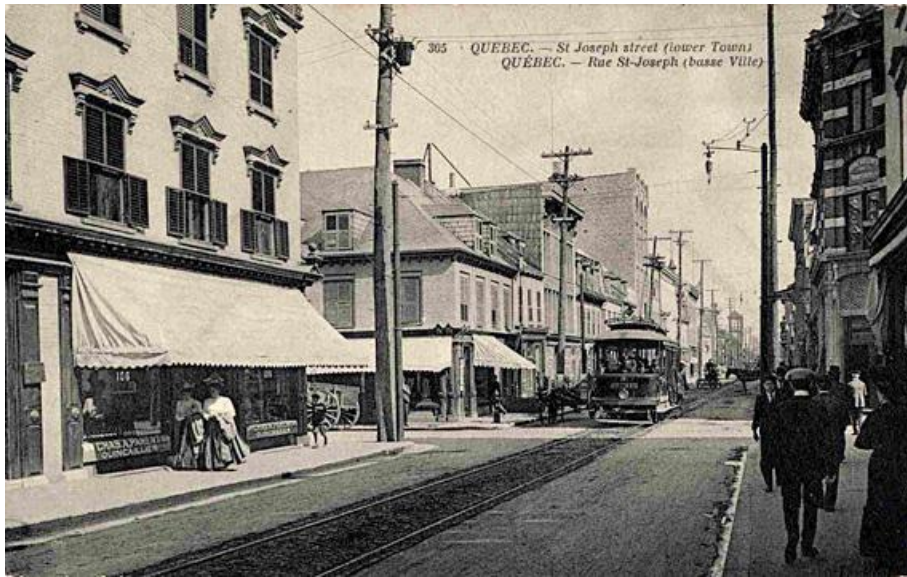
### *1.1 L'HISTORIQUE DU QUARTIER*

Afin de mieux cerner l'objet de recherche, il est nécessaire de retracer brièvement l'histoire du quartier Saint-Roch. Pour ce faire, nous nous sommes basées principalement sur les informations fournies dans le plan directeur du quartier Saint-Roch, publié par la Ville de Québec en 2007.

Le faubourg Saint-Roch s'est développé entre 1620 et 1791 autour de la rue Saint-Vallier, qui est, par ailleurs, la rue la plus ancienne du quartier. Tout au long du 18<sup>e</sup> siècle, Saint-Roch connaît une croissance plutôt lente. Cependant, dès le début du 19<sup>e</sup> siècle, la population augmente rapidement : en 1842 elle atteint 10 760 habitants comparativement à 829 en 1795 (VILLE DE QUÉBEC, 2007). À cette époque, les logements sont en bois. La proximité de ceux-ci et l'étroitesse des rues favorisent la propagation d'incendies majeurs.

En 1820, l'activité commerciale se fait principalement sur les rues Saint-Vallier, De la Couronne et Dorchester, mais à partir de 1860, le quartier connaît une ère de commercialisation et d'industrialisation. Ce changement se produit principalement grâce à la venue de plusieurs industries manufacturières sur la rue Saint-Joseph, qui devient l'artère commerciale la plus importante de Québec. Au début du 20<sup>e</sup> siècle, on y compte plus de 120 commerces installés, et cette popularité se poursuivra pendant plusieurs décennies.

IMAGE 1 – LA RUE SAINT-JOSEPH EN 1907



Source : [www.banq.qc.ca](http://www.banq.qc.ca)

Vers la fin des années 1920, les rues Charest, Des Fossés et Saint-Joseph connaissent beaucoup d’embouteillages parce qu’elles sont trop étroites pour les automobiles. C’est pourquoi le conseil municipal approuve, le 28 décembre 1928, un projet visant l’élargissement des rues Des Fossés et Charest, qui devient la nouvelle voie commerciale au détriment de la rue Saint-Joseph. Le quartier connaît dès lors une grande prospérité jusqu’en 1940, mais connaît un déclin à la suite de cette période de grands aménagements.

Le quartier, par sa position géographique et sa forte population, a attiré un grand nombre d’industries et le développement d’un commerce prospère, mais après la Deuxième Guerre Mondiale, plusieurs industries déménagent sur des territoires plus vastes réservés et aménagés à cette fin. Également, un grand nombre de résidents déménagent en banlieue, qui se développe très rapidement. S’ajoute à cela la construction des centres commerciaux de banlieue débutée à la fin des années 1950, nuisant ainsi à la rue Saint-Joseph et au boulevard Charest, qui perdent de plus en plus leur rôle de rues commerciales principales. En 1970, le bétonnement de la rivière Saint-

Charles fait aussi partie de ces aménagements importants du quartier, au même titre que la construction, en 1974, du Mail Saint-Roch. En plus de connaître un déclin commercial, le quartier connaît aussi un déclin social et physique. Il y a déclin social puisque, durant cette période, on enregistre un exode de la population vers les banlieues : en 1951, le quartier compte 16 000 habitants tandis que vingt ans plus tard, en 1971, la population est de moins de 10 000 habitants (VILLE DE QUÉBEC, 2007). De plus, ce sont les personnes les moins nanties qui demeurent dans le quartier. Le déclin physique, principalement causé par un faible taux de propriétaires combiné au faible revenu des résidents, entraîne un entretien des immeubles de moins en moins fréquent, donc la dégradation du cadre bâti.

IMAGE 2-DESTRUCTION DU  
MAIL SAINT-ROCH (2002)  
Source : <http://quebecurbain.qc.ca>

Dans les années 1980, le quartier Saint-Roch est perçu comme un quartier pauvre, dangereux et délabré. C'est pourquoi, à partir des années 1990, il est l'objet d'un projet de revitalisation, qui débute avec l'aménagement du Jardin Saint-Roch, projet proposé par un groupe de résidents du quartier avec à sa tête l'artiste Louis Fortier, et mené par le maire de l'époque, Jean-Paul L'Allier. Par la suite, le gouvernement municipal met en place une politique qui vise à attirer des entreprises en leur offrant des baisses d'impôts, ce qui a pour résultat, en 1999, l'implantation du Centre national des nouvelles technologies du Québec. La dernière étape majeure du projet de revitalisation est la destruction du Mail Saint-Roch, commencée en l'an 2000 et terminée en 2007.



## *1.2 LES CARACTÉRISTIQUES SOCIALES DU QUARTIER*

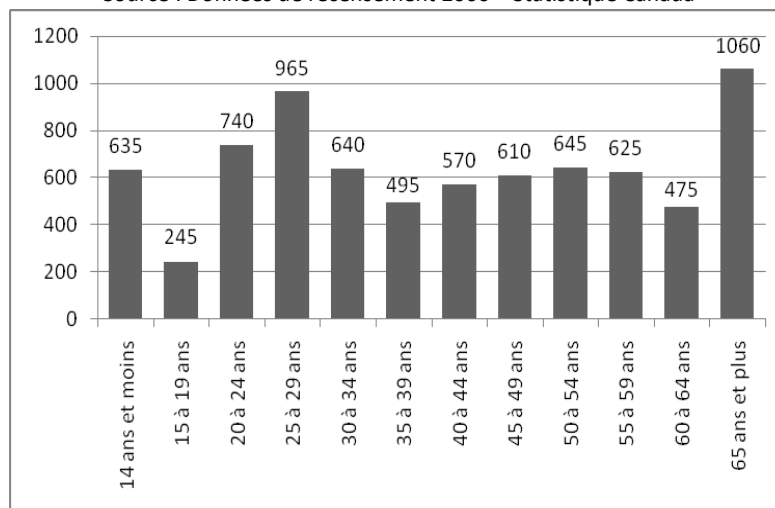
Le quartier Saint-Roch (Annexe I) se situe dans la Basse-Ville de Québec. Selon la Ville de Québec, il se délimite au nord par la rivière Saint-Charles, à l'est par l'autoroute Dufferin Mont-Morency et la rue Saint-Roch, au sud par la falaise menant vers la Haute-Ville, et finalement, à l'ouest par le boulevard Langelier. Le recensement canadien de 2006 nous a permis de tracer un portrait de la population du quartier. Plus précisément, nous avons utilisé les secteurs de recensements (020, 021, 022, 023, 032) de Statistique Canada, dont les délimitations correspondent à celles de ce quartier, à l'exception du secteur 032. Ce secteur s'étend majoritairement sur le territoire des quartiers Vanier et Limoilou. De plus, du côté est de la rivière Saint-Charles, c'est-à-dire dans le quartier Saint-Roch, le territoire qui correspond au secteur 032 est occupé par une école secondaire, un parc, un poste de police et un hôpital. Étant donné que cela ne modifiera en rien notre analyse sur la population du quartier, nous avons décidé d'éliminer le secteur 032 dans les tableaux qui suivent.

Dresser un portrait général des caractéristiques du quartier nous a aidées, au même titre que l'historique, à mieux connaître notre objet de recherche. Pour ce faire, nous avons analysé plusieurs variables, telles que la population, l'emploi, la taille des ménages, la scolarité et le revenu. Les recensements montrent l'augmentation de la population au cours des années 1996, 2001 et 2006 dans le quartier Saint-Roch. En effet, la population augmente de 497 personnes de 1996 à 2001. Pour l'année 2006, il y a eu une augmentation de 310 personnes par rapport à 2001, ce qui porte la population totale en 2006 à 7 700 personnes.

**GRAPHIQUE I – POPULATION DU QUARTIER SAINT-ROCH  
EN 2006 DIVISÉE PAR GROUPES D'ÂGE**

Source : Données de recensement 2006 – Statistique Canada

En regroupant la population par tranches d'âges (Graphique I), nous constatons que la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus est plus importante que celle des enfants âgés de 14 ans et moins. Cet écart



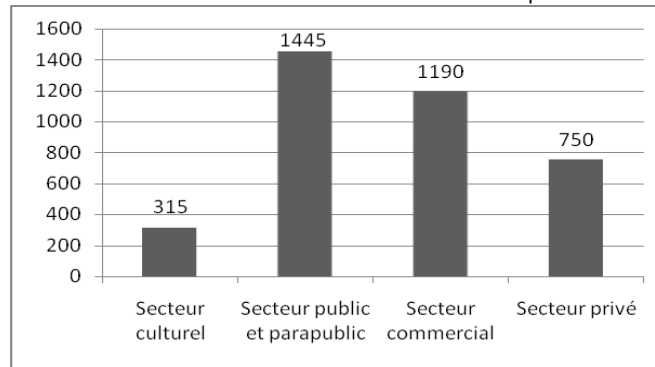
de 425 personnes ainsi que la prédominance de la catégorie des personnes âgées de 65 ans et plus montrent que le quartier est vieux plutôt que jeune et, par le fait même, qu'il n'est relativement pas familial.

Étant donné l'importance des secteurs d'emploi dans le processus de gentrification, il est pertinent de vérifier la proportion des secteurs industriels. Selon le recensement de Statistique Canada, il y a vingt secteurs d'industrie. Cependant, pour une meilleure compréhension et visualisation, nous avons regroupé ces secteurs d'industrie en trois catégories, soit le secteur primaire, secondaire et tertiaire (Annexe II). Les données de 2006 montrent que de ces trois secteurs, c'est le tertiaire qui prédomine, soit le secteur des services. En effet, il se démarque avec 3 700 personnes, comparativement à 420 personnes pour le secteur secondaire et 15 pour le secteur primaire. C'est pour cette raison que nous nous sommes davantage intéressées au secteur tertiaire. Nous avons donc divisé ce secteur en quatre sous-secteurs : culturel, public et parapublic, commercial et privé.

Le graphique II montre que dans le secteur tertiaire, c'est le public et parapublic qui est le plus important, avec 1 445 emplois. À l'inverse, c'est le secteur culturel qui est le moins important, avec 315 personnes.

GRAPHIQUE II — EMPLOIS DES RÉSIDENTS DE SAINT-ROCH DANS LE SECTEUR TERTIAIRE EN 2006

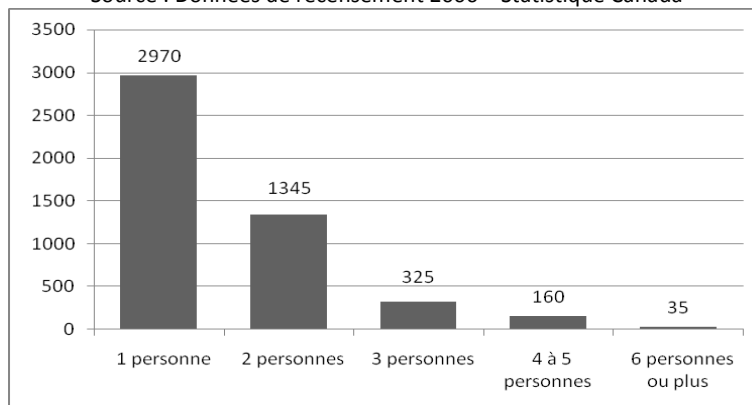
Source : Données de recensement 2006 – Statistique Canada



La taille des ménages (Graphique III) est également un facteur important pour dresser un portrait des résidents et de leur mode de vie. Le nombre total de ménages dans le quartier Saint-Roch est de 4 820, dont 1 345 sont constitués de deux personnes, 325 de trois personnes, 160 de 4 à 5 personnes et 35 de 6 personnes ou plus. Cependant, le nombre de personnes vivant seules est prédominant, avec 2 970 ménages, ce qui montre, une fois de plus, que Saint-Roch n'est pas un quartier où les familles sont prépondérantes.

GRAPHIQUE III — TAILLE DES MÉNAGES EN 2006 DANS LE QUARTIER SAINT-ROCH

Source : Données de recensement 2006 – Statistique Canada

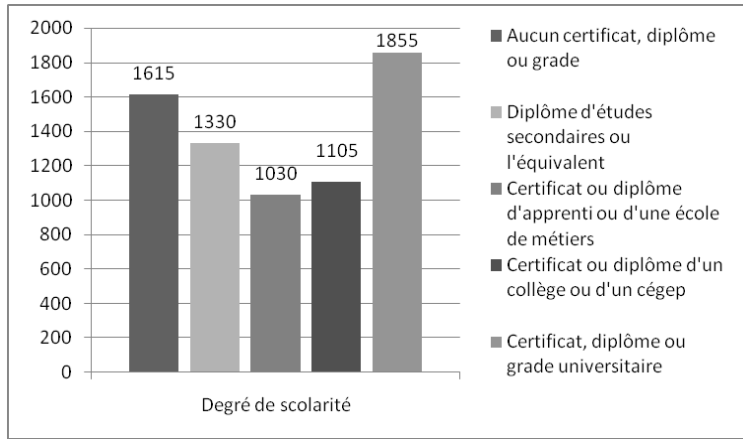


#### GRAPHIQUE IV – NIVEAU DE SCOLARITÉ EN 2006

##### DES RÉSIDENTS DU QUARTIER SAINT-ROCH

Source : Données de recensement 2006 – Statistique Canada

En ce qui concerne la scolarité (Graphique IV), qui est aussi un élément important dans notre recherche, le recensement de 2006 montre que le degré de scolarité atteint par le plus grand nombre de



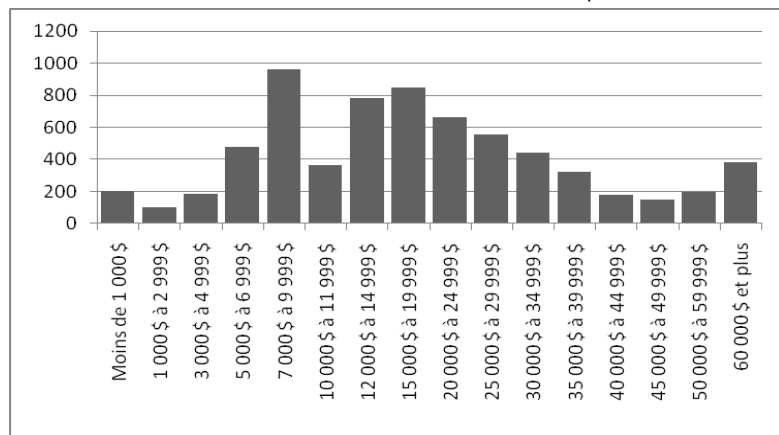
personnes, soit par 1 855 d'entre elles, est le niveau universitaire. Le nombre de personnes n'ayant aucun certificat, diplôme ou grade est de 1 615. Ce groupe est le deuxième en termes d'importance, juste après le groupe comprenant les personnes détenant un degré universitaire, ce qui révèle une opposition entre les deux pôles de scolarité.

