

UNIVERSITE DU QUEBEC

MEMOIRE

PRESENTE A

L'UNIVERSITE DU QUEBEC A CHICOUTIMI

COMME EXIGENCE PARTIELLE

DE LA MAITRISE EN ETUDE DES SOCIETES REGIONALES

PAR

DENIS DAHL

B. sp. en géographie

LA FONCTION RESIDENTIELLE DANS UN CENTRE-
VILLE EN MUTATION: LE CAS DE LA VILLE DE CHICOUTIMI

MAI 1982



Mise en garde/Advice

Afin de rendre accessible au plus grand nombre le résultat des travaux de recherche menés par ses étudiants gradués et dans l'esprit des règles qui régissent le dépôt et la diffusion des mémoires et thèses produits dans cette Institution, **l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC)** est fière de rendre accessible une version complète et gratuite de cette œuvre.

Motivated by a desire to make the results of its graduate students' research accessible to all, and in accordance with the rules governing the acceptance and diffusion of dissertations and theses in this Institution, the **Université du Québec à Chicoutimi (UQAC)** is proud to make a complete version of this work available at no cost to the reader.

L'auteur conserve néanmoins la propriété du droit d'auteur qui protège ce mémoire ou cette thèse. Ni le mémoire ou la thèse ni des extraits substantiels de ceux-ci ne peuvent être imprimés ou autrement reproduits sans son autorisation.

The author retains ownership of the copyright of this dissertation or thesis. Neither the dissertation or thesis, nor substantial extracts from it, may be printed or otherwise reproduced without the author's permission.

RESUME

La présente recherche s'inscrit dans le cadre du Programme de Maîtrise en Etude des Sociétés Régionales et constitue une exigence essentielle à l'obtention du diplôme de fin d'études.

Bien que très spécialisée et davantage tournée vers les disciplines de l'urbanisme et de la géographie urbaine, celle-ci s'inscrit dans le cadre de l'analyse du phénomène régional.

La ville de Chicoutimi n'est certes pas l'image-type des villes de la région du Saguenay/Lac St-Jean mais elle en constitue cependant l'une des composantes importantes qu'il importe de connaître.

Ainsi, dans l'analyse du phénomène d'évolution des centres-villes en milieu périphérique tel la région du Saguenay/Lac St-Jean, il importe de connaître en premier chef, ce qui se passe à l'intérieur des villes les plus peuplées.

En fournissant pour la ville de Chicoutimi différentes données sur les caractéristiques socio-économiques des résidents et sur les conditions générales d'habitabilité dans la zone centrale, nous pensons apporter une contribution supplémentaire au domaine de recherche particulier que constitue la géographie urbaine.

Denis DAHL
B. sp. en géographie

!!*!*!*!

REMERCIEMENTS

Je tiens en premier lieu, à remercier mon directeur de recherche, monsieur Jules Dufour, qui pour des considérations d'ordre professionnel, a dû s'absenter en cours de projet.

En deuxième lieu, je tiens à remercier monsieur Gilles Landry qui, dans le cadre d'un stage d'intégration au service d'urbanisme de la ville de Chicoutimi, a effectué un excellent travail de recherche dont je me suis largement inspiré.

Je tiens également à remercier mademoiselle Madeleine Mary pour l'excellent travail qu'elle a effectué, notamment au niveau du dépouillement des données statistiques, ce qui m'a permis d'accélérer le dépôt du présent mémoire de maîtrise. Je tiens aussi à remercier monsieur Guy St-Gelais avec qui j'ai eu des échanges fructueux et qui a su me fournir un encadrement professionnel tout au long du projet.

Aussi, je m'en voudrais de ne pas remercier madame Doris Boucher pour l'excellent travail de dactylographie qu'elle a effectué avec beaucoup de professionnalisme.

En terminant, j'aimerais tout particulièrement remercier mon épouse Dominique pour avoir toléré mes nombreuses absences du foyer au cours des trois dernières années et qui a su me témoigner un encouragement constant.

TABLE DES MATIERES

	<u>PAGE</u>
RESUME.....	ii
REMERCIEMENTS.....	iii
TABLE DES MATIERES.....	iv
Liste des tableaux.....	vi
Liste des graphiques.....	vii
Liste des cartes.....	viii
INTRODUCTION.....	1
I. LA ZONE D'ETUDE.....	3
1. Les critères retenus pour sa délimitation.....	4
2. La description géographique.....	6
3. Les unités territoriales et leurs principales caractéristiques.....	6
3.1- Les paroisses.....	6
3.2- Les districts électoraux municipaux.....	8
3.3- Les quartiers électoraux scolaires.....	9
II. LA DISTRIBUTION SPATIALE DES FONCTIONS URBAINES ET LEUR INTERRELATION.....	10
1. Les zones résidentielles.....	12
2. Les zones commerciales et de service.....	14
3. Les zones communautaires et publiques.....	14
4. Les zones de parcs et les espaces verts.....	15
5. Les infrastructures de transport.....	16
III. LA STRUCTURE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	18
IV. LES CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE COMMUNAUTAIRE ET RECREATIVE...	28
V. LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT.....	32
1. La typologie de l'habitat et les densités d'occupation du sol.	33
2. L'état du stock de logements.....	39
3. L'évolution et la tendance du stock de logements.....	42

	<u>PAGE</u>
VI. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES RESIDENTS.....	47
1. L'âge, le sexe et le mode d'occupation des résidents.....	49
2. L'occupation des résidents.....	54
VII. LE CONSTAT GENERAL.....	60
VIII. LA FORMULATION D'UNE PROPOSITION D'INTERVENTION.....	68
1. La priorité à l'habitation.....	69
2. L'amélioration des équipements et services publics.....	71
3. L'amélioration de la qualité de l'environnement urbain.....	72
CONCLUSION.....	76
BIBLIOGRAPHIE.....	78

LISTE DES TABLEAUX

	<u>PAGE</u>
1. Compilation et répartition des activités économiques.....	21
2. Les différents types d'habitations et leurs composantes.....	35
3. L'évaluation quantitative du stock de logements.....	41
4. L'évolution de l'activité résidentielle au cours des huit dernières années.....	43
5. L'âge, le sexe et le statut des résidents en 1978.....	50
6. Répartition de l'occupation par catégorie.....	55
7. L'occupation des résidents.....	57

LISTE DES GRAPHIQUES

	<u>PAGE</u>
1. Répartition des activités économiques par catégorie.....	27
2. Répartition des groupes d'âge au centre-ville et dans l'ensemble de la municipalité.....	53

LISTE DES CARTES

	<u>PAGE</u>
1. Localisation.....	7
2. Fonctions dominantes.....	13
3. Activités communautaires et récréatives.....	31
4. Densités d'occupation du sol.....	38
5. Propositions spécifiques d'intervention.....	75

!!*!*!*!*!*!*!**

INTRODUCTION

L'urbanisation accélérée qu'a connue la ville de Chicoutimi au cours des 20 dernières années s'est traduite comme on le sait, par un agrandissement de la trame urbaine sur un territoire jusqu'alors rural. La totalité des nouveaux développements urbains a donc été réalisée en périphérie, dans presque tous les coins du territoire municipal. Un tel phénomène, compte tenu de son importance et de sa dynamique propre, devait nécessairement entraîner des effets pervers d'une ampleur insoupçonnée à l'époque.

Parmi ces effets, on retrouve le dépérissement accéléré du centre-ville avec tout ce que cela peut comporter de gaspillage, autant économique que social. Dans son état actuel, celui-ci ne peut certes qu'entraîner une accélération du phénomène d'abandon du centre-ville par les groupes sociaux parmi les plus dynamiques.

Si l'on veut contrecarrer cette tendance, il importe dans un premier temps, d'intervenir dans les quartiers anciens tel le centre-ville de Chicoutimi d'où origine ce phénomène. Pour ce faire, il importe en premier lieu, de connaître la situation qui prévaut à l'intérieur de ce territoire, notamment sur le plan fonctionnel, sur le plan de l'activité économique, sur le plan de l'habitation et au niveau social. En deuxième lieu, il s'agit de diagnostiquer le territoire sous observation après l'avoir préalablement défini.

La dernière étape consiste à formuler des recommandations susceptibles d'améliorer les conditions d'habitation au centre-ville ou de façon plus globale, de renforcer la fonction résidentielle au centre-ville de Chicoutimi.

!!*!*!*!*!*!*!

CHAPITRE I

LA ZONE D'ETUDE

CHAPITRE 1
LA ZONE D'ETUDE

1. LES CRITERES RETENUS POUR SA DELIMITATION

Au départ, il convient de préciser ce que l'on entend par "centre-ville". Un tel concept fait intervenir des notions de sociologie urbaine ou, si l'on veut, de sociologie appliquée dans un milieu urbain. De plus, il nous semble important de signaler que le concept de centre-ville n'a de rapports que très lointains avec la théorie des places centrales de W. Christaller. Cette dernière réfère essentiellement à l'armature urbaine d'une région plutôt qu'à la notion de centre-ville telle que nous tenterons de le définir à travers certains auteurs qui ont traité de ce sujet.

Ainsi, pour J.P. Locaze, "dans la plupart des villes, on constate que certaines fonctions (commerces, autorité publique, activités culturelles et de loisir, affaires) tendent à s'agglutiner dans un espace très restreint. C'est dans cet espace que la personnalité de la ville apparaît le plus nettement, c'est lui qui engendre les plus forts sentiments d'appartenance des habitants. Il est à la fois le symbole de la ville et sa partie la plus active, la plus animée."¹

1. *J.P. Locaze, Centre et centralité dans les villes nouvelles françaises et britanniques, Paris-Londres, 1972.*

D'après P. George, le centre-ville est le "lieu de rassemblement des biens et des services rares."¹ Globalement, ces définitions font ressortir les caractères essentiels de fonctions générales de rareté, d'intensité maximale, mais aussi, d'animation, d'appartenance et de symbole. Ce que nous retenons davantage des définitions précédentes, c'est la notion de fonction. Ainsi, pour nous, si un quartier exerce plusieurs fonctions très générales, il sera le centre. Il est clair que l'évolution actuelle de certaines formes urbaines aboutit à une diffusion d'activités centrales dans l'espace mais, il reste que l'on trouve toujours une plus forte concentration de ces activités dans l'espace et c'est précisément cette concentration d'activités que l'on dénomme centre-ville.