#### GRAPHIQUE V — REVENU TOTAL EN 2005 DE LA

##### POPULATION DU QUARTIER SAINT-ROCH

Source : Données de recensement 2006 – Statistique Canada

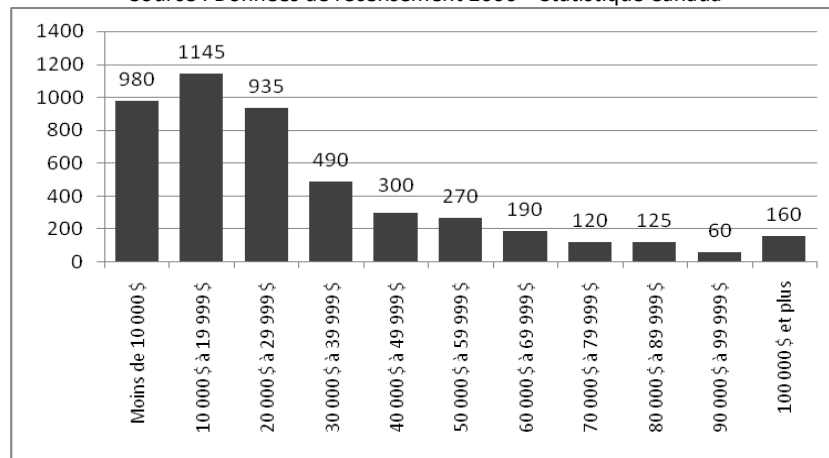
En analysant les données de 2006 sur le revenu (Graphique V), on constate que la tranche de revenus prédominante est celle de 7 000 \$ à 9 999 \$, avec 960 personnes. En deuxième position se retrouve la



tranche de revenus de 15 000 \$ à 19 999 \$, avec 850 personnes. À partir de cette tranche de revenu, plus celui-ci augmente, plus le nombre de personnes se situant dans cette catégorie diminue, à l'exception des gens ayant un revenu de 50 000 \$ et plus. La faible proportion de résidents se situant sous les 4 999 \$ pourrait s'expliquer par la

présence de personnes âgées de 20 à 29 ans, qui sont, pour la plupart des étudiants. De plus, le revenu total du ménage privé en 2005 (Graphique VI) nous indique que le plus grand nombre de ménages se situe dans la catégorie de 10 000 \$ à 19 999 \$. Rappelons que plus de la moitié des ménages sont constitués d'une seule personne.

GRAPHIQUE VI — REVENU TOTAL DU MÉNAGE PRIVÉ EN 2005 DANS LE QUARTIER SAINT-ROCH  
 Source : Données de recensement 2006 – Statistique Canada



Au terme de ce survol statistique, nous constatons que la population du quartier Saint-Roch en 2006 est principalement constituée de personnes âgées de 65 ans et plus, malgré une forte présence des 25-29 ans. En ce qui concerne la taille des ménages en 2006, plus de la moitié des résidents du quartier vivent seuls. La majorité des résidents occupe un emploi dans le secteur tertiaire, principalement dans le secteur public et parapublic. La scolarité étant un élément important pour notre recherche, nous avons constaté une opposition entre les deux niveaux de scolarité regroupant le plus de résidents, soit celui comprenant les personnes n'ayant aucun certificat, diplôme ou grade, et celui comprenant les personnes ayant atteint le degré universitaire. Pour ce qui est du revenu en 2005, la plus grande proportion des résidents obtient un revenu annuel compris entre 7 000 \$ à 9 999 \$. En ce qui concerne les ménages privés, la tranche de revenu comprenant le plus de résidents est celle de 10 000 \$ à 19 999 \$ par année. Donc, ce portrait des caractéristiques sociales du quartier montre que deux populations s'y côtoient.

## CHAPITRE 2 : LE QUARTIER SAINT-ROCH EN CHANGEMENT

Comme nous l'avons mentionné dans l'historique du quartier, Saint-Roch a connu de nombreux changements à partir des années 1990, principalement au niveau physique. Notre recherche consiste donc à savoir si ces changements risquent d'engendrer une gentrification et, le cas échéant, quel en serait l'impact sur le quartier lui-même. Étant donné le manque de terrains vacants et la hausse du coût des maisons, est-ce que le quartier Saint-Roch se dirige vers une gentrification, où des citoyens de plus en plus riches prennent la place des anciens citoyens ?

Pour répondre à cette question, nous devons définir les deux principaux concepts de cette recherche, c'est-à-dire la revitalisation et la gentrification. Pour les définir, nous nous sommes basées principalement sur l'article de Benali (2005), « Le "retour à la ville" : un réinvestissement symbolique ».

### *2.1 LA REVITALISATION ET LA GENTRIFICATION*

La revitalisation consiste principalement en un changement d'attitude envers les quartiers centraux, que Bourdin (cité par BENALI, 2005) qualifie de « prise de conscience » sociale. En fait, « il ne s'agit plus de raser ces quartiers auxquels on prêtait jusqu'ici une signification négative [...], mais plutôt de conserver, de revaloriser l'existant et de redorer l'image de ces quartiers désormais considérés comme "quartiers patrimoniaux" (BENALI, 2005 : p.3). L'opération de revitalisation passe par la mise en place d'activités économiques ainsi que par plusieurs projets urbanistiques. À cela s'ajoute la contribution de la population à l'amélioration du milieu physique et celle des projets immobiliers privés. Dans le cas du quartier Saint-Roch, la réhabilitation d'anciens édifices, les nombreuses rénovations et les nouvelles constructions ont eu pour conséquence l'augmentation de la valeur immobilière. Comme le soutient Boulianne (2007), l'augmentation du rôle de l'évaluation foncière dans le quartier Saint-Roch

est 4,5% plus élevé que pour l'ensemble de la Ville de Québec. Par conséquent, cette augmentation de la valeur immobilière est directement liée à la revitalisation et constitue un indicateur important du processus de gentrification.

Le terme gentrification a été utilisé pour la première fois par la sociologue britannique Ruth Glass, en 1964. Ce terme, utilisé au départ en anglais, a servi à décrire les mouvements résidentiels de la classe moyenne vers certains quartiers anciens de Londres dans les années 1960. Selon Benali, la gentrification se caractérise précisément par « [...] le relèvement du niveau socio-économique d'un quartier urbain central engendré par l'arrivée massive d'une nouvelle classe de résidents, exerçant des activités de haut niveau et disposant de revenus confortables » (BENALI, 2005 : p.3). Cette reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes est d'ordre social et varie dans le temps et l'espace.

Le modèle de gentrification proposé par Paul Sénécal (1990) complète la vision de Benali et permet de mieux comprendre le cas de Saint-Roch. Selon Sénécal, il existe quatre étapes à la gentrification d'un quartier, durant chacune de deux à cinq ans. Cependant, ce modèle est une généralisation et se particularise dans chaque cas. À la première étape, les pionniers, surtout des artistes, achètent les espaces à bas prix dans le but de les rénover. Ils ne possèdent habituellement pas des revenus très élevés, mais sont très scolarisés. Attirés par l'architecture et les possibilités du quartier, ils profitent du désintérêt à son égard pour s'y installer. Par la suite, les courtiers d'immeubles s'intéressent au quartier. Le prix des loyers demeure faible, mais augmente étant donné les activités de rénovation, ce qui force les familles à faible revenu à quitter le quartier. La troisième étape consiste en une amélioration physique du quartier. Les investisseurs sont plus nombreux et la population originale quitte massivement le quartier. C'est généralement à cette étape que la municipalité entre en jeu, en implantant des programmes d'aide et de revitalisation. Enfin, les gens d'affaires et les cadres s'installent dans le quartier. Il y a beaucoup de nouveaux commerces et d'immeubles non

résidentiels transformés en lofts. Les prix deviennent très élevés et le quartier très convoité.

## *2.2 REVUE DES ÉCRITS*

Afin de nous familiariser avec notre sujet d'étude, nous avons consulté plusieurs études qui ont été réalisées sur le quartier Saint-Roch. Quelques-unes d'entre elles nous ont été fort utiles. D'abord, la thèse d'Isabelle Nicole (2001) présente une analyse statistique et cartographique de la revitalisation du quartier Saint-Roch. Nicole considère la revitalisation trop récente pour l'analyser correctement, ses données datant de 1986, 1991 et 1996. Cependant, elle arrive à la conclusion que le quartier subissait, à cette époque, une très forte tendance à la revitalisation. L'analyse des transformations sociales lui a permis de formuler certains constats, dont les principaux sont la forte croissance de la proportion de personnes âgées de 35 à 54 ans et de celles âgées de 18 à 25 ans. S'ajoute à cela la diminution de la taille des ménages. À la suite de l'analyse des transformations physiques, Nicole dresse le bilan suivant : le développement du quartier favorise la mixité des fonctions, de façon à assurer des liens entre les acteurs de la revitalisation.

La thèse de Simon Théberge (2003) nous a, elle aussi, été très utile pour connaître l'évolution des fonctions commerciales entre 1990 et 2001 dans le quartier Saint-Roch. Théberge dresse une comparaison entre la situation de 1990 et celle de 2001. Il divise la fonction commerciale en plusieurs sections, soient l'administration ; la culture, le loisir et le tourisme ; le commerce de détail ; le commerce de gros ; le service privé et le service public. En ce qui concerne le pôle administratif, Théberge constate une légère augmentation entre 1990 et 2001, concentrée en grande partie sur le boulevard Charest. La rue Saint-Joseph a également connu une augmentation du pôle administratif, tandis que la rue De la Couronne a subi une assez forte chute de ce pôle. Tous les secteurs du quartier confondus, le pôle culturel est celui qui a connu la plus

forte hausse entre 1990 et 2001. Cette augmentation s'explique principalement par la très forte augmentation de ce secteur sur la rue Saint-Vallier. Théberge constate également que le pôle culturel diminue de façon importante sur la rue Saint-Joseph, principalement à cause du secteur de la restauration. Le commerce de détail est la catégorie, après le pôle culturel, qui a subi une plus grande perte sur la rue Saint-Joseph. Cette perte s'explique principalement par la diminution de ce type de commerces sur la rue Saint-Joseph. Théberge précise également qu'il y a diminution dans les commerces de détail à prix modiques, ce qui pourrait, selon lui, indiquer que la situation économique dans le quartier progresse.

À ces deux études s'ajoute la thèse de Mathieu Côté, qui étudie les fonctions urbaines entre 1990 et 2004. Mathieu Côté fait sensiblement le même constat que Simon Théberge sur l'ensemble des fonctions commerciales, mais il se penche aussi sur la fonction résidentielle. Selon lui, dans la partie Nord-est du quartier, on constate la présence de résidences récentes qui sont plus dispendieuses que les autres dans le quartier. C'est le cas également à quelques endroits dans la partie Sud, où des résidences ont été aménagées en condos très luxueux. À l'inverse, les résidences de la partie Nord-ouest du quartier présentent des signes flagrants de pauvreté et de dégradation sociale.

Pour notre recherche, il est également essentiel de tenir compte des recherches qui ont pour thème principal les artistes dans le quartier étudié puisque, comme le souligne Paul Sénécal, ceux-ci jouent un rôle capital dans le processus de gentrification. Le rapport de laboratoire de recherche mené par Marie-Christine Boulianne et Mauricio Fontanetti Aguiar en témoigne car, comme ils le soulignent « le quartier Saint-Roch est pour les artistes un pôle d'attraction artistique par la présence d'établissements d'enseignement, d'organismes, d'associations, de lieux de diffusions, etc. » (BOULIANNE et FONTANETTI AGUIAR, 2007 : p.2). De façon générale, leur rapport a montré que les artistes arrivés tôt dans la période de revitalisation du quartier accordent plus

d'importance aux effets positifs de ce processus, contrairement aux artistes arrivés plus tardivement qui, eux, apprécient moins la nouvelle vocation du quartier. Une des conclusions de ce rapport est que si, au départ, la revitalisation était un facteur de rétention des artistes dans le quartier, l'apparition de certains éléments de ce projet au fil des ans a surtout été un facteur de répulsion des artistes, comme la hausse de la valeur immobilière. Soulignons par ailleurs que les artistes interrogés s'entendent pour dire que les motifs d'attraction qui les ont incités à s'installer dans le quartier ou bien à s'y procurer un atelier concernent les lieux d'habitation et de création à prix abordables, la proximité des services et des lieux d'études ainsi que l'emplacement géographique du quartier, c'est-à-dire au centre de la ville. L'étude révèle cependant que la décision de vivre dans Saint-Roch précarise certains d'entre eux puisque le quartier subit des changements importants : « certains artistes n'ont pas les moyens d'assumer une hausse du prix du loyer (ou de l'atelier), ou des taxes municipales » (BOULIANNE et FONTANETTI AGUIAR, 2007 : p.47). Ce problème mène les artistes à se relocaliser dans les quartiers Saint-Sauveur et Limoilou, quartiers adjacents à Saint-Roch. La situation précaire sur le plan financier des artistes a donc un impact décisif quant à leur lieu de vie et de travail.

Finalement, Martin Simard (2000) a analysé le rôle du développement local dans la consolidation de l'identité communautaire. Ces questions fondamentales sont, à la toute fin, appliquées à un milieu urbain, le quartier Saint-Roch. Un des constats les plus importants de la thèse de Simard concerne l'appropriation de quatre projets de développement dans le quartier. Les quatre projets sont l'aménagement de l'îlot Fleury, l'enlèvement du toit du Mail Saint-Roch, l'arrivée du *Complexe Méduse* et l'aménagement du Jardin Saint-Roch. L'aménagement de l'îlot Fleury « apparaît clairement comme le projet qui a été le plus apprécié et le plus approprié par les intervenants du milieu », soutient Simard (2000 : p.182). Ce projet, qui s'inscrit dans le quartier comme un espace de liberté, semble être inespéré pour ses habitants. Aussi, il représente pour les citoyens une occasion de favoriser la réinsertion des marginaux. À

l'opposé, ce serait l'aménagement du Jardin Saint-Roch qui présente la moins grande appropriation, entre autres parce qu'il est coûteux, trop réglementé et mal aménagé en regard aux besoins des citoyens. Par ailleurs, Simard soutient que le développement local est un facteur de consolidation de l'identité communautaire et que, concernant le quartier Saint-Roch, « la revitalisation urbaine s'est révélé être un moment fort du développement local qui stimule les relations sociales autour de la conception et de la mise en œuvre de projets de développement » (SIMARD, 2000 : p.VII).

### 2.3 HYPOTHÈSE

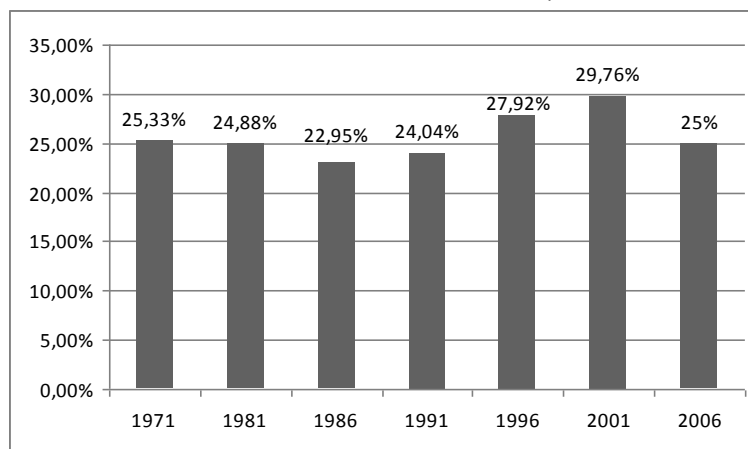
Une promenade dans ce quartier originellement ouvrier permet de constater qu'il regorge de nouvelles entreprises, tels que le Centre national des nouvelles technologies implanté en 1999 et *Ubisoft* en 2005. Nous y retrouvons aussi des galeries d'art et centres d'artistes, notamment le *Complexe Méduse*, une coopérative de producteurs et de diffuseurs artistiques, culturels et communautaires, créée au départ en partenariat avec *Antitube* en 1995, et plus récemment avec l'instauration, en 2007, de la galerie d'art *Le Cercle* sur la rue Saint-Joseph. *L'Utopie* et le *Boudoir Lounge* sont des restaurants chics installés tous deux en 2004. Plusieurs institutions scolaires se sont également implantées, notamment l'École des arts visuels de l'Université Laval, déménagée en 1994 dans le quartier Saint-Roch. Tous ces commerces et entreprises se sont développés durant le processus de revitalisation. Le processus de gentrification proposé par Sénécal s'applique assez bien au quartier Saint-Roch; ce sont d'abord les artistes qui s'y sont installés et qui ont acheté les espaces vacants à bas prix pour les rénover. En effet, le nombre d'artistes augmente, passant de 215 en 1996<sup>1</sup> à 300 en 2001. Cela montre l'intérêt des artistes pour les possibilités et l'architecture du quartier.

---

<sup>1</sup> Nous avons fait la comparaison à partir de l'année 1996, mais les artistes ont commencé à s'installer dans le quartier au tout début des années 1990.

Par la suite, les courtiers d'immeubles se sont intéressés au quartier et ont rénové les loyers existants, faisant monter les prix de ceux-ci. En analysant les données sur le revenu antérieures à 2001 (Graphique VII), nous ne pouvons constater une baisse constante du pourcentage de personnes vivant avec 10 000 \$ et moins par année par rapport à la population totale du quartier. En fait, si l'on prend en considération le coût de la vie de 1971 et celui de 2006, 10 000 \$ n'a pas la même valeur aujourd'hui qu'en 1971, étant donné que le coût de la vie est plus élevé aujourd'hui. Ainsi, on peut supposer que la proportion de personnes vivant sous le seuil de pauvreté est plus importante aujourd'hui qu'à l'époque, même si le pourcentage de personnes vivant avec moins de 10 000 \$ par année par rapport à la population totale est sensiblement le même. Cependant, le graphique VII nous montre que ce pourcentage diminue de 2001 à 2006, passant de 29,76 % à 25 %. La diminution du nombre de personnes vivant dans la pauvreté est un critère de la deuxième étape du processus de gentrification. Par la suite, un projet d'amélioration physique des lieux s'est mis en place, pour finalement engendrer la dernière étape du processus. Parmi ces améliorations physiques, on retrouve, en 1992, lors des débuts du projet de revitalisation, l'aménagement du Jardin Saint-Roch. Plus récemment, on a procédé à la destruction en deux étapes du toit du Mail Saint-Roch, la première en 2000 et la deuxième en 2007.

GRAPHIQUE VII — POURCENTAGE DES PERSONNES VIVANT AVEC MOINS DE 10 000 \$ PAR ANNÉE, DE 1971 À 2006, DANS LE QUARTIER SAINT-ROCH  
 Source : Données de recensement – Statistique Canada



Comme nous l'avons expliqué, notre recherche consiste à vérifier la possibilité de gentrification dans le quartier Saint-Roch. D'après l'analyse des caractéristiques sociales du quartier, Saint-Roch semble subir, à l'heure actuelle, un processus de gentrification. En nous appuyant sur le modèle de Sénécals, nous supposons que le quartier Saint-Roch a déjà atteint la quatrième étape. Cependant, à la lumière de nos lectures, il paraît évident que la municipalité, dans le cas de Saint-Roch, entre en jeu dès la première étape, et non à la troisième étape comme le suppose le modèle de Sénécals.

### CHAPITRE 3 : MÉTHODOLOGIE

Afin de vérifier notre hypothèse, trois techniques d'enquête ont été utilisées. Pour vérifier s'il y a un changement dans la population habitant le quartier Saint-Roch, nous nous sommes servies des données de Statistique Canada ainsi que de celles fournies par la Ville de Québec. Pour ce faire, nous avons comparé les recensements des années 1996, 2001 et 2006. Dans ces recensements, nous nous sommes intéressées principalement à l'évolution de l'âge, de revenu, de l'emploi et de la scolarité, pour l'ensemble du quartier et pour chacun des secteurs. Puisque c'est un quartier qui se caractérise par sa mixité sociale, il est fort possible que le résultat soit très différent selon le secteur de recensement. Nous nous sommes également intéressées à la taille des ménages, au logement et à la mobilité.

L'observation nous a permis de nous familiariser avec le quartier Saint-Roch, ce qui a eu pour effet une meilleure connaissance du quotidien des citoyens du quartier et de la géographie du milieu. Nous nous sommes attardées à l'état des bâtiments afin de repérer quels secteurs ont été rénovés. Également, nous nous sommes intéressées à la population, pour ainsi mieux constater la présence d'une mixité sociale (BOULIANNE et FONTANETTI AGUIAR, 2007).

Finalement, notre dernière technique d'enquête est la réalisation d'entrevues semi-dirigées avec de nouveaux et d'ex-résidents du quartier, afin de récolter des informations inaccessibles avec les statistiques. Plus précisément, nous avons interrogé onze personnes au total, dont un ex-résident et dix résidents actuels. Étant donné que notre recherche ne consiste pas à dresser une comparaison entre les hommes et les femmes, le sexe du répondant n'était pas important dans le recrutement de nos participants. Cependant, il était important d'interroger des jeunes et des plus âgés, étant donné que la revitalisation est accueillie différemment selon les générations (BOULIANNE et FONTANETTI AGUIAR, 2007). Étant donné une forte mixité sociale dans

le quartier, il était également important d'interroger des personnes provenant de différents secteurs du quartier, puisqu'il paraît évident que dans certains secteurs il y a une forte présence de pauvreté, alors que dans d'autres, les immeubles de luxe laissent croire à la présence de personnes mieux nanties (CÔTÉ, 2005).

### *3.1 GRILLE D'ENTREVUE*

La grille d'entrevue (Annexe IV) comprend six sections, soient une qui vise à connaître le répondant, une concernant l'aspect physique et social du quartier, une à propos des fonctions commerciales, une sur les activités du répondant, une autre concernant les habitudes du répondant dans le quartier et, finalement, une sur les caractéristiques socio-économiques du répondant. D'abord, des questions concernent la trajectoire résidentielle du répondant et la constitution de son ménage. Ensuite, des questions portent sur les raisons qui ont poussé le répondant à s'établir dans Saint-Roch (ou déménager ailleurs dans le cas de l'ancien résident). En ce qui a trait à la revitalisation, trois dimensions ont été élaborées dans notre schéma (Annexe VII) et nous ont ainsi permis de saisir la perception des habitants envers le quartier. D'abord, la première dimension concerne la perception de la vie culturelle du quartier. Plus précisément, il s'agit de connaître l'opinion des résidents par rapport aux activités offertes dans le quartier, autant en ce qui concerne les lieux culturels et les événements de quartier que les lieux aménagés pour les activités sportives, ainsi que leur accessibilité en regard des coûts. Étant donné que le projet de revitalisation du quartier comprend la création de diverses activités pour les résidents, il est important de connaître la perception des répondants sur ces activités. La seconde dimension concerne la perception de l'aspect physique du quartier. Cette dimension comprend deux indicateurs principaux, soit l'image du quartier et la proximité des services. Nous avons questionné le répondant sur la proximité des services, par exemple les services financiers, médicaux et scolaires ainsi que sur les services de transport. Des questions concernent aussi l'image du quartier, c'est-à-dire sa réputation ainsi que la perception

du répondant face aux changements survenus dans les dernières années. L'amélioration de l'aspect physique du quartier Saint-Roch fait partie, au même titre que l'instauration d'activités diverses, du projet de revitalisation. Il importe donc de savoir si le quartier est bien perçu aujourd'hui, comparativement à la mauvaise réputation dont il était autrefois entaché. Finalement, la dernière dimension concerne la perception de la vie de quartier, qui comprend des questions se rattachant à la sécurité ainsi qu'au réseau de sociabilité. La hausse du niveau de sécurité et une vie de quartier active sont aussi des éléments qui favorisent la revitalisation d'un quartier, c'est pourquoi il est important de les prendre en considération dans notre recherche.

Comme pour le concept de revitalisation, nous avons élaboré trois dimensions qui nous ont permis, à la suite d'entrevues et d'une analyse statistique, de vérifier si le quartier est en processus de gentrification (Annexe VII). Étant donné que la gentrification consiste en un remplacement de la population originale par une population plus aisée et plus scolarisée, il est primordial de connaître le revenu, la scolarité et l'emploi du répondant. Ensuite, il est aussi important de connaître les pratiques de consommation et de loisirs des résidents. Des questions portent sur la fréquentation des différents commerces, ainsi que sur la participation à diverses activités présentes dans le quartier. Finalement, étant donné une mixité sociale très forte, la dernière dimension concerne la perception que les répondants ont des résidents de leur quartier.

Ceci dit, la démarche de notre recherche présente quelques limites. D'abord, comme nous l'avons mentionné au début du rapport, nous avons éliminé le secteur de recensement 032 parce que la majeure partie de son territoire se situe dans Vanier et Limoilou. Cependant, nous pensons que cette limite n'affectera pas nos données, puisque la partie du secteur 032 se situant dans Saint-Roch comprend un hôpital, une école et un poste de police, où peu de résidences sont établies. Concernant les secteurs toujours, nous n'avons pu utiliser les recensements afin de vérifier la présence de

gentrification, puisque les délimitations des secteurs de Statistique Canada étaient perpendiculaires à celles observables dans le quartier. Par ailleurs, étant donné la difficulté à trouver des ex résidents du quartier, nous avons pratiquement restreint nos entrevues à d'actuels résidents. Aussi, de façon générale, notre recherche ne peut être statistiquement représentative puisque l'échantillon est constitué d'une très faible proportion de résidents par rapport à la population totale du quartier. Cela dit, nous tenterons de dégager les caractéristiques principales des résidents actuels du quartier Saint-Roch.

### *3.2 RÉSULTATS DE LA PRÉ-ENQUÊTE*

Notre pré-enquête nous a permis d'effectuer une première observation du quartier, dans laquelle nous avons remarqué qu'il y avait une division marquée dans le quartier. En effet, quelques artères, telles que la rue Saint-Joseph Est et le boulevard Charest, ont été rénovées et présentent maintenant des immeubles neufs et modernes. De façon générale, les rues situées au nord de la rue Saint-Joseph, telles que les rues De la Salle et Du Roi, ont une apparence plus délabrée avec des immeubles moins entretenus. Cela dit, le recensement ne nous permettra pas de vérifier statistiquement si cela se traduit dans la composition de la population, à cause de la délimitation des frontières des secteurs de recensement qui diffère de ces découpages visuels.

Afin de parfaire notre grille d'entrevue, nous avons effectué un pré-test auprès d'un résident du quartier Saint-Roch. Il était pertinent d'interroger cette personne puisqu'elle habitait le quartier depuis 15 ans et a été témoin des nombreux changements survenus dans les dernières années. Cette entrevue nous a permis de rectifier la formulation de quelques-unes des questions de notre grille d'entrevue. D'abord, les questions 11 et 12 concernant l'aspect physique et social du quartier semblaient avoir été mal comprises : il semblait difficile pour le répondant de faire la

distinction entre l'aspect physique et l'aspect social. C'est pourquoi nous avons combiné ces deux questions pour en faire une plus générale. Concernant la question sur les achats effectués dans le quartier, nous l'avons divisée en deux, afin de bien distinguer les achats effectués dans le quartier et à l'extérieur du quartier. La question concernant la fréquentation des restaurants, cafés et magasins a elle aussi été retouchée puisque les exemples donnés au répondant concernaient seulement de nouveaux commerces. Nous avons donc ajouté à ceux-ci des commerces plus anciens. Dans la même section, le répondant semblait ne pas avoir d'idées spontanées concernant les commerces ayant quitté le quartier, c'est pourquoi nous avons ajouté quelques exemples. Dans les facteurs socioéconomiques, la question en lien avec l'emploi ne semblait pas complète. En fait, le répondant avait pour réflexe de simplement dire où il travaillait, plutôt que de dire le métier exercé. Nous avons donc ajouté une question afin de connaître précisément le type d'emploi du répondant. Finalement, nous avons ajouté une question par rapport au domaine de scolarité du répondant, dans le cas où celui-ci a fait des études collégiales ou universitaires.

Étant donné que le pré-test ne nécessitait qu'une faible correction, l'entrevue effectuée auprès de ce répondant à été incluse dans l'analyse présentée dans les chapitres 4 et 5. Les corrections ont été apportées au pré-test et la grille d'entrevue définitive se retrouve en annexe. Ainsi, nous avons pu, dès janvier, procéder à la collecte de données.

## CHAPITRE 4 – CE QUE RÉVÈLE LES RÉSULTATS

### 4.1 PRÉSENTATION DES RÉPONDANTS

Pour les entrevues semi-dirigées, nous avons rencontré un total de onze personnes, soit dix résidents actuels et un ex-résident. Nous allons présenter les répondants de façon plus détaillée en utilisant des pseudonymes pour des raisons de confidentialité.

ENTREVUE 1. Carole, âgée de 50 ans, est une artiste et enseigne les arts plastiques dans son propre atelier ainsi que dans une école. Propriétaire d'une maison avec son conjoint depuis vingt-sept ans, elle loue les deux appartements au deuxième étage à ses connaissances. Carole, qui habite le quartier depuis vingt-sept ans, considère que celui-ci a changé depuis la construction de condos, ce qui, selon elle, provoque l'arrivée de personnes mieux nanties, pour la plupart des professionnels sans enfant. Lorsqu'on lui demande de qualifier les habitants du quartier Saint-Roch, Carole répond qu'il y a deux sortes de population : les pauvres et les riches, et que les deux ne se mélangent pas, sauf à la bibliothèque Gabrielle-Roy. En fait, elle décrit la bibliothèque comme étant un des lieux culturels les plus importants du quartier puisqu'il favorise l'échange entre les deux populations.

ENTREVUE 2. Julien est un étudiant âgé de 23 ans. Il habite le quartier depuis un mois, mais l'a fréquenté beaucoup avant d'y emménager, puisqu'il habite la Basse-Ville depuis plus de deux ans. Julien se sent très concerné par notre sujet de recherche étant donné qu'il étudie en service social. Ce qui ressort le plus de son entrevue, ce sont ses propos sur la population du quartier. Au lieu de parler de mixité, Julien utilise le mot cohabitation pour décrire la dynamique sociale du quartier. Selon lui, ce terme est plus approprié étant donné que la population initiale n'a pas été consultée au moment de la revitalisation, ce qui a pour effet une absence d'identité commune au sein de la

population. Par ailleurs, Julien décèle trois types de population dans le quartier. D'abord, il y a la population initiale du quartier qui, selon lui, est principalement en situation de pauvreté. Ensuite, il y a les personnes arrivées au début de la revitalisation, soit les artistes, les jeunes professionnels et les étudiants. Finalement, il y a les travailleurs, qui n'habitent pas nécessairement le quartier, mais qui y viennent durant la journée pour travailler. Au niveau de sa consommation, Julien considère comme important d'utiliser dans la mesure du possible les services offerts dans le quartier.