La difficulté d'un tel concept réside non pas tant dans sa définition mais bien dans sa délimitation géographique et ce, en raison de son caractère multifonctionnel qui fait appel à des notions subjectives. Il existe bien sûr, diverses méthodes sophistiquées pour délimiter assez précisément un centre-ville mais, ceci n'est pas le but de notre recherche, lequel est davantage centré sur son contenu que sur sa forme, ou si l'on peut dire, sur son emballage.

Ainsi, pour délimiter le centre-ville de Chicoutimi² qui fait l'objet de notre étude, nous nous servons d'études antérieures et de notre connaissance empirique du milieu, laquelle est enrichie de six années de pratique professionnelle au service d'urbanisme de la ville de Chicoutimi.

1. P. George, *Centre et centralité dans les villes nouvelles françaises et britanniques*, Paris-Londres, 1972.

2. Nous tenons à signaler que nous sommes très conscient qu'il existe d'autres pôles économiques forts à l'intérieur de la municipalité mais, ceux-ci ne répondent pas aux critères de centralité définis précédemment.

2. LA DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE

Avant d'entrer dans le vif du sujet, nous tenons à signaler qu'il n'est pas nécessaire d'avoir une correspondance fidèle entre les limites réelles du centre-ville et celles de l'activité résidentielle car, ce qui nous intéresse, c'est autant la population située dans l'environnement immédiat du centre-ville que celle située en plein coeur de ce dernier.

Les limites finales de notre zone d'étude sont le résultat d'une superposition de limites artificielles et naturelles provenant soit de données statistiques (secteur de dénombrement) ou de données géographiques (courbes de niveaux, rues publiques, etc.).

Ainsi, la zone d'étude est délimitée au nord par la rivière Chicoutimi; à l'est par les rues St-Vallier et du Séminaire (soit: son prolongement jusqu'à la rue Racine) et la rue Racine et son prolongement jusqu'au boulevard Saguenay; au sud-est par la rue Jacques-Cartier jusqu'à son prolongement sur la rue Bégin; au sud par la rue Price jusqu'à la traverse de chemin de fer du Canadien National; au sud-ouest par la voie ferrée du Canadien National jusqu'à la rue Ste-Anne où elle bifurque en direction du boulevard St-Paul; à l'ouest par le boulevard St-Paul et son prolongement jusqu'à la rivière Saguenay (voir carte no. 1).

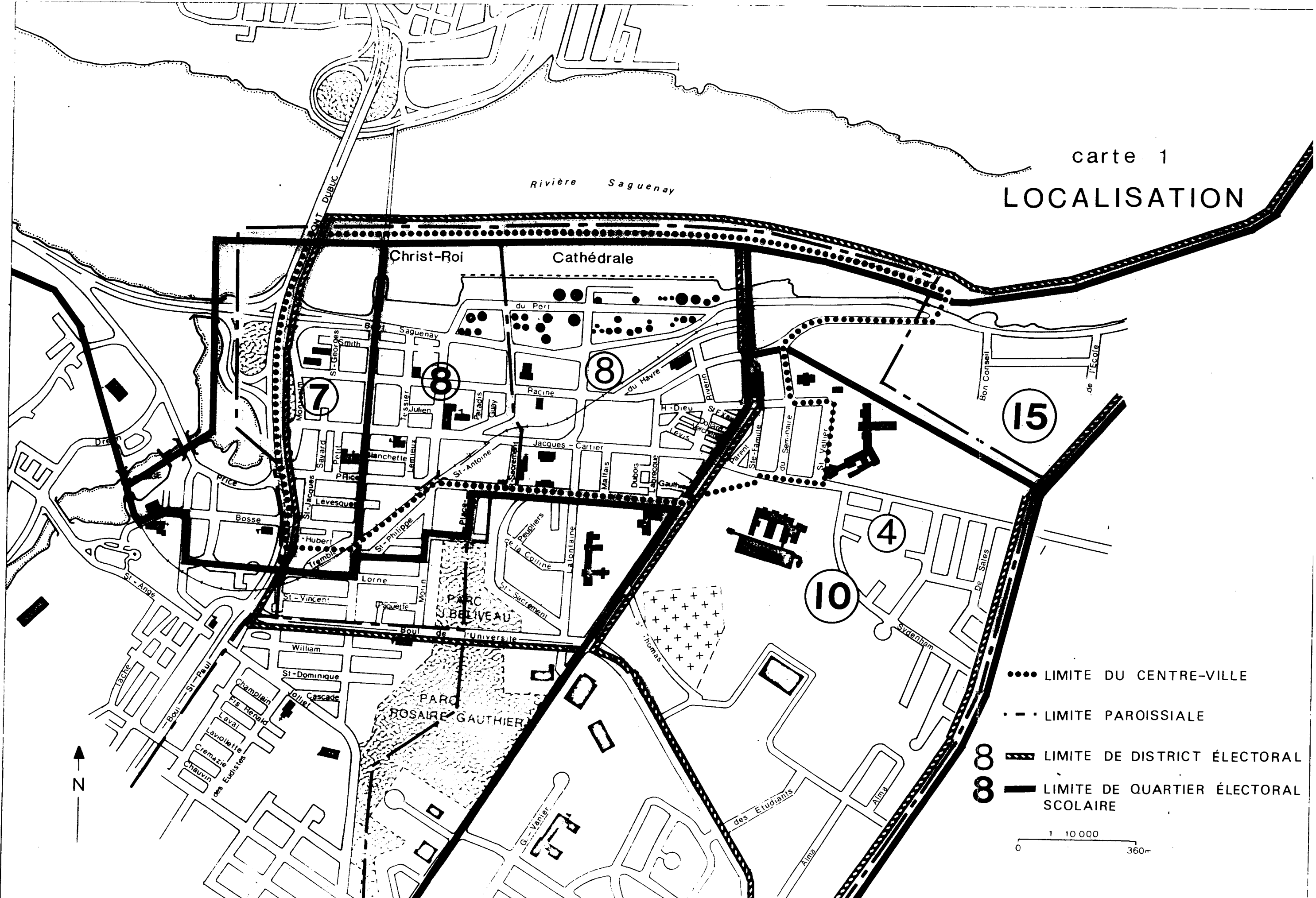
3. LES UNITES TERRITORIALES ET LEURS PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

3.1- Les paroisses:

La vie communautaire des résidents du centre-ville de Chicoutimi

carte 1

LOCALISATION



Rivière Saguenay

Christ-Roi

Cathédrale

7

8

8

15

4

10

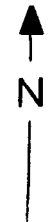
..... LIMITE DU CENTRE-VILLE

- - - LIMITE PAROISSIALE

--- LIMITE DE DISTRICT ÉLECTORAL

— LIMITE DE QUARTIER ÉLECTORAL SCOLAIRE

1 10 000
0 360m



tout comme pour l'ensemble de la ville, s'est jusqu'à maintenant organisée à l'intérieur du cadre paroissial. Ainsi, les équipements communautaires tels l'église, l'école primaire, le parc local, se sont implantés en fonction d'une population paroissiale à desservir. Encore aujourd'hui, bien qu'à un moindre degré, la population s'identifie à la paroisse. D'ailleurs, son mode de participation à l'organisation des activités de loisir et à l'administration scolaire en témoigne.

Le centre-ville compte ainsi deux paroisses, soit: la paroisse Christ-Roi et de la Cathédrale, respectivement situées à l'ouest et à l'est à partir d'une ligne centrale tirée dans le prolongement de la rue Hôtel-de-Ville (voir carte no. 1).

3.2- Les districts électoraux municipaux:

La division du territoire en districts électoraux a beaucoup moins marqué la vie communautaire des résidents du centre-ville. Les modifications fréquentes de ses limites expliquent en partie cette réalité, tout comme leur non-correspondance avec les limites paroissiales. On retrouve deux districts (quartiers) électoraux à l'intérieur de la zone d'étude. Ce sont les districts numéros 4 et 8 qui se séparent au niveau de la rue Bégin et Salaberry. En raison de sa configuration particulière, la notion de district électoral dans le cas du district numéro 4 n'a aucune utilité. Il en est toutefois autrement dans le cas du district numéro 8, lequel chevauche en majeure partie la zone d'étude (voir carte no. 1).

3.3- Les quartiers électoraux scolaires:

A l'instar des districts électoraux municipaux, les quartiers électoraux scolaires ont peu marqué la vie communautaire des résidents du centre-ville. La connaissance d'un tel découpage administratif n'en demeure pas moins un élément indispensable à la compréhension de la structure politico-administrative du centre-ville. On retrouve quatre quartiers électoraux scolaires, soit: les quartiers numéros 7, 8, 10 et 15, représentés par quatre commissaires d'école. A l'exception des quartiers 10 et 15, ces quartiers recourent sensiblement les limites de la zone d'étude (voir carte no. 1).

La connaissance de ces différentes limites administratives, bien que peu utile à ce stade-ci de l'étude, devrait constituer un cadre de référence intéressant lors de la formulation de propositions relatives à la vocation du centre-ville.

CHAPITRE II

LA DISTRIBUTION SPATIALE DES
FONCTIONS URBAINES ET LEUR INTERRELATION

CHAPITRE II
LA DISTRIBUTION SPATIALE DES
FONCTIONS URBAINES ET LEUR INTERRELATION

Le plan directeur d'urbanisme réalisé en 1978 donne de façon détaillée la répartition des différentes fonctions présentes sur le territoire à l'étude.

Comme on le sait, depuis l'adoption de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (loi 125), le plan d'urbanisme constitue au même titre que les règlements de zonage et de construction, un outil réglementaire. Dans le cas de la ville de Chicoutimi, cette disposition n'est pas encore en vigueur mais le sera bientôt. Par conséquent, on doit s'attendre à ce que les affectations dominantes données par le règlement en vigueur soient obligatoirement respectées. En d'autres termes, cela signifie que toutes modifications ou projets de construction futures devront être conformes aux affectations dominantes précisées dans le plan d'urbanisme: d'où l'importance de la conformité du plan d'urbanisme avec les objectifs de développement poursuivis.

Cependant, il se peut que les affectations dominantes données ne correspondent pas à l'utilisation du sol actuel et que dans une zone donnée, on retrouve une fonction dominante et une ou deux fonctions secondaires. Cette situation est caractéristique des zones centrales et soulève des difficultés quant au choix des fonctions à privilégier en cas de conflit d'utilisation du sol.

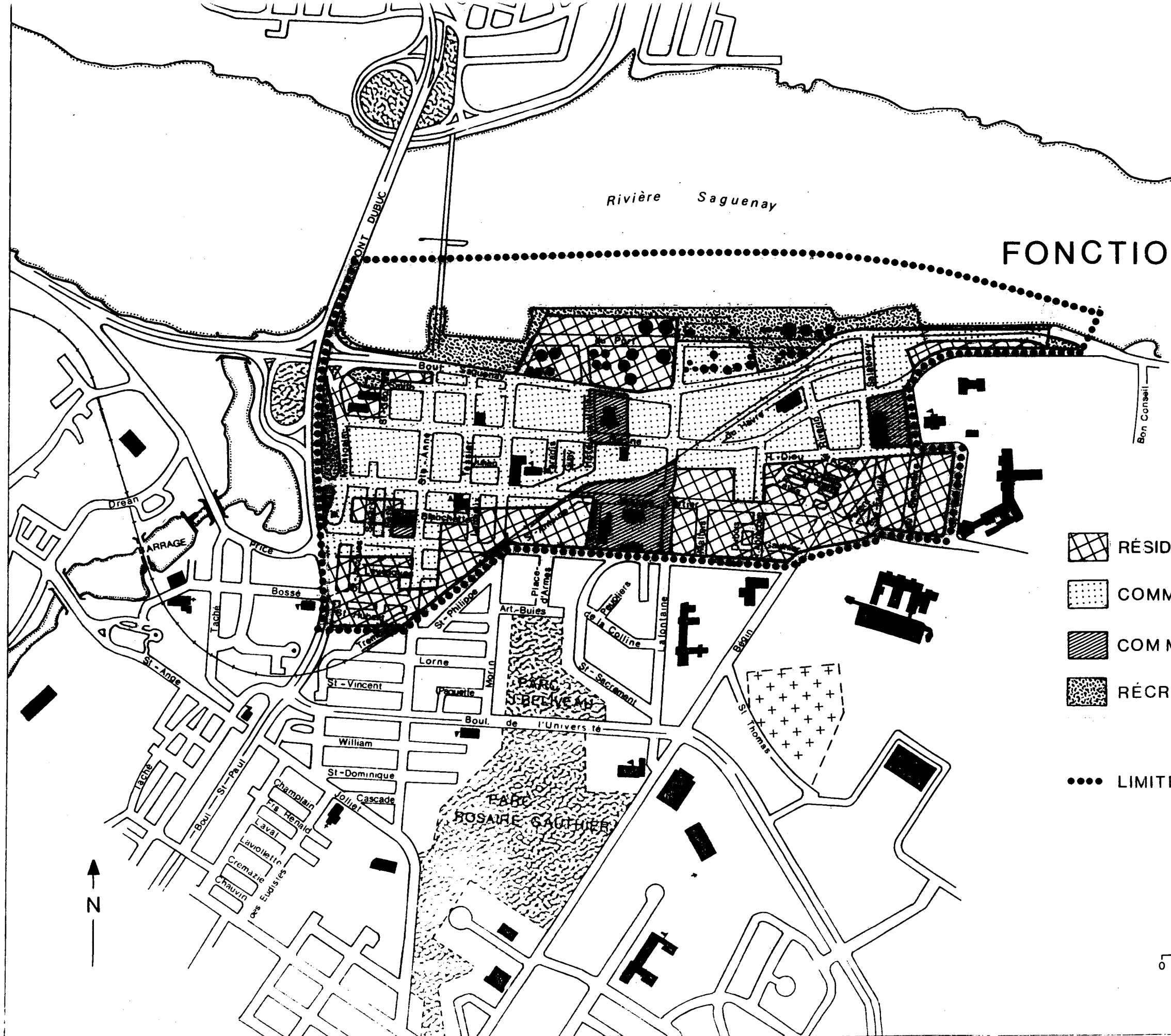
Ceci étant dit, nous nous en tiendrons aux fonctions urbaines dominantes, soit: l'habitation, les commerces et services, les usages communautaires et publics, les parcs et espaces verts et la circulation. Cette brève analyse permettra de déterminer l'importance relative de la fonction résidentielle dans la zone d'étude.






1. LES ZONES RESIDENTIELLES

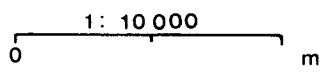
La carte des fonctions dominantes (carte no. 2) laisse voir sept concentrations résidentielles. La première est située à l'extrémité est de la zone d'étude, soit: entre la rue Racine (à partir de la rue Salaberry) et le boulevard Saguenay. La deuxième concentration est localisée dans la partie sud-est et elle est comprise dans le quadrilatère formé des rues Hôtel-Dieu, St-Vallier, Jacques-Cartier (jusqu'à Bégin) et Lafontaine. La troisième zone est située dans la partie centre-sud et est circonscrite dans un triangle formé des rues St-Sacrement, Price et par l'emprise de la voie ferrée du Canadien National. La quatrième zone est de forme géométrique irrégulière et se trouve située dans la partie sud-ouest de la zone d'étude. De loin la moins étendue, la cinquième zone se trouve située juste derrière l'église du Christ-Roi et regroupe environ une quinzaine de bâtiments. La sixième zone se trouve située dans la partie nord-ouest de la zone d'étude et est délimitée par les rues Ste-Anne, Smith, St-Georges, Racine, Montcalm et par le boulevard Saguenay. La septième et dernière zone est sise sur la zone portuaire et s'étend grosso modo de la rue Lafontaine jusqu'à la rue Morin. Cette dernière, bien qu'ayant une affectation résidentielle, se caractérise par un usage

Rivière Saguenay

FONCTIONS DOMINANTES



-  RÉSIDENCE
-  COMMERCE
-  COMMUNAUTAIRE ET PUBLIQUE
-  RÉCRÉATION
-  LIMITE DU CENTRE-VILLE



industriel exclusif. Il ne s'agit pas d'une contradiction puisque l'affectation donnée tient compte du projet de réaménagement de la zone portuaire dont nous aurons l'occasion de reparler plus loin.

Enfin, comme nous avons pu le constater, les zones résidentielles ceinturent les zones commerciales, formant une sorte d'anneau concentrique d'épaisseur variable. Les plus fortes concentrations étant toutefois localisées dans la partie sud.

2. LES ZONES COMMERCIALES ET DE SERVICE

Les zones commerciales et de service, contrairement aux zones résidentielles, forment un tissu continu entrecoupé seulement par les voies de circulation automobile.

Il s'agit dans les faits, d'une seule et même zone située en plein centre de la zone d'étude et qui s'étend autant d'est en ouest que du nord jusqu'au sud. Cette immense zone se caractérise par la présence de bâtiments multifonctionnels (commercial, de service, résidentiel, etc.). On retrouve également de nombreux bâtiments unifonctionnels de type commercial ou résidentiel.

3. LES ZONES COMMUNAUTAIRES ET PUBLIQUES

Au nombre de quatre, ces zones sont réparties aux quatre coins du centre-ville, ce qui sous-tend une dispersion spatiale de cette fonction. Ces zones gravitent autour de deux édifices de culte, soit: la

Cathédrale et l'église du Christ-Roi et de deux édifices administratifs, en l'occurrence l'hôtel de ville et le palais de justice.

Ces zones ne contiennent aucun édifice à caractère éducatif, lesquels sont répartis ailleurs sur le territoire. De toute manière, ces édifices ne répondent plus aux fins auxquelles ils étaient destinés dans la mesure où ils servent présentement d'édifices administratifs. C'est le cas notamment des écoles St-François-Xavier, St-Michel et Jacques-Cartier. Cette dernière toutefois, a été transformée en centre d'éducation pour les adultes. L'école St-Philippe devrait d'ici quelques années, subir le même sort.

Nous tenons à signaler en terminant, l'existence d'une importante zone institutionnelle à la limite sud-est du secteur d'analyse. Cette zone comprend notamment les écoles Lafontaine, Bon-Conseil, le Cegep de Chicoutimi, le grand Séminaire, l'Hôpital de Chicoutimi, l'école du Bon-Pasteur et l'Evêché.

4. LES ZONES DE PARCS ET LES ESPACES VERTS

Ces zones se trouvent principalement concentrées dans la partie nord et nord-ouest de la zone d'analyse. Il s'agit dans un premier cas, de zones futures de développement caractérisées pour l'instant, par une occupation industrielle (hydrocarbures). Le petit parc situé à l'intersection du boulevard Saguenay et de la rue Racine est toutefois aménagé.