ENTREVUE 3. Robert est âgé de 57 ans et il est propriétaire d'un condo. Il est né dans le quartier et l'a quitté durant sa jeunesse, pour y revenir il y a vingt-quatre ans. À propos de la fonction commerciale du quartier, Robert soutient qu'il y a une dichotomie entre les commerces haut de gamme s'adressant à une population plus riche et les commerces abordables pour toutes les classes. Selon lui, il y a un manque flagrant de commerces de moyenne gamme, dont des restaurants familiaux. Cependant, pour Robert, il n'existe pas de dichotomie entre riches et pauvres dans la population. En fait, il parle d'une population diversifiée plus au niveau de l'ethnicité que des classes sociales. Il précise que ce fait est observable dans le secteur commercial puisqu'il y a une augmentation de la diversité des commerces et restaurants ethniques.

ENTREVUE 4. Ludovic est un étudiant de 23 ans. Même s'il habite le quartier depuis seulement dix mois, il le connaît depuis longtemps puisqu'il a toujours eu des amis y habitant. Il se souvient donc de l'époque du Mail Saint-Roch et soutient que le quartier a beaucoup changé depuis cette époque, principalement à cause des rénovations. La raison qui l'a incité à s'installer dans le quartier est la proximité des services et de son institution scolaire. Par ailleurs, il a choisi de s'installer dans le quartier Saint-Roch plutôt que dans le Vieux-Québec parce que selon lui, Saint-Roch est plus animé. À son avis, le quartier présente une population mixte, ce qui est favorisé par la présence de commerces et de logements à la fois dispendieux et plus abordables.

ENTREVUE 5. Armand, âgé de 46 ans, enseigne à l'université. Il habite le quartier depuis quatre ans et vient d'acheter un immeuble à logements qu'il rénove pour en faire une maison. Armand pense qu'il y a une gentrification dans le quartier Saint-Roch. D'ailleurs, il se donne en exemple de gentrificateur, étant donné qu'il a acheté un immeuble pour le rénover et y habiter. Selon lui, le boulevard Charest délimite deux parties du quartier. En fait, dans la partie se situant du boulevard Charest à la falaise, on retrouve beaucoup de maisons qui étaient présentes dans le quartier avant la gentrification. Il soutient également que cette partie comprend beaucoup d'artistes : « De l'autre côté du boulevard Charest, il y a quelques étudiants qui ont beaucoup d'argent, mais qui préfèrent être dans le centre-ville ». Lorsqu'on lui demande si les nouveaux commerces répondent aux besoins des habitants du quartier, Armand est catégorique : absolument pas. Selon lui, ces commerces de luxe sont principalement adaptés aux besoins des gens qui travaillent dans le quartier.

ENTREVUE 6. Paul a 53 ans et habite le quartier depuis trente-deux ans. Au niveau commercial, Paul délimite la rue Saint-Joseph en deux parties. D'abord, entre Dorchester et Langelier, il y a les commerces qui, selon lui, répondent aux besoins des résidents. C'est là que l'on retrouve les commerces de proximité. De l'autre côté, dans ce qu'on appelle le Nouvo Saint-Roch, les commerces ont une vocation régionale. Selon Paul, ces commerces peuvent servir aux résidents, mais ils sont surtout destinés à ceux qui viennent travailler dans le quartier ou à une clientèle régionale. Par ailleurs, Paul affirme que le prix des logements a augmenté au cours des dernières années sans que ceux-ci présentent une meilleure qualité. En conséquence de l'augmentation du prix des logements, le coût de la vie a augmenté dans le quartier. Par ailleurs, Paul soutient que les gens des autres quartiers ont une mauvaise perception de l'aspect sécuritaire du quartier. Il affirme que selon les statistiques de la police, le quartier Saint-Roch présente moins d'incidents violents que les abords de l'Université et des Cégeps.

ENTREVUE 7. Noémie est une immigrante âgée de 27 ans qui habite le quartier depuis un peu plus de deux ans. Puisqu'elle occupe un poste de chargée de cours, nous la qualifions de jeune professionnelle. Noémie s'est installée dans le quartier principalement pour les nouveaux commerces. Cependant, si le choix était à refaire, elle s'installerait sur les grandes artères, puisqu'elle considère que les ruelles ne sont pas sécuritaires. Par ailleurs, Noémie pense que les gens ont une perception positive du quartier. Cependant, selon elle, cette réputation est méritée seulement en ce qui concerne les axes principaux du quartier comme le boulevard Charest et la rue Saint-Joseph. En dehors de ces grandes artères, le quartier ne mérite pas la réputation positive qu'on lui attribue.

ENTREVUE 8. Jacqueline est une retraitée de 83 ans. Elle habite le quartier depuis 8 ans et y a emménagé pour se rapprocher des organismes dans lesquels elle s'implique. Selon elle, le quartier s'est amélioré physiquement au cours des dernières années, mais il a aussi changé au niveau de sa population. Elle précise qu'il y a plus de bourgeoisie qu'avant, mais qu'il y a encore une communauté défavorisée dans le quartier. Jacqueline affirme que les relations entre ces deux classes ne sont pas toujours faciles. Comme Robert, Jacqueline pense qu'il manque des commerces de moyenne gamme dans le quartier et ceux qui étaient présents avant, tels *Zellers*, *Croteau* et *Pollack*, lui manquent.

ENTREVUE 9. Martin est un immigrant âgé de 26 ans qui étudie à la maîtrise et habite dans le quartier Saint-Roch depuis moins d'un an. Il s'est installé dans le quartier pour la proximité de son établissement scolaire. Martin trouve que le coût de la vie est un peu plus élevé dans Saint-Roch qu'ailleurs, mais il souligne qu'emménager dans le quartier est un compromis entre la proximité et le coût des services. Par ailleurs, il caractérise la population par sa diversité socioéconomique et démographique, en précisant qu'il ne remarque pas de diversité ethnique.

ENTREVUE 10. Mathieu est un artiste de 52 ans qui habite le quartier depuis quinze ans. Celui-ci qualifie le quartier Saint-Roch de nouveau centre-ville, mais aussi comme la continuité du Vieux-Québec. Selon lui, l'arrivée d'une nouvelle population a engendré un renouveau dans le quartier, et fait de Saint-Roch un quartier plus tranquille. Mathieu s'inquiète du sort de la population initiale, puisqu'il y a beaucoup de condos qui se sont construits et qu'il y a de moins en moins de gens qui vivent en logement. Mathieu a également l'impression que le quartier a été réaménagé principalement en fonction d'une classe plus élevée.

ENTREVUE 11. Roger, âgé de 65 ans, est un ex-résident du quartier : au moment de l'entrevue, il avait quitté le quartier depuis deux semaines. Ayant habité le quartier durant dix-neuf ans, Roger insiste pour dire que s'il l'a quitté, ce n'est pas parce qu'il n'y était plus heureux, mais plutôt parce que sa femme et lui, récemment retraités, ont trouvé la maison de leur rêve à la campagne. Roger souligne que le principal changement qu'il a perçu au cours des années passées dans Saint-Roch se situe au niveau de la rénovation d'habitations et d'édifices commerciaux : il y a plusieurs années, le quartier avait atteint un niveau de détérioration élevé. En ce qui concerne la population, Roger en décrit trois types. Il divise en parts égales la proportion d'assistés sociaux, de personnes âgées et de travailleurs, ce dernier groupe étant surtout constitué de jeunes. Selon lui, la population, en plus d'être segmentée entre ces trois types de résidents, présente une mixité au plan ethnique. Au niveau commercial, Roger pense que les commerces qui se sont installés récemment dans le quartier ont mal ciblé leur clientèle. Les promoteurs de ces commerces ont essayé d'imposer une image haut de gamme au quartier, qui n'est pas représentative de celui-ci.

Afin de rendre plus intelligibles les multiples portraits des résidents interrogés, nous avons construit un tableau qui présente leurs différentes caractéristiques. Comme le montre le tableau I ci-dessous, les résidents actuels habitent le quartier depuis un temps variant d'un mois à trente-deux ans. Parmi ces personnes, trois étudiants

habitent le quartier depuis moins d'un an. Les deux artistes et deux des trois professionnels habitent le quartier respectivement depuis 15 ans, 27 ans, 24 ans et 32 ans. La jeune professionnelle, quant à elle, habite Saint-Roch depuis deux ans et demi. Finalement, le troisième professionnel ainsi que la retraitée ont emménagé dans le quartier depuis 4 ans et 8 ans.

En ce qui concerne le mode d'habitation des onze répondants ils sont, pour la majorité, locataires. Plus précisément, six sont locataires et quatre sont propriétaires. Sans surprise, on note que les propriétaires sont ceux qui ont les revenus les plus élevés. En effet, ces quatre personnes ont un revenu annuel par ménage allant de 40 000 \$ à 125 000 \$, tandis que les six locataires ont des revenus annuels par ménage allant de 11 000 \$ à 23 000 \$. Précisons cependant que certains répondants vivent seuls, alors que d'autres habitent avec leur conjoint, ce qui influence le revenu et les dépenses. En ce qui concerne l'occupation des répondants, deux sont artistes, trois sont étudiants, une est jeune professionnelle, une est retraitée et trois sont professionnels.

TABLEAU I - PORTRAIT DES RÉPONDANTS

Noms	Nb d'années de résidence dans le quartier	Locataire ou Propriétaire	Revenu annuel moyen du ménage	Occupation
Julien	1 mois	Locataire	11 000 \$	Étudiant
Ludovic	9 mois	Locataire	14 000 \$	Étudiant
Martin	10 mois	Locataire	15 000 \$	Étudiant
Noémie	2 ans et demi	Locataire	23 000 \$	Jeune professionnelle
Armand	4 ans	Propriétaire	100 000 \$	Professionnel
Jacqueline	8 ans	Locataire	20 000 \$	Retraité
Mathieu	15 ans	Locataire	20 000 \$	Artiste
Roger (ex résident)	19 ans	Propriétaire	100 000 \$	Professionnel
Robert	24 ans	Propriétaire	125 000 \$	Professionnel
Carole	27 ans	Propriétaire	40 000 \$	Artiste
Paul	32 ans	Propriétaire	45 000 \$	Professionnel

#### 4.2 LES RÉPONDANTS DANS LE QUARTIER

La section qui suit comprend les éléments de notre recherche concernant la gentrification, à l'exception des facteurs socioéconomiques. Ils nous permettent de situer le répondant dans le quartier selon les raisons l'ayant incité à s'y installer, leur description des habitants du quartier et leurs pratiques commerciales.

## Le choix du quartier

La question relative au choix du quartier est l'une des plus significatives pour l'identification des gentrificateurs. En exposant les raisons qui les ont incités à s'installer dans le quartier, les répondants nous révèlent leur intérêt pour Saint-Roch et, en quelque sorte, leur style de vie. De façon générale, les anciens résidents, ceux qui habitent dans le quartier depuis cinq ans et plus, s'y sont installés pour des raisons de proximité. Dans les entrevues, on distingue deux sortes de proximité, soit celle avec les services et celle avec le lieu de travail ou de l'institution d'enseignement. Trois d'entre eux ont emménagé dans le quartier pour la proximité des services et leur accessibilité à pied. Paul, en parlant des quartiers de la Basse-Ville, affirme ceci :

« Ce sont des quartiers où tu as facilement accès à une multitude de services sans trop de problèmes, au niveau des épiceries ou des dépanneurs, etc. Ce sont des quartiers où tu peux tout faire à pied. Moi je n'ai pas d'auto, je n'ai jamais eu d'auto ». (Paul)

Même si la proximité des services n'est pas la raison principale d'emménagement des résidents interrogés, elle demeure un facteur important pour tous dans le choix de s'établir dans Saint-Roch :

« Disons que j'étais bien content de venir dans Saint-Roch, car il y a vraiment une proximité des services, c'est vraiment dans le centre-ville. Ça a toujours été quelque chose qui m'intéressait vraiment dans Saint-Roch, surtout la Basse-Ville en général ». (Julien)

Trois d'entre eux mentionnent aussi la proximité de leur travail ou de l'institution d'enseignement comme une des raisons principales de leur emménagement :

« Se rapprocher du travail : l'employeur était au centre-ville donc c'était un choix d'éliminer un véhicule et vivre au centre-ville. Ma femme a fait le même choix aussi, elle voulait travailler au centre-ville, donc c'était soit voyager à pied, soit utiliser le transport en commun. Donc il y avait eu un choix un peu plus écologique si on veut ». (Roger)

Une autre raison mentionnée par les anciens résidents du quartier concerne le prix des logements à l'époque où ils se sont installés :

« À l'époque, j'avais 27 ans quand j'ai acheté la maison ici... alors, c'était financier. Quand on a vu la maison, elle était à un prix qui était très très abordable [...] alors c'est le prix qui a fait que je suis descendue en Basse-Ville ». (Carole)

En ce qui concerne les nouveaux résidents, la raison principale de leur emménagement est, pour deux d'entre eux, un concours de circonstances :

« C'est un peu par hasard en fait. Parce que, quand j'étais à Sainte-Foy, mon propriétaire a décidé de reprendre l'immeuble. Et je cherchais un petit peu partout, mais je cherchais dans des coins comme Sillery, un peu Montcalm et un peu par ici. Donc, le premier que j'ai trouvé c'était ici ». (Armand)

### Les répondants face aux habitants du quartier

Lorsqu'on demande aux répondants de qualifier les habitants du quartier, tous s'entendent pour dire qu'il y a une mixité au sein de la population. On retrouve une mixité lorsque différentes classes sociales d'un espace géographique donné se côtoient et partagent une identité commune. En ce qui concerne la mixité sociale, la plupart des

répondants affirment que celle-ci est présente dans le quartier :

« Je pense qu'il y a deux sortes de populations dans le quartier Saint-Roch. Tu as la population nouvellement amenée depuis les rénovations. Des bâtisses sont devenues des condominiums, des maisons ont été vendues et rénovées par des gens plus instruits, des professionnels. Le visage du quartier a changé. Mais il y a encore quelques personnes qui vivaient ici anciennement qui sont encore ici, tu vois que ce n'est pas la même population. Je pense qu'on comprend bien qu'il y a une différence entre quelqu'un qui est professionnel, qui arrive ici et quelqu'un qui est sur l'aide sociale, ou un petit métier payé au salaire minimum, que ce n'est pas la même vie. Ce n'est pas la même façon de concevoir les choses non plus. Ce que je peux dire aussi c'est que les gens qui sont professionnels se tiennent ensemble, et les gens qui sont à faible revenu, qui louent des logements, se tiennent ensemble ». (Carole)

Les propos de Carole vont dans le même sens que ce dont Julien parle, c'est-à-dire d'une cohabitation entre les habitants du quartier Saint-Roch plutôt que d'une mixité. On parle de cohabitation lorsque différentes classes sociales dans un lieu donné ne partagent pas une identité commune. Dans le quartier Saint-Roch, cette cohabitation résulte de la revitalisation, qui selon Julien, a été pensée sans consulter les habitants premiers de Saint-Roch. Il soutient que le plan de revitalisation « fait juste reproduire la vision des élites politiques qui reproduit toujours les mêmes mécanismes d'exclusion ». Donc, la population initiale voit son environnement se transformer sans pouvoir s'exprimer :

« Ce que je vois, en ce moment, il y a une cohabitation dans Saint-Roch, il y a différents profils d'habitants. Mais il n'y a pas vraiment une mixité, la mixité n'y est pas encore. Mais je pense que ce qui serait

important ce serait qu'on en vienne à communiquer entre ces différents habitants pour qu'ils développent vraiment une vision commune de tout ça ». (Julien)

Si certains parlent d'une mixité au niveau des classes sociales, d'autres parlent d'une mixité au niveau ethnique :

« On fait partie des quartiers centraux pas nécessairement les plus riches, même s'il y a eu du développement économique. On hérite donc d'une proportion non négligeable d'immigrants, donc ça crée une diversité au niveau du tissu urbain. Un moment donné, il y a eu beaucoup d'Asiatiques. D'ailleurs, sur la rue Saint-Vallier en Basse-Ville, ça paraît au niveau économique, il y a une foule de restaurants ou d'épiceries d'ethnies asiatiques. Depuis quelques années, il y a également de plus en plus de familles noires qui viennent s'installer ». (Robert)

Les données de Statistique Canada sur la période d'immigration appuient les propos de ces répondants. En effet, on constate que de 1981 à 1990, le nombre d'immigrants est de 60, et augmente à 240 entre 1991 et 2000. Cette augmentation se maintient dans le recensement de 2006, pour passer à 395 immigrants sur une population totale de quartier de 7 700 résidents. Par ailleurs, notre session d'observation sur la rue Saint-Joseph nous a permis de constater la présence de plusieurs magasins d'alimentation et restaurants ethniques.