Dans la partie nord-ouest, on retrouve d'une part, un espace vert circonscrit entre la rue Montcalm et le pont Dubuc et un parc (Smith) qui est en voie d'aménagement. Il existe par ailleurs, d'autres parcs et espaces verts à l'intérieur du centre-ville notamment à l'intérieur des zones communautaires ou publiques dont nous avons parlé précédemment.

Enfin, il nous apparaît anormal que le petit parc situé près de l'hôtel de ville ne fasse pas partie de cette catégorie (fonction), d'autant plus qu'il a été aménagé pour répondre à un besoin particulier en ce domaine.

5. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le réseau routier du centre-ville est composé de quatre types principaux de voies de circulation, soit: l'artère majeure, l'artère locale, le collecteur principal et la desserte locale.

Au nombre de deux (boulevard Saguenay et boulevard St-Paul), les artères majeures desservent respectivement les parties nord et est de la zone d'étude (voir carte no. 2). Ces voies de circulation ont une vocation interne et externe en ce sens qu'elles font le lien entre les principaux centres d'activités du centre-ville ou encore, entre le centre-ville et les autres quartiers de l'agglomération. La vocation interne s'applique davantage au boulevard Saguenay alors que la fonction externe est assumée par ce dernier et le boulevard St-Paul (Montcalm).

On retrouve d'autre part, deux artères locales représentées par les rues Ste-Anne et Bégin. Leur fonction est de permettre d'atteindre

les principaux centres d'activités de niveau local en drainant la circulation du nord au sud et du sud vers le nord.

La rue Price, quant à elle, traverse la zone d'étude d'est en ouest et joue le rôle de collectrice principale. Sa fonction est de ceinturer la majeure partie des centres d'activités aussi bien au niveau du centre-ville qu'au niveau de l'agglomération toute entière.

Le dernier type est la desserte locale qui est représentée par les rues Racine et Jacques-Cartier. Ces voies de circulation ont pour fonction dans un premier temps, de circonscrire les modules résidentiels et commerciaux et dans un deuxième temps, de drainer la circulation automobile vers les principales artères. En raison de la prépondérance de sa vocation commerciale, la rue Racine remplit mal ce dernier rôle, ce qui n'est toutefois pas le cas de la rue Jacques-Cartier.

Nous tenons en terminant, à signaler la présence au coeur du centre-ville de la voie ferrée du Canadien National, laquelle entrecoupe de nombreuses voies de circulation ainsi qu'un certain nombre de zones résidentielles et commerciales. Ce corridor constitue d'autre part, une voie piétonnière très achalandée et est surtout utilisée par les résidents du secteur Bassin. Les piétons du centre-ville utilisent quant à eux, les voies de circulation existantes qui sont aménagées en conséquence.

CHAPITRE III

LA STRUCTURE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

CHAPITRE III

LA STRUCTURE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Nous analyserons dans le présent chapitre, la structure de l'activité économique à l'intérieur de la zone d'étude. Pour ce faire, nous utiliserons les données publiées par la Société d'Expansion Economique du Saguenay Inc. dans le document intitulé: "Activités économiques prioritaires" ainsi que celles contenues dans le document réalisé par la firme Leblond et Tremblay dans le cadre du plan directeur d'urbanisme et intitulé: "Dossier économique" (étude réalisée en 1977).

Ainsi donc, les activités économiques sont divisées en six grandes catégories, soit: les établissements commerciaux, les institutions financières, assurances et affaires, les établissements de service, les établissements de divertissement et loisir, l'hébergement et restauration et les établissements industriels.

Parmi ces catégories, il y en a qui comprennent des groupes définis sur la base d'une parenté des activités et/ou des utilisateurs. Enfin, cette classification est inspirée de la classification des activités économiques établie par le Bureau fédéral de la Statistique.¹

1. Classification des activités économiques, Bureau fédéral de la Statistique, Ottawa, Juin 1979.

Pour fin d'analyse, nous avons établi une comparaison entre les établissements circonscrits à l'intérieur du centre-ville et ceux localisés ailleurs sur le territoire municipal, incluant la partie rurale. Le tableau no. 1 donne la répartition et le nombre d'établissements par catégorie.

L'analyse des superficies de plancher occupées aurait sans aucun doute donné une image plus exacte de l'importance relative des différentes catégories d'établissements, ce qui toutefois n'est pas l'objet de notre recherche. Ce qui nous préoccupe davantage, c'est la connaissance de la structure de l'activité économique dans une perspective d'interrelation avec la fonction résidentielle.

La formule du tableau ne fournissant que des données brutes, nous avons cru bon de les reproduire sur un graphique (voir graphique no. 1). De cette façon, on peut apercevoir la prédominance du centre-ville dans deux secteurs d'activités, soit: les institutions financières et les services fournis aux entreprises. En ce qui a trait à l'hébergement, à la restauration, aux agences d'assurances et affaires immobilières, on retrouve des proportions équivalentes dans les deux cas. Pour les autres secteurs d'activités, les centres périphériques accusent une nette supériorité numérique notamment au niveau du commerce de gros, des services médicaux, de l'industrie, mais surtout au niveau du commerce de détail. Dans ce dernier cas, on retrouve 425 établissements, comparativement à 124 au centre-ville. Une telle disproportion, comme on le sait, est reliée à l'avènement des centres d'achats et à l'existence de noyaux commerciaux essaimés sur l'ensemble du territoire urbanisé. Cette carence

TABLEAU 1
COMPILATION ET REPARTITION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

CATEGORIE (type et groupe d'établissement)	Centre-ville	Ailleurs Chicoutimi	Nombre total d'établissements
<u>COMMERCE</u>			
<u>DE GROS</u>			
602- Produits agricoles	-	2	2
608- Produits pétroliers	7	5	12
611- Papier et articles en papier	-	6	6
614- Alimentation	4	4	8
615- Produits du tabac	-	1	1
616- Médicaments et produits de toilette	-	3	3
617- Habillement et mercerie	2	-	2
618- Meubles de maison et accessoires d'ameublement	1	3	4
619- Véhicules automobiles et accessoires	5	6	11
621- Machines, matériels et fournitures électriques	2	5	7
622- Machines et matériel agricole	-	3	3
623- Machines et matériel N.C.A.	-	2	2
624- Quincaillerie, plomberie et matériel de chauffage	-	5	5
626- Sciage et matériaux de construction	6	6	12
629- Grossistes N.C.A.	1	2	3
<u>TOTAL</u>	<u>28</u>	<u>53</u>	<u>81</u>
<u>DE DETAIL</u>			
631- Magasins alimentation	23	81	104
642- Magasins marchandises diverses	3	11	14
652- Pneus, accumulateurs et accessoires	3	12	15
654- Stations-service et postes d'essence	9	31	40
656- Détaillants véhicules automobile	3	15	18
658- Ateliers de réparation de véhicules automobile	5	57	62

Tableau 1
(suite)

CATEGORIE (type et groupe d'établissement)	Centre-ville	Ailleurs Chicoutimi	Nombre total d'établissements
663- Magasins chaussures	4	12	16
665- Magasins vêtements pour hommes	4	8	12
667- Magasins vêtements pour dames	9	31	40
669- Magasins vêtements et de mercerie N.C.A.	11	26	37
673- Quincaillerie	3	7	10
676- Magasins de meubles et appareils ménagers	11	25	36
678- Ateliers de réparation de radios, de télévisions et d'appareils électriques	3	13	16
681- Pharmacies	3	10	13
691- Librairies et papeteries	3	4	7
692- Fleuristes	2	6	8
694- Bijouteries	3	11	14
696- Magasins de vente de spiritueux, vins et bière	1	2	3
699- Détaillants N.C.A.	21	63	84
<u>TOTAL</u>	<u>124</u>	<u>425</u>	<u>549</u>
<u>INSTITUTIONS FINANCIERES, AGENCES D'ASSURANCES ET AFFAIRES IMMOBILIERES</u>			
<u>INSTITUTIONS FINANCIERES</u>			
701- Banques et autres établissements de dépôt	15	12	27
703- Autres organismes de crédit	13	2	15
705- Agents de change et courtiers en valeurs immobilières	3	-	3
<u>TOTAL</u>	<u>31</u>	<u>14</u>	<u>45</u>
<u>AGENCES D'ASSURANCES ET AFFAIRES EN IMMOBILIER</u>			
721-735- Assureurs et agents d'assurance	31	26	57
735-737- Agents et exploitants immobiliers	11	20	31
<u>TOTAL</u>	<u>42</u>	<u>46</u>	<u>88</u>

Tableau 1
(suite)

CATEGORIE (type et groupe d'établissement)	Centre-ville	Ailleurs Chicoutimi	Nombre total d'établissements
<u>SERVICES</u>			
<u>MEDICAUX</u>			
823- Cabinets de médecin et de chirurgien	6	32	38
824- Cabinets de praticiens paramédicaux	6	11	17
825- Cabinets de dentistes	7	3	10
<u>TOTAL</u>	<u>19</u>	<u>46</u>	<u>65</u>
<u>FOURNIS AUX ENTREPRISES</u>			
853- Services d'informatique	1	-	1
855- Sécurité et enquêtes	4	6	10
861- Bureaux de comptabilité	10	4	14
862- Services de publicité	1	1	2
863- Bureaux d'architectes	2	2	4
864- Bureaux d'études et services scientifiques	9	2	11
866- Etudes d'avocats et de notaires	17	2	19
867- Bureaux de conseil en gestion et en organisation	5	1	6
869- Services divers fournis aux entreprises	7	8	15
<u>TOTAL</u>	<u>56</u>	<u>26</u>	<u>82</u>
<u>PERSONNELS</u>			
871- Cordonnerie	-	3	3
872- Salons de coiffure pour hommes et dames	27	28	55
874- Blanchisseries et établissements de nettoyage à sec et de pressage	3	2	5
876- Libre-service de blanchisserie et nettoyage à sec	-	3	3
877- Pompes funèbres	3	4	7
879- Services personnels divers	-	4	4
<u>TOTAL</u>	<u>33</u>	<u>44</u>	<u>77</u>

Tableau 1
(suite)

CATEGORIE (type et groupe d'établissement)	Centre-ville	Ailleurs Chicoutimi	Nombre total d'établissements
<u>DIVERS</u>			
893- Photographie	4	1	5
894- Location automobiles et camions	2	-	2
985- Location machinerie et matériel	1	4	5
896- Maréchalerie et soudure	-	11	11
897- Ateliers de réparations diverses	-	8	8
898- Entretien de bâtiments et d'habitations	1	2	3
899- Services divers N.C.A.	7	4	11
<u>TOTAL</u>	15	30	45
<u>DIVERTISSEMENT ET LOISIR</u>			
841- Cinéma	1	1	2
842- Production et distribution de films	-	1	1
843- Salles de quilles et de billards	2	3	5
844- Clubs de golf et "country clubs"	-	2	2
845- Services de théâtre et autres spécialités	1	2	3
849- Services divers de divertissement et loisir	2	12	14
<u>TOTAL</u>	6	21	27
<u>HEBERGEMENT, RESTAURATION</u>			
881- Hôtels, motels	6	8	14
883- Pensions de famille et hôtels privés	5	-	5
886- Restaurants, traiteurs et tavernes	33	41	74
<u>TOTAL</u>	44	49	93
<u>INDUSTRIE</u>			
1- Aliments et boissons	5	8	13
4- Cuir	2	-	2
7- Vêtements	2	4	6

Tableau 1
(suite)

CATEGORIE (type et groupe d'établissement)	Centre-ville	Ailleurs Chicoutimi	Nombre total d'établissements
8- Bois	-	11	11
9- Meubles et ameublement	1	11	11
11- Imprimerie, édition, reliure	5	5	10
12- Industries métalliques primaires	-	2	2
13- Produits en métal	-	10	10
17- Produits minéraux métalliques	-	4	4
20- Industries diverses	3	4	7
<u>TOTAL</u>	17	59	76

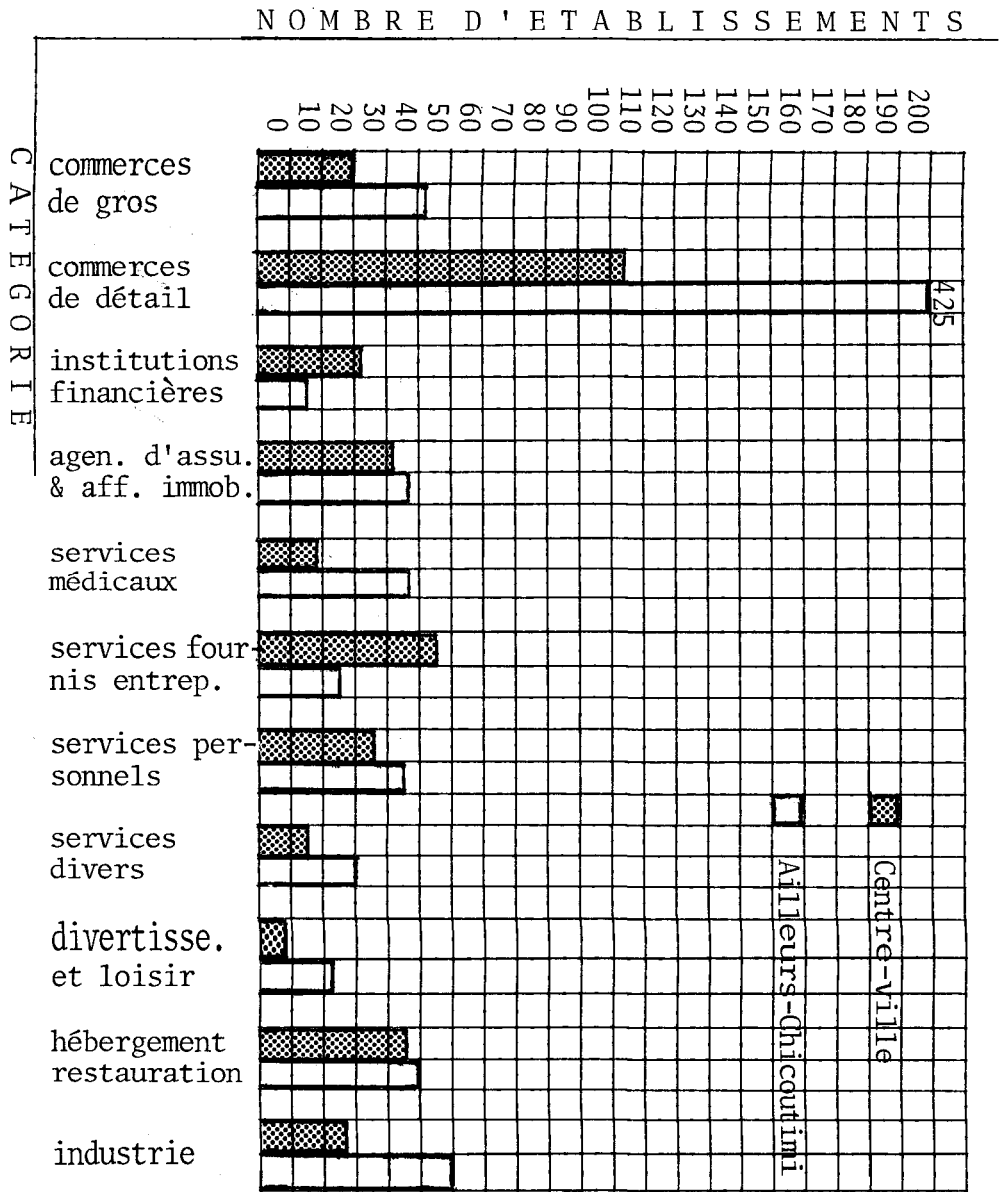
d'établissements commerciaux de détail n'est qu'apparente dans la mesure où l'on retrouve un grand nombre d'établissements de première nécessité tels les magasins d'alimentation (23), les stations-service (9), les pharmacies (3), etc.

Il en est de même pour les institutions financières puisque l'on retrouve une quinzaine d'établissements de dépôt dans la zone d'étude. On compte de plus, six cabinets de médecins, six cabinets de praticiens paramédicaux et sept cabinets de dentistes. Dans le domaine des services personnels, on compte 27 salons de coiffure et trois blanchisseries. Enfin, au niveau du divertissement et loisir, on compte un cinéma, deux salles de billards et divers services de divertissement et loisir.

En résumé, le centre-ville constitue un oasis de services de tout acabit, ce qui représente un avantage indéniable pour la population localisée dans l'environnement immédiat de ces établissements. A ceci, se juxtapose un double avantage, soit: la proximité d'un centre d'emplois important. Une étude réalisée en 1979¹ estimait à environ 4 898 le nombre total d'emplois localisés au centre-ville, incluant les établissements publics tels le palais de justice et l'hôtel de ville. Il s'agit d'avantages relatifs dans la mesure où la concentration d'un aussi grand nombre d'activités sur un territoire restreint entraîne des effets pervers notamment au niveau de la circulation automobile et de l'occupation de l'espace.

1. *Etude du stationnement au centre-ville de Chicoutimi, Service de l'aménagement et de l'entretien du territoire, Mai 1979, 54 pages.*

GRAPHIQUE 1
REPARTITION DES ACTIVITES ECONOMIQUES PAR CATEGORIE



CHAPITRE IV

LES CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE COMMUNAUTAIRE ET RECREATIVE

CHAPITRE IV

LES CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE COMMUNAUTAIRE ET RECREATIVE

A l'instar d'autres quartiers de la municipalité, le centre-ville se caractérise par la présence d'activités communautaires et récréatives. Comme ce dernier possède une zone d'influence spatiale importante, on doit s'attendre à retrouver à l'intérieur de celui-ci une gamme d'activités qui tient compte autant de la clientèle locale (résidents) que de la clientèle municipale ou métropolitaine.

Globalement, l'activité communautaire et récréative se manifeste par la présence d'équipements, d'associations ou de clubs, ou encore, par le déroulement d'évènements à caractère social, culturel ou récréatif.

En ce qui a trait aux activités à vocation locale, on dénombre deux centres d'activité communautaire dont la fonction est de desservir la population locale dans les domaines culturels, récréatifs et sportifs. Ces centres sont situés respectivement au sous-sol de l'église Christ-Roi et au sous-sol de la Cathédrale (voir carte no. 3). A ceci, s'ajoute une bibliothèque municipale localisée sur la rue Racine et quatre petits parcs ou espaces verts dont l'un est en voie d'aménagement. Ces parcs constituent essentiellement des aires de détente et par conséquent, ne regroupent aucun jeu de quelque nature que ce soit.

Les activités à vocation métropolitaine sont plus nombreuses, ce

qui nous fait dire que le centre-ville correspond davantage à la conception de "centre de loisirs urbains", de "centre ludique", avec tout ce que cela comporte d'ambiance urbaine, de bruit et de lumière. Ainsi, les équipements ou activités répondant à cette définition sont fort nombreux, comparativement aux équipements de type communautaire. Nous retrouvons ci-joint, la liste des activités par catégorie.