Parmi nos répondants, deux segmentent la population en trois types, mais pas nécessairement de la même façon. Pour Julien, il y a d'abord les travailleurs, qui fréquentent le quartier seulement pendant la journée puisqu'ils y travaillent. Ensuite, il y a les personnes qui habitent le quartier depuis le début de la revitalisation. Cette catégorie comprend les artistes, les jeunes professionnels et les étudiants. La troisième

catégorie est formée de la population souche du quartier, qui est principalement en situation de pauvreté. Pour Roger, il en est autrement. En fait, il divise la population en trois catégories proportionnelles :

« Les gens qui vivent dans Saint-Roch sont des gens âgés, en général, à faible revenu. Beaucoup d'entre eux sont à l'aide sociale. Il y a 1/3 d'assistés sociaux, 1/3 de personnes âgées, et 1/3 de travailleurs. Les travailleurs sont plus jeunes par contre. C'est très caractérisé, ce n'est pas un quartier aussi mixte qu'ailleurs ». (Roger)

Donc, les répondants conçoivent la mixité selon deux dimensions, soit la mixité sociale et la mixité ethnique. En ce qui concerne la mixité sociale, Roger et Julien utilisent deux façons différentes de catégoriser la population. Cependant, les deux répondants s'entendent pour dire qu'il y a des travailleurs dans Saint-Roch. Tous deux considèrent également qu'on y retrouve une classe de personnes vivant dans la pauvreté, que Julien définit comme étant la population initiale du quartier. Par ailleurs, Roger, en plus de diviser la population selon les classes sociales, constate une diversité ethnique de plus en plus importante dans le quartier, ce que Julien ne précise pas.

### Les pratiques et la perception des commerces

En ce qui concerne la consommation des répondants, ce qui ressort le plus est le fait que les nouveaux commerces ne répondent pas aux besoins de tous les résidents du quartier. Mis à part la répondante qui ne pensait pas être en mesure de répondre à la question, une seule personne affirme que ces nouveaux commerces peuvent répondre aux besoins de la population, mais seulement celle nouvellement arrivée. Bref, neuf répondants sur onze considèrent que les nouveaux commerces du quartier Saint-Roch ne correspondent pas aux besoins de l'ensemble des résidents :

« On va tout de suite séparer Saint-Roch en deux. La rue Saint-Joseph, entre Dorchester et Langelier, c'est là que les commerces qui répondent aux besoins des résidents sont, avec la librairie de livres usagés, *l'Intermarché*, la *Boîte à Pain* et *l'Épicerie économique*. Donc, ce sont plus des commerces de quartier, des commerces classiques. Dans ce qu'on appelle le Nouvo Saint-Roch, ce sont plus des commerces qui ont une vocation régionale. Ce genre de commerces veut attirer une clientèle régionale » (Paul).

En ce qui a trait aux commerces toujours, trois répondants déplorent l'absence de commerces de moyenne gamme, tels qu'un restaurant comme *Saint-Hubert* ou *Normandin*. Nous avons d'ailleurs constaté cette absence au niveau commercial en général au cours de nos sessions d'observation du quartier. La restauration du quartier Saint-Roch propose d'un côté *l'Utopie*, *Versa* ou *Le Boudoir Lounge*, restaurants du Nouvo Saint-Roch, et d'un autre côté de la restauration rapide telle que *Ashton*, *Dunkin Donuts* ou *Subway*. Évidemment, quelques restaurants de moyenne gamme sont implantés dans le quartier, mais en moins grand nombre que les deux types de restaurants mentionnés précédemment. Les boutiques de vêtements présentent elles aussi ce même clivage, car d'une part on retrouve des commerces tels que *Mountain Equipment Coop*, *Flirt*, *Laliberté* et *Hugo Boss* et d'autre part une multitude de comptoirs vestimentaires. D'ailleurs, tous les répondants spécifient ne pas garnir leur garde-robe dans les boutiques du quartier.

Parmi nos répondants, aucun ne consomme exclusivement dans le quartier, surtout au plan vestimentaire. Cela est probablement dû au fait que les commerces de vêtements sont pour la plupart des commerces haut de gamme.

### 4.3 LA PERCEPTION DU QUARTIER PAR LES RÉPONDANTS

Cette section comprend des éléments concernant la revitalisation. Ils nous permettent de mieux comprendre la perception des répondants face à l'aspect physique, à la vie de quartier et ses activités.

#### La perception de l'aspect physique

En ce qui concerne l'aspect physique du quartier, tous les répondants considèrent que le quartier s'est embelli dans les dernières années. Bien qu'ils mentionnent que le quartier Saint-Roch d'aujourd'hui n'est plus le Saint-Roch d'avant, sept des répondants interrogés s'entendent pour dire que la réputation dont le quartier est victime depuis longtemps demeure. Pour Armand cette réputation n'a pas lieu d'être :

« Petite anecdote qui m'est arrivée il y a un peu plus d'un mois : on était invités à souper chez des gens, et la discussion est venue sur où les gens habitent. Et, à un moment, il y a un gars, un jeune professionnel, qui me dit : « Oui, bon, moi j'étais dans Montcalm et puis maintenant, on a des enfants et on s'en va en banlieue. » Et il dit : « Je n'aurais surtout pas voulu aller dans Saint-Roch avec les *gueux* ». Donc le quartier, pour les gens qui ne le fréquentent pas, a une réputation... Un quartier où il ne faut pas aller [...] Dans la mesure où il y a des gens qui croient que c'est dangereux, cette réputation n'est pas méritée » (Armand).

Pour Noémie, il en est autrement. Même si elle affirme que le quartier jouit d'une réputation plus positive qu'avant auprès des habitants des autres quartiers de Québec, elle nuance toutefois en disant que, selon elle, cette réputation n'est pas tout à fait méritée :

« Ça dépend de ce qu'on appelle Saint-Roch. Parce que généralement quand on dit Saint-Roch, on a en tête Saint-Joseph ou Charest, là bien sûr c'est positif. Mais si on regarde en dehors de ces deux rues-là, il n'y a pas grand-chose. Et Saint-Roch ce n'est pas que c'est deux artères, c'est au-delà... Bon si je regarde les deux artères, oui, elle mérite cette réputation, mais si je regarde derrière, non » (Noémie).

L'embellissement du quartier est en partie dû, selon plusieurs répondants, à la construction de nouveaux condos et à la venue de nouveaux commerces. Mais avec ce changement, quatre des répondants mentionnent qu'il s'est érigé une frontière physique dans le quartier, soit le boulevard Charest. Cette frontière délimite la partie des mieux nantis et celle des moins bien nantis.

#### La perception de la vie de quartier

La vie de quartier comprend deux éléments, soit la sécurité et la sociabilité. Au niveau de l'aspect sécuritaire, tous les hommes disent se sentir totalement en sécurité dans le quartier, alors que toutes les femmes affirment ne pas s'y sentir suffisamment en sécurité, particulièrement le soir ou la nuit. À ce propos, Paul précise qu'il comprend qu'une femme puisse ne pas se sentir en sécurité dans Saint-Roch, mais, selon lui, ce sentiment d'insécurité est simplement dû à un problème de perception :

« Il y a des perceptions d'insécurité, par exemple, on est supposé d'être un quartier violent, mais la section la plus violente à Québec, c'est dans le coin de l'université et des cégeps. Je te dirais qu'une femme est plus en sécurité à minuit le soir sur la rue du Pont que dans les boisés de l'Université Laval... et ça les statistiques de la police le prouvent » (Paul).

En ce qui concerne la sociabilité, aucun répondant n'a de la famille qui habite dans le quartier, à l'exception de Robert, puisqu'il y est né. Tous les répondants affirment cependant qu'ils ont des amis dans le quartier. La majorité d'entre eux, c'est-à-dire six des onze répondants, connaissent leurs voisins. Parmi ces six résidents, quatre d'entre eux habitent la partie moins nantie du quartier Saint-Roch, c'est-à-dire la portion comprise entre le boulevard Charest et la rivière Saint-Charles. C'est donc dans cette partie que la sociabilité semble la plus forte. À cet effet, lors d'une période d'observation, nous avons assisté à un échange amical entre trois voisins habitant à quelques maisons l'une de l'autre, ce que nous n'avons pas eu la chance d'observer dans l'autre portion du quartier. Le fait qu'il semble ne pas y avoir une aussi forte sociabilité dans la portion au sud du boulevard Charest engendre, selon nous, l'effet de cohabitation dans le quartier. S'il y a une sociabilité dans le quartier Saint-Roch, elle se retrouve principalement dans la partie Nord, mais ne s'étend pas à l'ensemble de la population du quartier, car la sociabilité entre les deux parties du quartier semble faible.

#### La perception des activités dans le quartier

En ce qui concerne les activités dans le quartier, cinq répondants mentionnent l'importance des lieux culturels pour le quartier Saint-Roch :

« J'aime le fait que ça permet aux gens de l'extérieur de venir dans le quartier et de le découvrir, de peut-être changer leur vision par rapport au quartier et, dans certains cas, décider de venir y vivre ou y travailler. Moi je pense que c'est important. C'est-à-dire qu'il ne faut pas juste miser sur l'économie pour redynamiser les quartiers centraux : je pense que la culture, qui est un volet aussi économique, est un élément important. Et ça, on a intérêt à le développer et à le maintenir » (Robert).

Parmi ces lieux culturels, quelques répondants mentionnent l'importance de la bibliothèque Gabrielle-Roy.

#### *4.4 LES PROFILS TYPOLOGIQUES*

Nous avons construit quelques tableaux qui répartissent les répondants selon les caractéristiques importantes du processus de gentrification. Dans un premier temps, nous avons croisé le nombre d'années de résidence des répondants selon le revenu annuel de leur ménage. Dans un deuxième temps, nous avons croisé le nombre d'années de résidence des répondants selon leur occupation.

Nous considérons qu'un résident peut être qualifié de nouveau lorsqu'il habite le quartier depuis quatre ans et moins. Celui-ci est moins familiarisé avec le quartier et souvent il ne peut répondre à toutes les questions abordées lors de l'entrevue, plus particulièrement sur celles concernant les changements survenus dans le quartier au cours des dernières années, de même que les questions sur le départ de certains commerces. Les anciens résidents, quant à eux, sont ceux qui habitent le quartier depuis plus de cinq ans. Ces personnes ont eu davantage le temps de s'installer ; elles connaissent le quartier, se sont familiarisées avec les rues et les commerces et se sont imprégnées du rythme de vie du quartier.

Afin de créer des catégories mutuellement exclusives, nous avons séparé les revenus de 44 999 \$ et moins, et ceux de 45 000 \$ et plus. Cependant, aucun répondant ne possède de revenu entre 45 000 \$ et 100 000 \$. Le tableau II montre qu'un seul résident peut être placé dans la catégorie « nouveaux résidents-revenu annuel de 45 000 \$ et plus ». Cependant, la catégorie « nouveaux résidents-revenu annuel de 44 999 \$ et moins » se démarque par un nombre élevé de répondants.

TABLEAU II - LE NOMBRE D'ANNÉES DE RÉSIDENCE SELON LE REVENU ANNUEL DU MÉNAGE

	<u>Revenus de 45 000 \$ et plus</u>	<u>Revenus de 44 999 \$ et moins</u>
<u>Nouveaux</u>	Armand	Noémie – Julien - Ludovic Martin
<u>Anciens</u>	Robert - Paul - Roger*	Mathieu - Jacqueline Carole

\*Roger a quitté le quartier depuis deux semaines au moment de l'entrevue.

Le second tableau (Tableau III) que nous avons élaboré croise l'occupation et le nombre d'années de résidence dans le quartier Saint-Roch. L'occupation a été divisée en deux catégories, soit celle regroupant les personnes exerçant une profession et celle regroupant les personnes sans emploi, c'est-à-dire les étudiants et la retraitée. Étant donné que l'occupation professionnelle a une influence sur le revenu ainsi que sur le mode d'habitation, nous avons privilégié cette variable afin de produire un tableau, une fois de plus croisée avec le nombre d'années de résidence dans le quartier.

Le tableau III montre que la catégorie « nouveaux résidents » regroupe tous les étudiants, et que les deux seuls exerçant une profession sont Noémie et Armand. Les anciens résidents sont majoritairement des professionnels, sauf Jacqueline, qui est maintenant à la retraite.

TABLEAU III - LE NOMBRE D'ANNÉES DE RÉSIDENCE SELON L'OCCUPATION

	<u>Occupation professionnelle</u>	<u>Sans profession</u>
<u>Nouveaux</u>	Noémie – Armand	Julien – Ludovic – Martin
<u>Anciens</u>	Carole – Robert Roger – Mathieu Paul	Jacqueline

Le tableau IV est une combinaison des tableaux II et III, c'est-à-dire qu'il croise les variables du revenu, de l'occupation et du nombre d'années de résidence. Ce tableau nous permet de départager, parmi les répondants, les gentrificateurs des non gentrificateurs. De façon générale, les répondants sont répartis également entre les catégories. Sans surprise, aucun des répondants, qu'il soit ancien ou nouveau, ne se situe dans la catégorie « sans profession – revenu de 45 000 \$ et plus », étant donné que la catégorie « sans profession » est composée d'étudiants et d'une retraitée.

TABLEAU IV - CLASSEMENT DES NOUVEAUX ET ANCIENS RÉSIDENTS SELON LEUR REVENU ET LEUR OCCUPATION

		<u>Revenus de 45 000 \$ et plus</u>	<u>Revenus de 44 999 \$ et moins</u>
Nouveaux	Occupation professionnelle	Armand	Noémie
	Sans profession		Julien - Ludovic Martin
Anciens	Occupation professionnelle	Robert - Roger	Carole - Mathieu
	Sans profession		Jacqueline

D'après les caractéristiques de chaque répondant, nous posons que huit d'entre eux sont des gentrificateurs, c'est-à-dire Ludovic, Martin, Noémie, Julien, Armand, Roger, Mathieu et Carole. Cependant, ceux-ci sont arrivés à différents stades de la gentrification. Nous avons classé Carole dans la première étape d'abord parce que c'est une artiste, mais aussi parce qu'elle habite le quartier depuis 27 ans. Quand elle est arrivée dans Saint-Roch, elle a été attirée par l'architecture de sa maison ancestrale et son prix modeste. Son conjoint et elle ont donc acheté la maison et ont entrepris des rénovations.

Mathieu et Roger, quant à eux, arrivent à la seconde étape du processus de gentrification. Selon ses caractéristiques, Mathieu ne se distingue pas particulièrement

des gentrificateurs de la première étape puisqu'il est artiste et possède un revenu annuel de moins de 44 999 \$. La raison pour laquelle nous le situons à cette étape découle du fait qu'il s'est installé dans le quartier douze ans après le début de la revitalisation, qui correspond à la première étape. En ce qui concerne Roger, c'est surtout sa profession de diffuseur intellectuel (COLLET, 2008 : p.5), c'est-à-dire journaliste, et le moment où il s'est installé dans le quartier, soit il y a 19 ans, qui le rattache à la deuxième étape. Par ailleurs, comme le précise Paul Sénécal, c'est à la deuxième étape que les médias commencent à s'intéresser au quartier, quartier auquel Roger a consacré plusieurs articles au cours de sa carrière.

Les autres répondants se situent uniquement à la quatrième étape du processus de gentrification de Paul Sénécal. Bref, aucun n'est arrivé à la troisième étape. Nous passons donc directement à la quatrième étape avec Armand et Noémie. Armand se qualifie lui-même de gentrificateur. Il y a un an, sa conjointe et lui ont acheté un immeuble à logement afin de le transformer eux-mêmes en maison. De plus, ce professionnel gagne un haut revenu, ce qui constitue une autre caractéristique de la quatrième étape. Noémie quant à elle, a précisé que l'une des raisons l'ayant incité à emménager dans le quartier est la présence des nouveaux commerces de style urbain. Malgré le fait qu'elle est locataire et non propriétaire, nous la classons dans la quatrième étape étant donné son statut de jeune professionnelle. De plus, elle représente bien la population décrite à la quatrième étape, c'est-à-dire une population en quête d'un quartier reconquis et très recherché.

De notre analyse, se dégage un autre type de gentrification qui n'est pas inclus dans le modèle de Sénécal, mais qui est décrit par Catherine Bidou-Zachariassen dans son ouvrage intitulé *Retours en ville*. Il s'agit de la gentrification marginale : le quartier est réinvesti par de jeunes résidents qui sont très scolarisés sans pour autant être riches. Nous nous sommes inspirées de ce concept pour construire un des types de notre typologie. Cependant, si Bidou-Zachariassen se base sur des caractéristiques objectives,

nous nous basons sur des caractéristiques subjectives des répondants afin de les classer, tel que le choix du quartier.

Puisqu'une typologie doit satisfaire aux exigences d'exhaustivité et d'exclusivité de ses catégories, il a fallu privilégier ce qui ressortait le plus dans les entrevues, même si un répondant avait certaines caractéristiques le rattachant à plus d'un type. Dans la construction de notre typologie, nous avons choisi de croiser deux variables. Dans un premier temps, l'axe du choix du quartier est déterminant. Les raisons de ce choix varient selon le moment d'arrivée du répondant dans le quartier. Nous avons d'un côté des choix relevant du côté pratique de s'installer dans Saint-Roch, c'est-à-dire la proximité des services et de l'institution d'enseignement, ainsi que la possibilité d'acheter une maison et de la rénover. D'un autre côté, on retrouve les choix qui relèvent du style de vie pour lequel le répondant a opté, plus précisément, le choix des commerces propres à Saint-Roch et son ambiance urbaine. Le second axe correspond au mode d'habitation, lequel est réparti en deux catégories. D'une part, on retrouve les gentrificateurs qui louent leur appartement et de l'autre, ceux qui ont acheté leur logement. Nous en sommes ainsi arrivées à définir trois types de gentrificateurs selon la combinaison des deux axes. Il y a le type *scolaire*, le type *consommateur*, le type *propriétaire-rénovateur*.

TABLEAU V - TYPOLOGIE DES GENTRIFICATEURS

Choix du quartier Mode d'habitation	<u>Commodité</u>	<u>Style de vie</u>
<u>Locataire</u>	Type scolaire (Ludovic, Martin et Mathieu)	Type consommateur (Noémie et Julien)
<u>Propriétaire</u>	Type propriétaire-rénovateur (Armand, Roger et Carole)	

### Le type *scolaire*

Les gentrificateurs de type scolaire sont des étudiants qui n'ont pas un revenu très élevé comparativement à l'échelle de la ville. En effet, le revenu moyen des ménages de la ville de Québec en 2005 est de 60 884 \$, alors que Ludovic et Martin ont un revenu annuel correspondant respectivement à 14 000 \$ et 15 000 \$. Par ailleurs, ces résidents sont jeunes et très scolarisés, puisqu'ils sont inscrits aux études supérieures, plus précisément à la maîtrise. Les gentrificateurs scolaires choisissent le quartier dans le but principal d'être à proximité de leur établissement scolaire. Cela correspond particulièrement au cas de Saint-Roch, puisqu'on y retrouve une multitude d'écoles, telles que l'École des Arts visuels de l'Université Laval, l'INRS, l'École des métiers d'arts, TELUQ et l'ENAP, et l'École d'architecture de l'Université Laval n'est pas très loin. Dans le cas de Mathieu, il n'est plus étudiant au moment de l'entrevue. Cependant, il s'était installé dans le quartier pour la proximité de son établissement scolaire.

### Le type *consommateur*

Cette catégorie de gentrificateurs, composée de résidents locataires, comprend des personnes qui sont attirées par de nouveaux commerces. En effet, le quartier Saint-Roch est devenu un nouveau centre-ville par la venue de ses nouveaux commerces et notamment avec le projet « Nouvo Saint-Roch ». À cet effet, Noémie affirme que l'une des raisons l'ayant incité à s'installer dans le quartier est la proximité avec les nouveaux commerces : « Moi je suis venue en partie pour ça, en fait j'ai pris un appartement à cause de ce genre de commerces ».

Par ailleurs, le type consommateur est aussi attiré par le quartier pour son cachet urbain, ce que confirme Julien : « Selon moi, le centre-ville de Québec c'est vraiment coin De la Couronne, Saint-Joseph, Charest. Dans ce coin-là. Il y a beaucoup

d'activités. Donc, il y a beaucoup de circulation dans le quartier ». À cette caractéristique s'ajoute le côté pratique du quartier, dont la proximité des services. Étant donné que le quartier Saint-Roch est au centre-ville, les résidents peuvent se déplacer à pied pour faire leurs achats. À cet effet Julien dit : « J'étais bien content de venir dans Saint-Roch, car il y a vraiment une proximité des services, c'est vraiment dans le centre-ville. Ça a toujours été quelque chose qui m'intéressait vraiment dans Saint-Roch, surtout la Basse-Ville en général ».

### Le type *propriétaire-rénovateur*

Le troisième type, le gentrificateur propriétaire-rénovateur, comprend des personnes ayant acheté leur logement, souvent dans le but de les rénover. Carole représente bien ce troisième type. En fait, elle a emménagé dans le quartier parce qu'elle pouvait y acheter une maison à bas prix datant de la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Une autre caractéristique du type propriétaire-rénovateur est la possibilité de réaménager sa propriété. Dans le cas de Carole, elle a pu y installer son atelier et transformer les deux logements du deuxième étage pour les louer. Armand a également transformé un immeuble à logement de quatre appartements pour en faire une maison, qu'il rénove entièrement avec sa conjointe. Roger, quant à lui, s'est installé dans Saint-Roch pour la proximité du lieu de travail. Cependant, il n'a pas spécifié s'il a effectué des rénovations sur sa propriété.

Les trois autres répondants que nous avons interrogés, c'est-à-dire ceux qui ne participent pas à la gentrification, ne se distinguent pas particulièrement des gentrificateurs par leurs réponses lors de l'entrevue. Que ce soit au niveau de l'aspect physique et social du quartier, de la fonction commerciale ou des activités, il n'y a pas de distinction dans les réponses données qui nous amène à penser qu'il y aurait une séparation entre les non-gentrificateurs et les gentrificateurs. La différenciation entre

ces deux groupes se situe au niveau des facteurs socioéconomiques. On remarque cependant que Paul et Robert se rapprochent davantage des gentrificateurs par leurs profils socioéconomiques, notamment par leurs revenus, leur statut et le fait qu'ils soient tous deux propriétaires de leur logement. Cependant, ils ne sont pas gentrificateurs puisque ce sont des professionnels qui sont arrivés dans le quartier avant le processus de gentrification. Nous considérons plus approprié de les qualifier de revitalisateurs. Robert, qui est né dans le quartier, est issu d'une famille modeste, c'est-à-dire de la population souche de Saint-Roch. Contrairement à un gentrificateur s'installant dans un quartier avec un revenu déjà élevé, Robert s'est enrichi au fil des années. Il en est de même pour Paul. Au cours de l'entrevue, il précise qu'il gagne son revenu actuel depuis quelques années seulement, ce qui lui a permis de devenir propriétaire. Bref, les revitalisateurs se caractérisent davantage par le fait qu'ils sont des résidents de longue date qui se sont enrichis au fil des années.

## CHAPITRE 5 — DES RÉSULTATS NUANCÉS

Il serait risqué de confirmer ou d’infirmer totalement notre hypothèse, à savoir qu’à l’heure actuelle, le quartier Saint-Roch subit un processus de gentrification proposé par Paul Sénécal et que son niveau a déjà atteint la quatrième étape de ce processus. Dans le cas de Saint-Roch, tout n’est pas tout noir ou tout blanc. Comme nous le supposions au départ, il y a effectivement une gentrification dans le quartier Saint-Roch. Cependant, cette gentrification, contrairement à ce qui a été affirmé dans l’hypothèse ne concerne pas tout le quartier. En effet, les différentes parties du quartier se retrouvent à différents stades de la gentrification.

IMAGE 2 - DES MAISONS RÉNOVÉES  
SUR LA RUE SAINT-VALLIER  
SOURCE: WWW.OUTDOORS.WEBSHOTS.COM

Après avoir effectué plusieurs périodes d’observation et à l’aide des témoignages recueillis, nous en sommes venues à la conclusion que Saint-Roch est divisé en deux parties, délimitées par le boulevard Charest. La partie comprise entre cette artère et la falaise n’est pas à la quatrième étape,



mais est cependant entrée dans l’engrenage de la gentrification. En effet, les résidents interrogés dans cette portion du quartier sont tous des gentrificateurs parmi lesquels deux sont des gentrificateurs de type propriétaire-rénovateur. Par ailleurs, l’observation nous a permis de constater que les logements sont bien entretenus.

À l’aide des recensements, nous avons établi que la population, qui augmente constamment au cours des années 1996, 2001 et 2006, a connu une augmentation du revenu moyen. En effet, la population du quartier Saint-Roch a augmenté de 807

habitants de 1996 à 2006, et le revenu s'est élevé de 8 747 \$ au cours de la même période. Étant donné qu'il est peu probable que la population souche se soit enrichie aussi rapidement, ces chiffres font plutôt état de la situation financière d'une population nouvellement arrivée. C'est l'ajout de cette nouvelle population à la population souche du quartier qui provoque la hausse du revenu moyen, puisque la population souche et les gentrificateurs de type scolaire ne sont pas riches. Par ailleurs, nous considérons que cette évolution s'est effectuée dans la portion Sud du quartier puisque la partie au nord du boulevard Charest ne présente aucun signe de gentrification.

IMAGE 3 - IMMEUBLE ABANDONNÉ DANS  
LA PARTIE AU NORD DE CHAREST  
Source : Banque de photo personnelle

En effet, la partie moins nantie du quartier Saint-Roch, c'est-à-dire la portion comprise entre le boulevard Charest et la rivière Saint-Charles, ne se situe à aucune étape du processus de gentrification puisque nous supposons qu'elle est constituée majoritairement de la population souche du quartier. Effectivement, les résidents interrogés dans cette partie du quartier sont majoritairement des personnes ne participant pas à la gentrification, partie d'ailleurs habitée par la non-gentrificatrice et les deux revitalisateurs. Les sessions d'observation nous



ont permis d'appuyer cette constatation : les immeubles y sont moins bien entretenus que dans le reste du quartier, des déchets encombrant certains trottoirs et plusieurs immeubles abandonnés y sont présents. Ces immeubles abandonnés laissent croire qu'il y a absence de renouvellement des commerces, qui sont d'ailleurs très peu nombreux dans cette partie. Cette absence montre le désintérêt des commerces d'investir cette portion du quartier, qui est principalement résidentielle.

IMAGE 4 - LE BOULEVARD CHAREST  
Source : [www.quebecurbain.qc.ca](http://www.quebecurbain.qc.ca)

Puisque les deux artères principales du quartier, c'est-à-dire le boulevard Charest et la rue Saint-Joseph, ont une vocation commerciale et non résidentielle, nous ne pouvons les considérer comme faisant partie du processus de gentrification. Les changements qui sont survenus sur ces deux



artères dans les dernières années sont surtout dus à la revitalisation, qui a débuté dans les années 1990. Sur la rue Saint-Joseph, cela s'est répercuté un peu plus tard par la destruction du Mail Saint-Roch, travaux d'envergure dans le quartier. Le boulevard Charest quant à lui s'est vu revitalisé par le réaménagement du Jardin Saint-Roch. Dans les dernières années, cette même artère a été investie par d'importantes entreprises telles que *Le Soleil*, *Ubisoft*, *Beenox* ainsi que plusieurs institutions d'enseignement comme l'Université du Québec, la Faculté des Arts visuels de l'Université Laval ou l'École des Métiers d'Arts. Du côté de Saint-Joseph, les transformations se sont produites surtout au niveau commercial et dès le début du processus de gentrification, contrairement au modèle de Sénécal. En effet, on y retrouve actuellement des commerces haut de gamme comme *Hugo Boss*, *Benjo* et *Balthazar*, commerces qui font tous partie du projet Nouvo Saint-Roch. Si nous ne pouvons considérer ces changements comme un effet direct de la gentrification, l'arrivée de ces nouveaux commerces demeure néanmoins un indicateur significatif du processus de gentrification dans le quartier. En effet, ces commerces nous renseignent sur la présence d'une nouvelle classe plus riche de résidents.

Un autre élément qui doit être pris en considération dans le processus de gentrification est la présence des femmes. À l'aide des recensements de Statistique Canada, nous avons pu observer l'évolution de la proportion des femmes dans le quartier au cours des années 1996, 2001 et 2006. Si, en 2006, le nombre de femmes atteint presque la moitié de la population totale de Saint-Roch, dix ans auparavant, en 1996, ce nombre n'atteignait même pas le quart de la population totale. En effet, le pourcentage de femmes dans le quartier en 2006 est de 45,97 %, alors qu'il était de 18,2 % en 1996, ce qui constitue une augmentation de 27,76 % en dix ans. En se référant à Villeneuve (2008), cette évolution rapide montre bien la présence de gentrification dans le quartier.

## CONCLUSION

Au terme de cette recherche qui visait à savoir si le quartier Saint-Roch est en processus de gentrification, nous arrivons à la conclusion que le quartier subit actuellement certains effets de ce processus. L'hypothèse élaborée en octobre dernier ne peut cependant pas être confirmée puisque la gentrification ne s'étend pas à l'ensemble du quartier et que ce processus n'a pas atteint le stade présumé. Par les entrevues, l'analyse statistique et l'observation, nous avons pu déterminer que la portion du quartier au sud du boulevard Charest est en processus de gentrification, alors que la portion au nord de cet axe ne présente aucun signe d'un tel changement. La frontière imagée constituée par le boulevard Charest a été mentionnée à quelques reprises lors des entrevues et confirmée par notre observation.

Notre étude présente quelques limites telles qu'un faible échantillon et des délimitations observées qui ne correspondent pas à celles de Statistique Canada. La recherche donne tout de même une bonne idée des changements auxquels fait face le quartier Saint-Roch depuis quelques années et il serait intéressant d'approfondir ce sujet à l'aide d'un échantillon représentatif et d'une observation sur une plus longue période de temps.

D'après le calcul d'utilité de la gentrification élaboré par Atkinson et Bridge (2005), les impacts négatifs de la gentrification sur un quartier sont en bien plus grand nombre que les impacts positifs. Parmi les effets positifs, citons la stabilisation des aires en déclin, le taux de mixité sociale élevé ou l'augmentation des revenus fiscaux locaux. Les effets négatifs quant à eux peuvent se ressentir par les déplacements de la population dûs à l'augmentation des prix des loyers, l'augmentation des coûts et les changements subséquents dans les services locaux, l'augmentation du nombre de sans-abris ou le ressentiment et les conflits au sein du quartier, qui peuvent, à leur tour, engendrer la cohabitation.