Liste des activités à vocation métropolitaine

Clubs sociaux:

1. Groupe sportif
2. Groupes de travailleurs
1. Groupe de femmes
2. Autres groupes

Cinémas - salles d'amusement-centres de conditionnement physique

1. Cinéma
3. Salles d'amusement
2. Centres de conditionnement physique

Hôtels-bars-discothèques-brasseries-restaurants

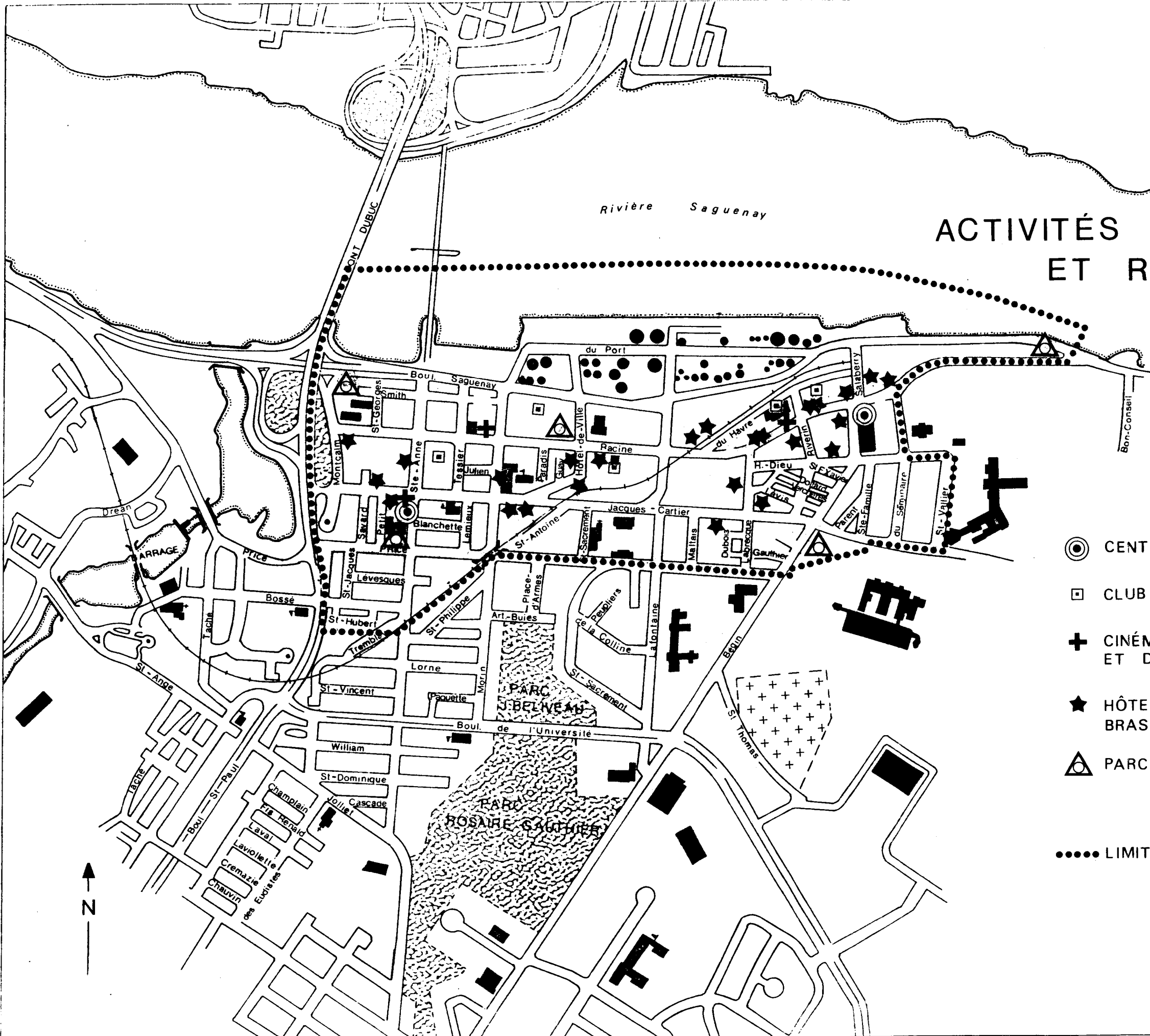
19. Hôtels, bars, discothèques, brasseries
14. Restaurants avec salle à manger

Festivités et événements sociaux

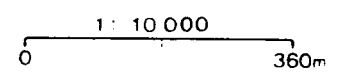
- Carnaval-souvenir (10 jours en février)
- Fête nationale du Québec (5 jours en juin)
- Fête nationale du Canada (5 jours en juillet)
- Marché public (3 mois: juin, juillet et août)
- Mail de la rue Racine (1 mois: juillet)

Rivière Saguenay

ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET RÉCRÉATIVES



- ◎ CENTRE D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES
- CLUB SOCIAL
- + CINÉMA — SALLE D'AMUSEMENT ET DE CONDITIONNEMENT
- ★ HÔTEL — BAR — DISCOTHÈQUE — BRASSERIE — RESTAURANT
- △ PARC
- LIMITE DU CENTRE-VILLE



CHAPITRE V

LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

CHAPITRE V

LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

1. LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET LES DENSITES D'OCCUPATION DU SOL

Maintenant que l'on connaît la répartition spatiale des principales fonctions à l'intérieur de la zone d'étude et les composantes de l'activité économique, nous analyserons le cadre bâti, en l'occurrence, l'habitation. Pour ce faire, nous avons divisé le centre-ville en 59 zones distinctes correspondant intégralement aux circuits (zones) du plan directeur d'évaluation (voir carte no. 4).

Ce zonage a été choisi pour trois raisons; la première raison étant la disponibilité d'informations de base à cette échelle (utilisation du sol¹, etc.); la deuxième est la simplification de l'analyse des résultats et la troisième raison est la pérennité de ce découpage et de ses bases informatisables.

Ainsi, pour chacune de ces zones ou îlots, nous avons dans un premier temps, déterminé les différents types d'habitations en présence soit: les résidences de types unifamilial, bifamilial, multifamilial et les résidences de type mixte, c'est-à-dire, les résidences avec commerce, avec service ou encore, avec commerce et service. Nous avons également

1. En effet, l'ensemble des informations contenues dans ce chapitre provient d'un relevé d'utilisation du sol à l'échelle de 1:1 000 réalisé en 1978 dans le cadre du plan directeur d'urbanisme et dont nous avons fait la mise à jour. Ces informations existent donc sur des fiches numérotées, sur la même base que le plan directeur d'évaluation.

déterminé le nombre total de bâtiments à caractère résidentiel, le nombre total de logements, la superficie résidentielle et la superficie totale de chacune de ces zones ainsi que le nombre de logements à l'acre (densité d'occupation).

L'ensemble de ces informations est regroupé dans le tableau numéro 2. Ainsi, pour l'ensemble de la zone d'étude, le nombre total de bâtiments à caractère résidentiel s'établit à 485. En nombre d'importance, ce sont les résidences multifamiliales qui viennent en premier avec 31,55% du stock total. Cette catégorie regroupe les bâtiments de trois logements et plus.

Les résidences bifamiliales viennent en deuxième avec 26,39% et les résidences unifamiliales en troisième avec 18,14% du nombre total. Les résidences mixtes avec service suivent avec 10,52% puis les résidences mixtes avec commerce et les résidences mixtes avec commerce et service qui représentent respectivement 10,30% et 3,30% de l'ensemble du stock inventorié.

Les bâtiments à caractère multifonctionnel représentent donc au total 23,93% du stock total, ce qui est très caractéristique des centres-villes nord-américains.

Nous n'avons pas cru bon de représenter spatialement ces données, c'est-à-dire, de fournir une carte de l'utilisation du sol, pour la bonne et simple raison que ces informations sont déjà disponibles à l'échelle de 1:1 000, document auquel nous nous référons constamment dans notre analyse.

TABLEAU 2

LES DIFFERENTS TYPES D'HABITATIONS ET LEURS COMPOSANTES

Numéro de l'îlot	TYPES D'HABITATIONS						Nbre total bâtiments résident.	Nombre de logements total	Superficie résident. totale	Nombre de logements à l'acre	Superficie totale (acre)
	Résid. unifa.	Résid. bifam.	Résid. multi.	Résid. comm.	Résid. serv.	Résidences comm./ser.					
2-1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,95
2-1-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,61
2-1-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,57
2-1-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,64
2-1-6	-	1	2	2	1	-	6	17	0,57	29,82	0,87
2-1-7	1	1	1	-	-	-	3	9	0,45	20,00	2,15
2-1-8	1	2	1	1	4	2	11	33	1,19	27,73	3,14
2-1-10	1	7	1	1	-	-	10	23	1,20	19,17	1,50
2-1-11	-	-	2	-	-	-	2	160	2,63	60,84	2,76
2-1-12	-	4	1	1	1	-	7	20	0,84	23,81	2,28
2-2-1	2	1	1	2	6	1	13	44	2,56	17,19	6,48
2-2-2	1	1	1	3	1	-	7	37	1,00	37,00	1,78
2-2-3	4	5	3	1	1	1	15	31	1,39	22,30	1,39
2-2-4	2	1	1	3	1	-	8	17	2,55	6,67	3,42
2-2-5	2	4	2	2	2	-	12	27	1,37	19,71	1,60
2-2-7	2	9	4	1	-	-	16	41	2,00	20,50	2,00
2-2-9	7	7	3	1	1	-	19	36	2,10	17,14	2,10
2-2-6	1	11	1	1	1	3	18	35	2,09	16,75	2,09
2-3-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,31
2-3-2	-	-	2	-	1	1	4	11	0,34	32,35	1,35
2-3-3	2	1	1	1	3	1	9	24	1,31	18,32	3,29
2-3-4	2	2	2	1	2	1	10	18	1,00	18,00	1,86
2-3-5	3	2	5	1	1	-	12	29	1,40	20,71	1,88
2-3-6	3	1	7	-	2	-	13	14	1,95	7,18	2,16
2-3-7	-	7	8	3	1	-	19	45	3,62	12,43	3,62
2-4-1	-	3	4	5	1	1	14	42	2,90	14,48	5,32
2-4-2	5	1	1	2	-	1	10	18	1,64	10,98	7,36
2-4-3	1	-	-	-	-	-	1	1	0,19	5,26	5,88
2-4-4	7	8	5	-	1	-	21	27	4,91	5,50	7,91
3-1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,06
3-1-2	-	-	-	-	2	-	2	10	0,23	43,48	9,15
3-1-3	-	-	-	2	2	1	5	14	2,60	5,38	3,34
3-1-4	2	-	1	1	1	2	7	24	1,13	21,24	2,61
3-1-5	4	6	17	-	-	-	27	107	4,55	23,52	9,60