En ce qui concerne la cohabitation, nous nous questionnons à savoir si elle est favorisée par le manque de commerces de moyenne gamme. Comme nous l'ont fréquemment fait observer les résidents interrogés, le quartier Saint-Roch offre la possibilité de consommer dans des commerces soit dispendieux, soit peu coûteux, mais les commerces entre ces deux extrêmes sont pratiquement inexistantes. Ce manque laisse supposer qu'il n'y a pas de lieux de rencontre pour les deux types de populations présents dans le quartier, puisque ceux-ci consomment dans les commerces qui correspondent à leur style de vie respectif. Par ailleurs, une autre interrogation a été soulevée par notre recherche : la faible présence de commerces dans la partie moins nantie de Saint-Roch entraîne-t-elle le faible achalandage, ou est-ce l'inverse? Au cours de nos observations, nous avons constaté qu'en plus d'une quasi-absence de commerces dans cette portion du quartier, plusieurs avaient également été abandonnés et n'avaient pas été réinvestis. Selon nous, le choix des commerçants de ne pas s'établir dans cette portion du quartier s'explique par le fait qu'elle est essentiellement résidentielle et peu achalandée car ce sont la rue Saint-Joseph et le boulevard Charest qui détiennent le quasi-monopole commercial.

Comme nous l'avons abordé en introduction, le projet proposé par le maire de Québec, Régis Labeaume, fait l'objet de controverses. Si le maire a mis sur pied ce projet en prenant en considération la totalité de la population du quartier Saint-Roch et dans l'idée de poursuivre la revitalisation, le projet peut néanmoins engendrer des conséquences indésirables. Selon nous, le désir d'amener les professionnels du domaine technologique qui travaillent présentement dans Saint-Roch à habiter le quartier accélérera le processus de gentrification déjà entamé. De plus, il sera difficile pour la population souche de rester dans Saint-Roch si le coût de la vie augmente avec la venue d'une population plus riche, même si le projet d'habitation mixte proposé par le maire vise à encourager la cohabitation. La présence de deux classes de population dans un même immeuble accentuera, à notre avis, la division déjà présente dans le quartier. Étant donné que les gentrificateurs viennent dans le quartier pour son aspect urbain, à

cause des nouveaux commerces et nouvelles entreprises, une partie d'entre eux ne sont peut-être pas préparé à faire face aux différences et à la pauvreté. De la même façon, les personnes moins nanties ne sont peut-être pas prêtes à l'arrivée d'une nouvelle population plus aisée. Cependant, il ne sera possible de constater les effets du plan d'action que dans les années à venir.

« Il ne faut pas négliger les pauvres, ils sont le chemin vers le cœur de la ville » (Suzanne Paradis, *L'été sera chaud*)

## BIBLIOGRAPHIE

ATKINSON, Rowland, BRIDGE, Gary et coll. (2005), « Gentrification in a Global context », *The new urban colonialism*, Routledge, New York, 300 pages.

AUTHIER, Jean-Yves et BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (2008), « La question de gentrification urbaine », *Espaces et sociétés*, vol.1-2, no.132, p.13-21.

BANQ (Bibliothèque et Archives nationales du Québec), [[http://www.banq.qc.ca/histoire\\_quebec/parcours\\_thematiques/Tramway/st-roch/stroch-b6.jsp](http://www.banq.qc.ca/histoire_quebec/parcours_thematiques/Tramway/st-roch/stroch-b6.jsp)], (14 avril 2009).

BENALI, Kenza, MORIN, Richard et PARAZELLI, Michel (2008), « Conflits d'appropriation d'espaces urbains centraux : prendre en compte les modes de relation des groupes d'acteurs », *Nouvelles pratiques sociales*, vol.20, no.2, p.143-157.

BENALI, Kenza (2005), « Le « retour à la ville » : un réinvestissement symbolique », *Canadian Journal of Urban Research*, vol.14, no.1, supplément, p.1-21.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine et POLTORAK, Jean-François (2008), « Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, vol.1-2, no.132, p.107-124.

BIDOU-ZACHARIASEN, sous la direction de (2003), *Retours en ville*, Paris, Descartes et Cie.

BOULIANNE, Marie-Christine et FONTANETTI AGUIAR, Mauricio (2007), *Les effets de la revitalisation du quartier Saint-Roch sur les artistes: attraction, rétention et répulsion*, Laboratoire de recherche en sociologie, Université Laval, 95 pages.

BOURDIN, Alain (2008), « Gentrification : un « concept » à déconstruire », *Espaces et sociétés*, vol.1-2, no.132, p. 23-37.

CASSISTA, Martin (1995), *Saint-Roch, réémergence d'un quartier : étude de revitalisation*, Québec, Associations des Gens d'Affaires Saint-Roch.

CDÉC DE QUÉBEC, [<http://www.cdecdequebec.qc.ca>], (21 septembre 2008).

CLERVAL, Anne (2008), « Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs: une forme de gentrification à Paris », *Espaces et sociétés*, vol.1-2, no.132, p. 91-106.

COLLET, Anaïs (2008), « Les « gentrifieurs » du Bas-Montreuil: vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, Vol.1-2, no.132, p. 125-141.

CONSEIL DU QUARTIER DE SAINT-ROCH (2004), *Charte de la qualité de vie dans le quartier Saint-Roch*, Québec.

CONSEIL DU QUARTIER DE SAINT-ROCH (2006), *Plan directeur du quartier Saint-Roch. Rapport de consultation publique*, Québec.

CÔTÉ, Mathieu (2005), *L'évolution des fonctions urbaines du quartier Saint-Roch entre 1990 et 2004*, Thèse de maîtrise, Département de géographie, Université Laval, Québec.

DONZELOT, Jacques (2004), « La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, mars-avril 2004, p.14-39.

FLICKR, [<http://www.flickr.com/photos/--bl--/1526993275/>], (14 avril 2009).

K. MORISSET, Lucie (2001), *La mémoire du paysage. Histoire de la forme urbaine dans le centre-ville: Saint-Roch*, Québec, Les Presses de l'Université Laval.

LEBRETON, Alexis et MOUGEL, Grégory (2008), « La gentrification comme articulation entre forme urbaine et globalisation : approche comparative Londres/Berlin », *Espaces et sociétés*, Vol.1-2, no.132, p. 57-73.

LAVALLÉE, Jean-Luc, « Pas question de pousser les pauvres hors de Saint-Roch » — Régis Labeaume, 05 avril 2009, sur le site du Journal de Québec : <http://lejournaldequebec.canoe.ca/journaldequebec/politique/municipale/archives/20>

09/04/20090405-232702.html, page consultée le 14 avril 2009.

LEHMAN-FRISCH, Sonia (2008), « Gentrifieurs, gentrifiés » : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Fransisco) », *Espaces et sociétés*, vol.1-2, no.132, p.143-160.

MASSON, Frédérick, « Saint-Roch deviendrait le quartier le plus fou au pays Québec horizon culture : projet de plan d'action 2009-2014 », le 21 janvier 2009, sur le site : <http://www.quebechebdo.com/article-294681-SaintRoch-deviendrait-le-quartier-le-plus-fou-au-pays.html>, page consultée le 14 avril 2009.

MERCIER, Guy (1999), *L'usage urbain de la nature : conflit et ralliement au quartier Saint-Roch à Québec*, Culture et ville, Les nouveaux territoires urbains, Québec.

NICOLE, Isabelle (2001), *La revitalisation du quartier Saint-Roch. Analyse statistique et cartographique*, Thèse de maîtrise, Département de géographie, Université Laval, Québec.

QUEBEC URBAIN, [[http://quebecurbain.qc.ca/archives/2005\\_05.html](http://quebecurbain.qc.ca/archives/2005_05.html)] (14 avril 2009).

QUEBEC URBAIN, [[http://quebecurbain.qc.ca/archives/2005\\_12.html](http://quebecurbain.qc.ca/archives/2005_12.html)], (14 avril 2009).

RÉRAT, Patrick, SÖDERSTRÖM, Ola, BESSON, Roger et PIGUET, Étienne(2008), « Une gentrification émergente et diversifiée: le cas des villes suisses », *Espaces et sociétés*, vol.1-2, no.132, p.39-56.

ROUSSEAU, Max (2008), « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain? Autour des « villes perdantes », *Espaces et sociétés*, vol. 1-2, no.132, p.75-90.

SÉNÉCAL, Paul (1990), *Gentrification ou étalement urbain? : le cas du centre de Montréal et sa périphérie*, Montréal : la Direction, 96 pages.

SIMARD, Martin (2000), *Le rôle du développement local dans la consolidation de l'identité communautaire : l'exemple du quartier Saint-Roch à Québec*, Thèse de

doctorat, Département de géographie, Université Laval, Québec.

THÉBERGE, Simon (2003), *L'évolution de la fonction commerciale et des services du quartier Saint-Roch entre 1990 et 2001*, Thèse de maîtrise, Département de géographie, Université Laval, Québec.

VILLE DE QUÉBEC (2007), *Quartier Saint Roch: constat. Plan directeur de quartier*, Québec, Ville de Québec.

VILLE DE QUÉBEC, (2006), *Rapport d'évaluation des besoins du milieu et des potentiels du lieu*, Québec, Ville de Québec.

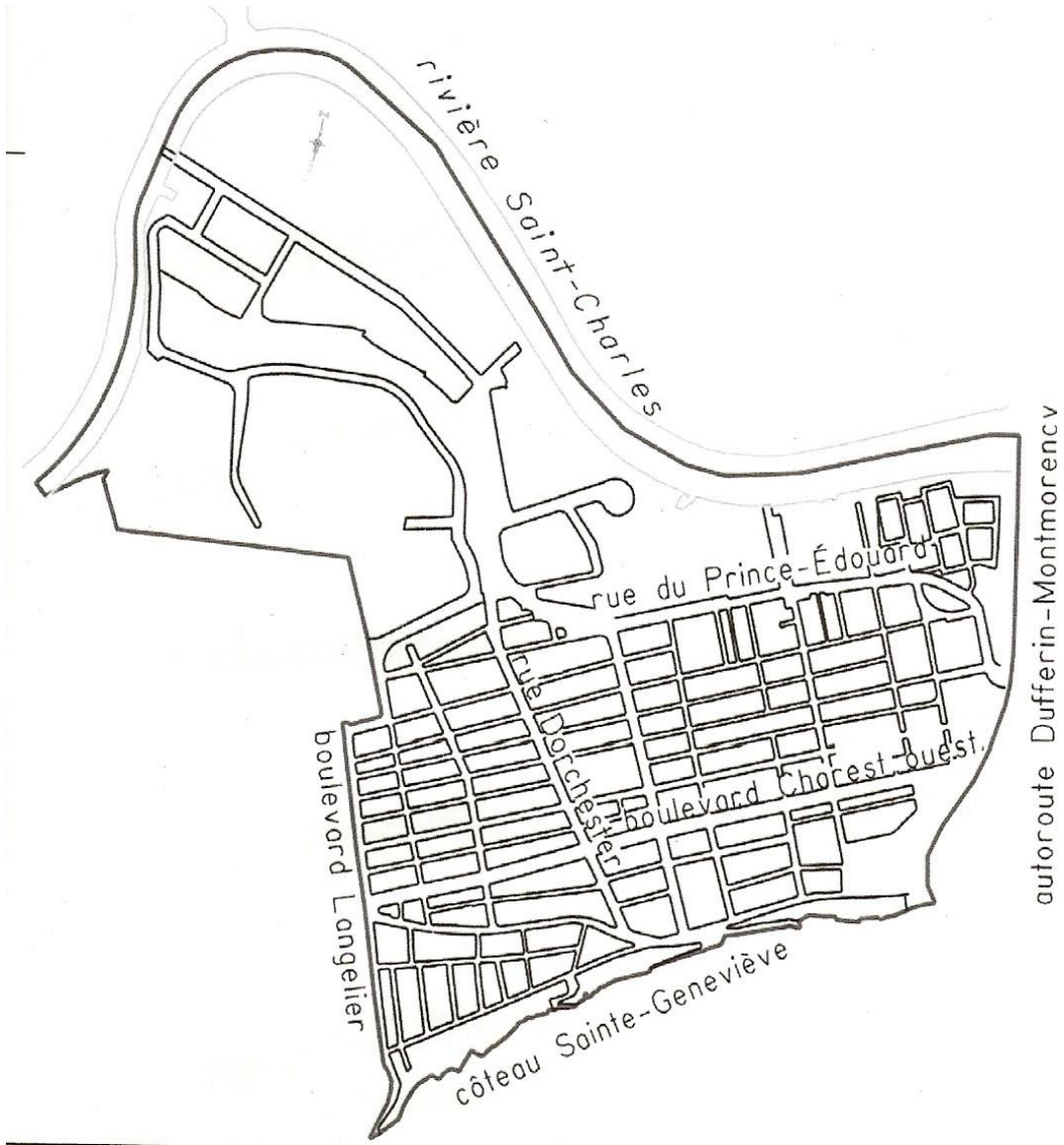
VILLE DE QUÉBEC (2005), *Rebâtir la rue Saint-Joseph. Bilan de la phase I*. Québec, Ville de Québec.

VILLE DE QUÉBEC, [<http://www.ville.quebec.qc.ca>], (21 septembre 2008).

VILLEUNEUVE, Paul et TRUELLE, Catherine (2008), « Retour au centre à Québec: la renaissance de La Cité est-elle durable ? », *Recherches sociographiques*, Vol.49, No.1, p.25-45.

WEBSHOTS, [<http://outdoors.webshots.com/photo/2050966710065282461rUnVTg>], (14 avril 2009).

ANNEXE I – CARTE DU QUARTIER SAINT-ROCH



Source : Ville de Québec – 2007

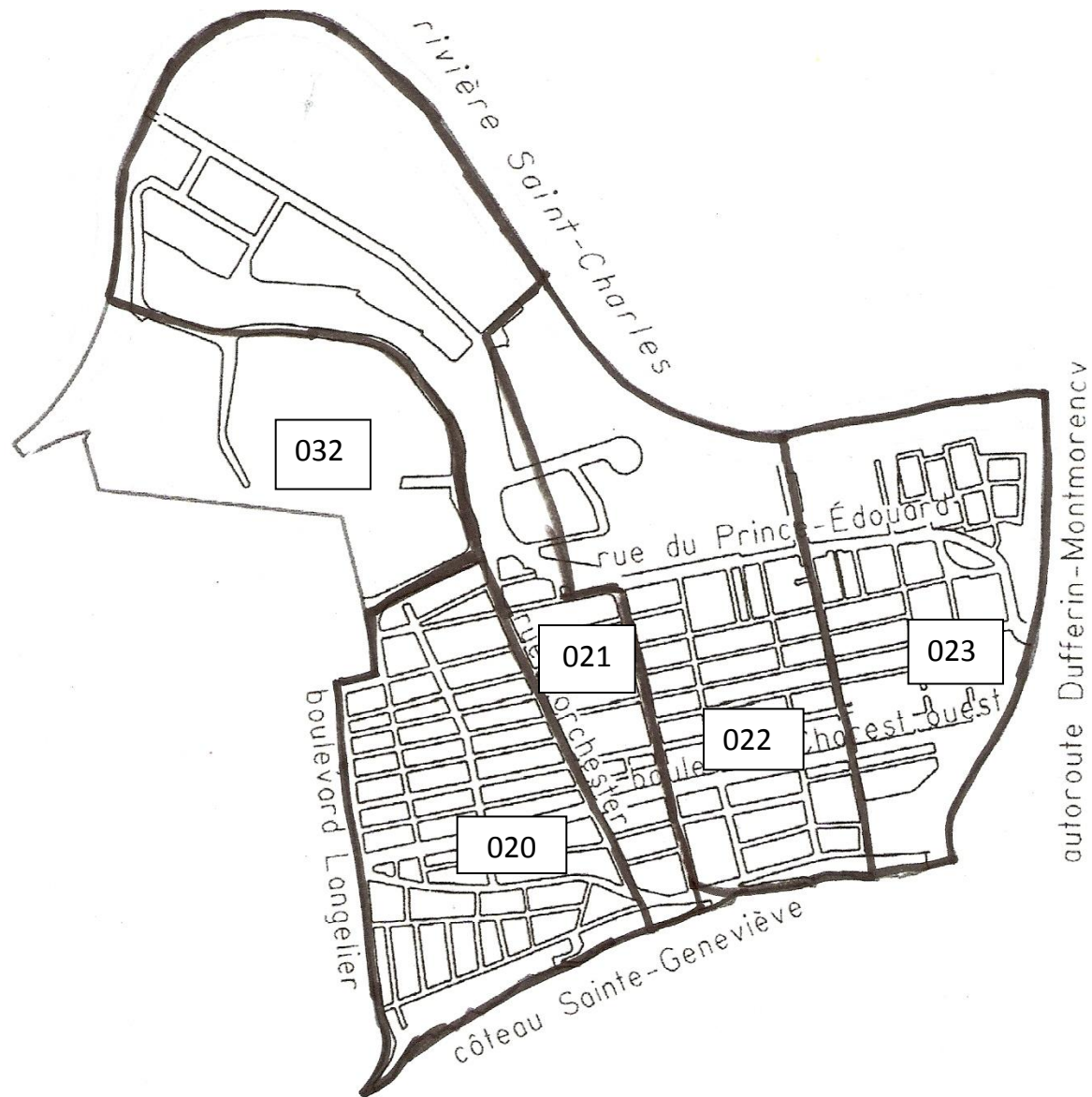
## ANNEXE II – CARTE DU QUARTIER SAINT-ROCH – SECTEURS DE RECENSEMENT

SECTEUR 020 – Ouest : boulevard Langelier, Est : rue Dorchester, Sud : falaise, Nord : entre rue Lalemant et rue Du Chalutier