Tableau 2
(suite)

Numéro de l'îlot	TYPES D'HABITATIONS						Nbre total bâtiments résident.	Nombre de logements total	Superficie résident. totale	Nombre de logements à l'acre	Superficie totale (a-cre)
	Résid. unifa.	Résid. bifam.	Résid. multi.	Résid. comm.	Résid. serv.	Résidences comm./ser.					
3-1-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,34
3-2-1	-	-	4	-	3	-	7	42	2,31	18,18	3,18
3-2-2	-	1	1	3	1	-	6	15	1,80	8,33	2,26
3-2-3	1	1	8	1	1	-	12	120	3,55	33,80	7,04
3-2-4	-	-	1	-	-	-	1	101	0,49	206,12	0,49
3-2-5	-	-	1	1	-	-	2	11	0,26	42,31	0,35
3-2-6	1	1	5	-	-	-	7	19	0,38	50,00	0,38
3-2-7	1	2	-	-	-	-	3	5	0,29	17,24	0,29
3-2-8	1	2	3	2	1	-	9	26	1,53	16,99	1,53
3-2-9	-	1	1	-	1	-	3	11	0,31	35,48	0,31
3-2-10	-	2	3	1	-	-	6	26	0,66	39,39	0,66
3-2-11	-	1	2	-	-	-	3	10	0,30	33,33	0,30
3-2-12	-	-	2	-	-	-	2	6	0,22	27,27	0,22
3-2-13	-	1	2	-	-	1	4	11	0,35	31,43	0,35
3-2-14	2	4	14	2	1	-	23	66	4,25	15,53	4,25
3-2-15	2	1	2	-	-	-	5	13	0,59	22,03	0,59
3-2-16	9	6	5	-	1	-	21	44	3,25	13,54	4,06
3-2-17	6	6	3	-	-	-	15	28	2,57	10,89	2,57
3-8-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,54
3-8-2	1	6	7	3	-	-	17	66	2,30	28,70	2,30
3-8-3	-	-	2	-	-	-	2	16	0,47	34,04	0,47
3-8-4	3	4	4	1	2	-	14	33	3,40	9,71	4,10
3-8-5	5	2	5	-	4	-	16	37	4,50	8,22	5,77
3-10-91	3	2	1	-	-	-	6	12	0,75	16,00	0,75
Bloc 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,11
TOTAL	88	128	153	49	51	16	485	1 632	84,24	19,37	191,24
%	18,14	26,39	31,55	10,10	10,52	3,30	100	-	44,05	-	100

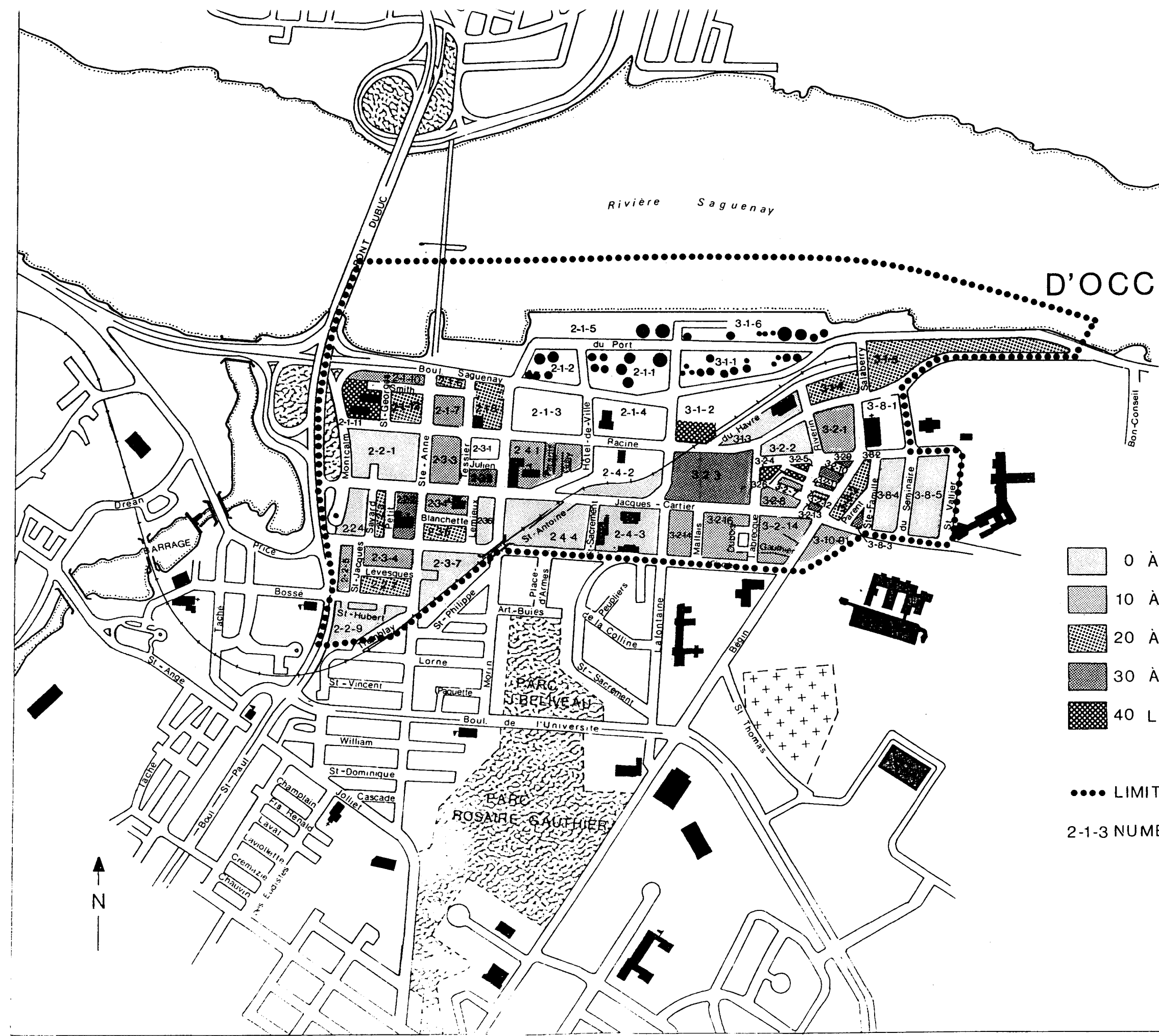
Nous avons cependant jugé intéressant de fournir une carte de la répartition spatiale des différentes densités d'occupation, soit: le nombre de logements à l'acre (voir carte no. 4). Ces densités varient de 5,26 logements à l'acre à 206,12 logements à l'acre et elles sont représentées sur la carte en question en cinq classes distinctes et ce, par tranches de 10 logements à l'acre. Celle-ci révèle que les plus fortes concentrations, soit: 40 logements à l'acre et plus, sont concentrées dans trois secteurs différents correspondant aux îlots 2-1-11, 3-1-2, 3-2-4, 3-2-5 et 3-2-6. L'îlot numéro 3-2-4 remporte la palme et de loin avec une densité de 206,12 logements à l'acre, ce qui est comparable à certains quartiers dans la ville de Montréal.

Il reste cependant que nous ne sommes pas dans une ville de cette ampleur et qu'une densité similaire est disproportionnée par rapport à la réalité environnante.

Dans les îlots 2-1-11 et 3-1-12, les densités s'établissent respectivement à 60,84 logements à l'acre et 43,48 logements à l'acre, ce qui est beaucoup plus conforme à la taille d'une ville comme Chicoutimi. Ceci est d'autant plus vrai que la densité moyenne au centre-ville s'établit à 19,37 logements à l'acre. Même si cette faible densité est en partie imputable à la prédominance de l'activité commerciale et de service, celle-ci n'en demeure pas moins une caractéristique structurelle du centre-ville de Chicoutimi. Nous aurons d'ailleurs l'occasion de reparler de cette particularité ultérieurement.

carte 4

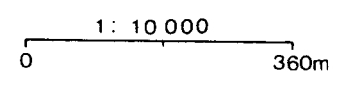
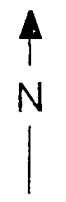
DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL



- 0 À 10 LOGEMENTS À L'ACRE
- 10 À 20 LOGEMENTS À L'ACRE
- 20 À 30 LOGEMENTS À L'ACRE
- 30 À 40 LOGEMENTS À L'ACRE
- 40 LOGEMENTS À L'ACRE ET PLUS

..... LIMITE DU CENTRE-VILLE

2-1-3 NUMÉRO D'ILOT



Les plus faibles concentrations, quant à elles, se trouvent concentrées aussi bien en périphérie de la zone d'étude que dans la partie centrale. Dans la mesure où nous avons pris en considération uniquement la superficie résidentielle réelle pour chacun des îlots, on peut prétendre et avec raison qu'il s'agit dans la presque totalité des cas, de zones à prédominance de bâtiments unifamiliaux et bifamiliaux.

Cette situation pourrait à la limite, être jugée comme acceptable à la périphérie immédiate du centre-ville mais, il en est autrement dans la partie centrale, notamment dans les îlots 3-2-1, 3-2-2, 3-1-3, 2-4-2, 2-4-1, 2-3-3 et 2-1-1. Cette réalité est aussi inadmissible que la densité de 206,12 logements à l'acre établie pour l'îlot où est sis l'édifice Roch-Boivin.