SECTEUR 021 – Ouest : rue Dorchester et autoroute Laurentienne, Est : rue Du Chalutier et rivière Saint-Charles, Nord : rivière Saint-Charles, Sud : falaise

SECTEUR 022 – Ouest : rue Du Chalutier, Est : rue Monseigneur-Gauvreau, Nord : rivière Saint-Charles, Sud : falaise

SECTEUR 023 – Ouest : rue Monseigneur-Gauvreau, Est : autoroute Dufferin-Montmorency, Nord : rivière Saint-Charles, Sud : falaise



## ANNEXE III – LES SECTEURS D'INDUSTRIES (TABLEAU III)

1) Secteur primaire

2) Secteur secondaire

3) Secteur tertiaire

Divisé en quatre sous-secteurs : 1) Secteur culturel 2) Secteur public et para public 3) Secteur commercial 4) Secteur privé

11 Agriculture, foresterie, pêche et chasse – Secteur primaire

21 Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz –Secteur primaire

22 Services publics – Secteur tertiaire (2- Public et parapublic)

23 Construction – Secteur secondaire

31-33 Fabrication –Secteur secondaire

41 Commerce de gros – Secteur tertiaire (3- Commercial)

44-45 Commerce de détail – Secteur tertiaire (3- Commercial)

48-49 Transport et entreposage - Secteur tertiaire (3- Commercial)

51 Industrie de l'information et industrie culturelle – Secteur tertiaire (1- Culturel)

52 Finance et assurances – Secteur tertiaire (4- Privé)

53 Services immobiliers et services de location et de location à bail – Secteur tertiaire (4- Privé)

54 Services professionnels, scientifiques et techniques – Secteur tertiaire (4- Privé)

55 Gestion de sociétés et d'entreprises – Secteur tertiaire (4- Privé)

56 Services administratifs, de soutien, gestion des déchets et d'assainissement – Secteur tertiaire (2- Public et parapublic)

61 Services d'enseignement – Secteur tertiaire (2- Public et parapublic)

62 Soins de santé et assistance sociale – Secteur tertiaire (2- Public et parapublic)

71 Arts, spectacles et loisirs – Secteur tertiaire (1- Culturel)

72 Hébergement et services de restauration – Secteur tertiaire (3- Commercial)

81 Autres services (sauf les administrations publiques) - Secteur tertiaire (4- Privé)

91 Administrations publiques –Secteur tertiaire (2- Public et parapublic)

## ANNEXE IV – GRILLE D'ENTREVUE

### Connaître le répondant

Q.1 Quel âge avez-vous?

Q.2 Depuis combien d'années habitez-vous dans le quartier Saint-Roch?

Q.3 Quels sont les autres quartiers que vous avez habités avant de vous installer dans Saint-Roch?

Q.4 Êtes-vous locataire ou propriétaire du logement que vous habitez présentement?

Q.5 Comment est constitué votre ménage?

Q.6 Quelles sont les raisons qui vous ont incité à venir vous installer dans Saint-Roch?  
(Histoire personnelle : prix des loyers, centre-ville, nouveaux commerces, à pied...)

Q.7 Si le choix de vous établir dans Saint-Roch était à refaire, quelle serait votre décision?

### Aspect physique et social

Q.8 Trouvez-vous que le quartier Saint-Roch a changé au cours des dernières années? Si oui, quels changements avez-vous perçus?

Q.9 Comment qualifieriez-vous les habitants du quartier Saint-Roch?

Q.10 Est-ce que vous vous sentez en sécurité dans le quartier?

Q.11 D'après vous, comment le quartier Saint-Roch est perçu par les habitants des autres quartiers ?

Q.12 Selon vous, est-ce que cette réputation est méritée?

### Fonctions commerciales

Q.13 Faites-vous tous vos achats dans le quartier?

Q.14 Quels commerces fréquentez-vous à l'extérieur du quartier ? À quelle fréquence?

Q.15 Quels restaurants, cafés et magasins du quartier fréquentez-vous et à quelle fréquence?

Q.16 Croyez-vous que l'arrivée de nouveaux commerces répond aux besoins des résidents du quartier Saint-Roch?

Q.17 Êtes-vous touché par le départ de certains commerces?

Q.18 Que pensez-vous du coût de la vie en général dans le quartier Saint-Roch?

### Activités

Q.19 Fréquentez-vous les lieux culturels présents dans le quartier?

Q.20 Que pensez-vous de ces lieux?

Q.21 Que pensez-vous des événements organisés dans le quartier?

Q.22 Participez-vous à ces événements?

Q.23 Que pensez-vous des lieux offrant la possibilité de pratiquer des activités sportives?

Q.24 Fréquentez-vous ces lieux?

### Le répondant dans le quartier

Q.25 Est-ce que le quartier Saint-Roch répond à vos besoins en termes de services?

Q.26 Avez-vous de la famille qui habite dans le quartier?

Q.27 Avez-vous des amis qui habitent dans le quartier?

Q.28 Connaissez vous vos voisins?

### Facteurs sociaux-économiques

Q.29 Quel est votre emploi?

Q.30 Où travaillez-vous? (Lieu)

Q.31 Où êtes-vous allés à l'école? Dans quel domaine?

Q.32 En moyenne, quel est le revenu annuel de votre ménage?

## ANNEXE V – LETTRE DE SOLLICITATION



Faculté des Sciences Sociales.  
Département de sociologie

Madame, Monsieur,

Nous sommes deux étudiantes au baccalauréat en sociologie à l'Université Laval. Nous effectuons présentement un laboratoire de recherche portant sur les effets des projets de réaménagement du quartier Saint-Roch, étude qui a été commandée par la CDÉC de Québec. Plus particulièrement, nous sommes intéressées à savoir si la population de ce quartier se voit obligée d'emménager dans des quartiers qui se trouvent à proximité, les quartiers Saint-Sauveur et Vieux-Limoilou par exemple, car les loyers sont de plus en plus dispendieux. La participation de nouveaux et d'anciens résidents du quartier Saint-Roch est nécessaire afin d'évaluer les raisons de leurs emménagements et de leurs déménagements. Si vous acceptez, votre participation prendra la forme d'une entrevue individuelle d'environ une heure avec l'une d'entre nous, dans un lieu et au moment qui vous conviendront. Même si enregistrés à l'aide d'un support audio, soyez assuré(e) que vos propos resteront strictement confidentiels et que votre nom n'apparaîtra nulle part. Si un extrait d'entrevue est cité dans notre rapport de recherche, en aucun cas il ne permettra de vous identifier. Si vous souhaitez participer à cette recherche ou désirez recevoir plus d'informations, vous pouvez nous contacter aux coordonnées indiquées au bas de ce document.

### Étudiantes chercheuses

Jolyane Vigneau

[jolyane.vigneau.1@ulaval.ca](mailto:jolyane.vigneau.1@ulaval.ca) (418) 204-5370

Gabrielle Doucet-Simard

[gabrielle.doucet-simard.1@ulaval.ca](mailto:gabrielle.doucet-simard.1@ulaval.ca) (418) 688-3846

## ANNEXE VI – FORMULAIRE DE CONSENTEMENT



Faculté des Sciences Sociales.  
Département de sociologie

### **PRÉSENTATION DES CHERCHEURES**

Cette recherche est réalisée dans le cadre du Laboratoire de recherche au Département de sociologie de l'Université Laval, en réponse à un appel d'offre émanant de la Corporation de développement économique communautaire de Québec.

### **OBJECTIFS**

Cette recherche vise à mieux comprendre les changements survenus dans le quartier Saint-Roch au cours des dernières années, et ses effets sur la population actuelle.

### **MODALITÉS DE PARTICIPATION À LA RECHERCHE**

La participation à la recherche consiste à :

Prendre part à une entrevue individuelle d'une durée d'environ 60 minutes, portant sur les changements survenus dans le quartier Saint-Roch, lors de laquelle seront abordés les thèmes suivants : les habitudes de consommation, les loisirs, la perception de plusieurs aspects du quartier, les raisons d'habiter dans le quartier ou de le quitter et la trajectoire résidentielle.

Le participant n'est pas tenu de répondre à toutes les questions qui lui seront adressées.

Les entrevues seront enregistrées sur support numérique.

### **RISQUES, INCONVÉNIENTS ET AVANTAGES POUR LE PARTICIPANT**

En participant à cette recherche, le participant ne court aucun risque. La participation à la recherche permettra au participant de contribuer à mieux comprendre les changements dans le quartier Saint-Roch, et les perceptions qu'en ont les citoyens du quartier.

## **PARTICIPATION VOLONTAIRE ET DROIT DE RETRAIT**

Le participant est libre de participer à ce projet de recherche. Il peut en tout temps décider de s'en retirer sans avoir à se justifier et sans subir de préjudice quelconque. Le participant peut communiquer avec l'une des deux étudiantes chercheuse en tout temps aux coordonnées indiquées dans ce document. Tous les renseignements personnels le concernant seront alors détruits.

## **CONFIDENTIALITÉ ET GESTION DES DONNÉES**

Les mesures suivantes seront appliquées pour assurer la confidentialité des renseignements fournis par les participants :

- les noms des participants ne paraîtront dans aucun rapport;
- les divers documents de la recherche seront codifiés et seule les chercheuses auront accès à la liste des noms et des codes;
- les résultats individuels des participants ne seront jamais communiqués;
- les matériaux de la recherche, incluant les données et les enregistrements, seront conservés pendant deux ans après quoi ils seront détruits;
- advenant une publication d'articles scientifiques, aucun participant ne pourra y être identifié ou reconnu;

## **RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES**

Si vous avez des questions sur la recherche ou sur les implications de votre participation, veuillez communiquer avec l'une des deux étudiantes chercheuses, aux coordonnées indiquées dans ce document.

## **REMERCIEMENTS**

Votre collaboration est précieuse pour nous permettre de réaliser cette étude et nous vous remercions d'y participer.

## **SIGNATURES**

Je, soussigné(e) \_\_\_\_\_ consens librement à participer à la recherche intitulée : « La gentrification du quartier Saint-Roch ». J'ai pris connaissance du formulaire et je me déclare satisfait(e) des explications, précisions et réponses que les chercheuses m'ont fournies quant à ma participation à ce projet. Je comprends que

je peux mettre fin à ma participation en tout temps sans avoir à subir de conséquence ou de préjudice, et sans devoir justifier ma décision.

\_\_\_\_\_  
Signature du participant, de la participante

\_\_\_\_\_  
Date

Un court résumé des résultats de la recherche sera expédié aux participants qui en feront la demande en indiquant l'adresse où ils aimeraient recevoir le document, juste après l'espace prévu pour leur signature. Les résultats ne seront pas disponibles avant avril 2009. Si cette adresse changeait d'ici cette date, vous êtes invité(e) à informer l'une des deux étudiantes chercheuses de la nouvelle adresse où vous souhaitez recevoir ce document.

L'adresse à laquelle je souhaite recevoir un court résumé des résultats de la recherche est la suivante :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques et les inconvénients du projet de recherche au participant. J'ai répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées et j'ai vérifié la compréhension du participant.

\_\_\_\_\_  
Signature de l'étudiante chercheuse

\_\_\_\_\_  
Date

### Étudiantes chercheuses

Jolyane Vigneau [jolyane.vigneau.1@ulaval.ca](mailto:jolyane.vigneau.1@ulaval.ca) (418) 204-5370  
Gabrielle Doucet-Simard [gabrielle.doucet-simard.1@ulaval.ca](mailto:gabrielle.doucet-simard.1@ulaval.ca) (418) 688-3846

### PLAINTES OU CRITIQUES

Toute plainte ou critique sur ce projet de recherche pourra être adressée au bureau de l'Ombudsman de l'Université Laval :

Pavillon Alphonse-Desjardins, 3320

2325 rue de l'Université

Université Laval

Québec (Québec) G1V 0A6

Renseignements – secrétariat : (418) 656-3081

Télécopieur : (418) 656-3846

Courriel : [info@ombudsman.ulaval.ca](mailto:info@ombudsman.ulaval.ca)

## ANNEXE VII – SCHÉMAS D’OPÉRATIONNALISATION

### GENTRIFICATION

<u>DIMENSIONS</u>	<u>INDICATEURS</u>	<u>VARIABLES</u>
CONNAÎTRE LE RÉPONDANT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TRAJECTOIRE RÉSIDEN- TIELLE</li> <li>- CONSTITUTION DU MÉNAGE</li> </ul>	<p>QUESTIONS</p> <p>1 à 5</p>
RAISONS DU CHOIX DU QUARTIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HISTOIRE PERSONNELLE</li> </ul>	<p>QUESTIONS</p> <p>6 ET 7</p>
LE RÉPONDANT FACE AUX AUTRES HABITANTS DU QUARTIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CARACTÉRISATION DES AUTRES HABITANTS</li> </ul>	<p>QUESTIONS</p> <p>9</p>
PRATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CONSOMMATION</li> <li>- LOISIRS</li> <li>- COÛT DE LA VIE</li> </ul>	<p>QUESTIONS</p> <p>13 à 19, 22, 24</p>
FACTEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- REVENU</li> <li>- SCOLARITÉ</li> <li>- EMPLOI</li> </ul>	<p>QUESTIONS</p> <p>29 à 32</p>

## REVITALISATION

<u>DIMENSIONS</u>	<u>INDICATEURS</u>	<u>VARIABLES</u>
PERCEPTION DES ACTIVITÉS DU QUARTIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ACTIVITÉS DANS LE QUARTIER</li> <li>- LIEUX CULTURELS</li> </ul>	<p style="text-align: center;">QUESTIONS</p> <p style="text-align: center;">20, 21, 23</p>
PERCEPTION DE L'ASPECT PHYSIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PROXIMITÉ DES SERVICES</li> <li>- IMAGE</li> </ul>	<p style="text-align: center;">QUESTIONS</p> <p style="text-align: center;">8, 11, 12 ET 25</p>
PERCEPTION DE LA VIE DE QUARTIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SÉCURITÉ</li> <li>- RÉSEAU DE SOCIABILITÉ</li> </ul>	<p style="text-align: center;">QUESTIONS</p> <p style="text-align: center;">10, 26 À 28,</p>