Enfin, si nous faisons le décompte de la superficie occupée par les bâtiments à caractère résidentiel, on arrive à un total de 84,24 acres, ce qui représente 44,05% de la superficie totale de la zone d'étude que l'on a estimée à environ 191 acres.

2. L'ETAT DU STOCK DE LOGEMENTS

Pour arriver à déterminer l'état du bâti existant, nous nous sommes servi d'une étude¹ réalisée en 1978 par le service d'urbanisme de

1. *Restauration et amélioration de quartier, Les priorités, Service d'urbanisme, Ville de Chicoutimi, 1978, 49 pages.*

la Ville de Chicoutimi. D'après cette étude que nous avons évidemment mise à jour, il appert que globalement, le stock résidentiel est en bon état puisque 128 bâtiments sur les 195 recensés sont considérés en bon état (voir tableau no. 3).

Ces données ne tiennent toutefois pas compte du secteur Christ-Roi, soit: les bâtiments situés à l'ouest des rues Morin (de Price à Jacques-Cartier) et Ste-Anne (de Jacques-Cartier au boulevard Saguenay) où un programme de restauration est en cours. On peut généralement prétendre que dans ce secteur, les bâtiments sont en bon état ou sont susceptibles de subir des travaux de restauration dans un avenir rapproché.

D'après ce tableau, les bâtiments en bon état représentent 65,6% du stock existant, soit: 488 logements sur un total de 927. Les bâtiments nécessitant des travaux de restauration majeurs¹ représentent quant à eux, seulement 7,7% du stock total et comptent pour seulement 5% des logements recensés. Ce pourcentage est réduit à 1,1% dans le cas des bâtiments non-restaurables, ce qui représente 10 logements regroupés dans cinq bâtiments distincts.

Une quinzaine de bâtiments nécessitent des travaux de restauration mineurs et 32 autres des travaux de restauration moyens. Même si la

1. Il s'agit d'une appréciation visuelle fondée sur les caractéristiques extérieures du bâtiment. Ainsi, on dit qu'un bâtiment nécessite des travaux de restauration majeurs lorsque l'ensemble du bâtiment est affecté, incluant la structure et les fondations. Les travaux moyens se rapportent à la fenestration et au revêtement extérieur alors que les travaux d'ordre mineur se rapportent uniquement à l'aspect général du bâtiment. De plus ces données sont très approximatives et ne donnent qu'une image générale de la situation.

TABLEAU 3

L'EVALUATION QUALITATIVE DU STOCK DE LOGEMENTS

DESCRIPTION		NOMBRE	%
Nombre total de bâtiments résidentiels		195	
Nombre total de logements		927	
en état	Bâtiments	128	65,6
	Logements	488	52,6
restaur. mineure	Bâtiments	15	7,7
	Logements	213	23,0
restaur. moyenne	Bâtiments	32	16,4
	Logements	170	18,3
restaur. majeure	Bâtiments	15	7,7
	Logements	46	5,0
non restaurables	Bâtiments	5	2,6
	Logements	10	1,1

situation générale n'est pas trop mauvaise comparativement à d'autres secteurs de la municipalité, il reste que 46,3% des logements inventoriés nécessitent des travaux de restauration. Ce problème se pose avec beaucoup plus d'acuité dans les zones à prédominance commerciale où d'après l'étude réalisée par le service d'urbanisme, 91,3% des logements nécessitent des travaux de restauration. Il suffit d'observer l'état de détérioration avancé de certains bâtiments, comme par exemple, dans le secteur de l'autogare du Haut-de-la-Côte, pour se faire une idée de l'ampleur du problème. A ceci, s'ajoute l'état pitoyable de l'environnement général du centre-ville (cours privées, terrains vacants, mobilier urbain, etc.).

Cette situation démontre le peu d'importance que l'on attache à la fonction résidentielle du centre-ville qui semble être considérée comme une activité d'appoint à l'activité commerciale du centre-ville plutôt que comme l'une des composantes de son dynamisme. Ce type d'observation nous amène à nous interroger sur la place qu'occupe ou que doit occuper la fonction résidentielle dans la problématique de revitalisation du centre-ville de Chicoutimi. Quant à nous, il ne fait aucun doute que l'activité résidentielle du centre-ville doit devenir l'une des priorités de base dans le processus de revitalisation et de transformation du centre-ville.

3. L'EVOLUTION ET LA TENDANCE DU STOCK DE LOGEMENTS

A l'instar d'autres secteurs, le centre-ville de Chicoutimi a connu au cours des huit dernières années, un certain dynamisme au niveau de la construction résidentielle tout comme au niveau de la démolition

résidentielle. Le tableau suivant donne le nombre d'interventions effectuées au cours de cette période.

TABEAU 4: L'EVOLUTION DE L'ACTIVITE RESIDENTIELLE AU COURS DES HUIT DERNIERES ANNEES¹

Types d'intervention	Nbre de bâtiments	Nbre de logements
Nouvelles constructions réalisées	5	362
Agrandissements, transformations et/ou restaurations majeures	38	ind. ²
Démolitions, incendies	33	123

Ainsi, cinq nouvelles constructions furent érigées pour un total de 362 logements. Il s'agit essentiellement d'édifices publics à loyer modique pour personnes retraitées ou pour familles à faible revenu. Le premier de ces édifices est situé dans l'îlot 2-3-4. D'une capacité de 101 logements, cet édifice, dénommé édifice Roch-Boivin, regroupe exclusivement des personnes retraitées (seules ou en couples). Le deuxième édifice est situé à proximité, soit: dans l'îlot 3-2-3 sur la rue Lafontaine. Cet édifice regroupe 85 logements pour personnes retraitées, ce qui porte à 186 le nombre total de logements de cette catégorie.

1. Source: permis de construction de la Ville de Chicoutimi.

2. Le nombre de logements effectué n'a pu être déterminé parce que les rapports mensuels et annuels disponibles tiennent compte uniquement des travaux dont le coût excède 25 000\$.

Les trois autres édifices se trouvent situés à l'extrémité ouest de la rue Racine et regroupent essentiellement des familles à faible revenu qui sont logées dans deux édifices de 80 unités de logement et un de 16 unités. On retrouve donc au total 176 logements de ce type dans ce secteur, ce qui porte à 362 le nombre total de logements publics construits pendant cette période.

Ces nouvelles constructions ont toutefois entraîné la disparition d'un certain nombre de logements (une quinzaine) tout comme l'application d'un programme d'amélioration de quartier dans le secteur Christ-Roi. En effet, dans ce dernier cas, la municipalité a fait l'acquisition de 39 logements pour faire place à de nouveaux équipements publics. Si l'on ajoute à ces chiffres les logements disparus pour cause d'incendie ou pour d'autres causes, on arrive à une perte totale approximative de 123 logements, soit l'équivalent d'un quartier résidentiel moyen comme le quartier Seagall près de l'université.

Si nous faisons la différence entre le nombre total de logements construits et le nombre total de logements disparus, on arrive à un solde net positif de 239 logements. Donc, globalement, nous pouvons prétendre que l'activité résidentielle est en expansion au centre-ville ou plutôt, l'a été au cours des huit dernières années. Cependant, il reste que cette expansion est la résultante exclusive d'investissements publics. Sans ces interventions, on est en droit de prétendre que le solde final aurait été négatif d'environ 100 logements et que la situation économique du centre-ville, notamment l'activité commerciale, en aurait forcément subi les contre-coups.

Il faut d'autre part, se rendre à l'évidence que ces interventions publiques en matière d'habitation n'ont pas produit les effets positifs escomptés sur le plan économique puisque l'activité commerciale au centre-ville est en nette régression, sauf l'alimentation et les services médicaux (pharmacie) pour les raisons que l'on connaît. Dans la mesure où les résidents du centre-ville constituent une clientèle captive par l'activité commerciale du centre-ville et que l'ensemble des nouveaux ménages installés au centre-ville au cours des dernières années, sont pour la plupart des ménages à faible revenu, ces résultats étaient quand même prévisibles. Même si nous sommes convaincus que ce type de logements a sa place au centre-ville, l'on peut présumer que si on avait construit des logements de luxe, ce qui implique une clientèle à revenu plus élevé, la situation aurait sans doute été différente de celle que l'on connaît aujourd'hui.

Outre les nouvelles constructions et démolitions, beaucoup de travaux de réparation (agrandissement, transformation, etc.) furent exécutés au cours de cette période. Ainsi, plus de 38 bâtiments ont fait l'objet de travaux de réparation dont la majeure partie est située dans le secteur Christ-Roi où un programme de restauration est en cours. L'activité économique du centre-ville étant en régression, on ne retrouve pas, à proprement parler, de phénomène de conversion résidentielle, c'est-à-dire, un transfert de locaux résidentiels en locaux commerciaux.

Cependant, de nombreux locaux résidentiels ont été morcelés en plusieurs logements (conversion structurelle) notamment de type studio, ce

qui a pour effet d'augmenter les densités d'occupation du sol et de modifier la structure sociale des quartiers. Comme on le sait, la conversion structurelle amène presque toujours la conversion dans l'occupation mais, l'inverse n'est pas nécessairement vrai. Même si l'on ne connaît pas de façon précise le nombre total de conversions ni le type de logements convertis, on peut prétendre qu'il s'agit là d'un phénomène limité. Cependant, ces conversions étant faites principalement en période de crise économique ou de restrictions sévères sur la production de logements, il est à craindre que celles-ci s'étendent au cours des prochaines années.

On peut d'autre part, observer un autre phénomène dans le domaine de la restauration des logements et qui consiste en une "surrestauration" du logement en ce sens que le logement acquiert une qualité qu'il n'a jamais eue. Communément appelé: "white painting", ce phénomène est très limité et se retrouve principalement concentré dans les zones d'habitation unifamiliales périphériques. Celui-ci s'explique par le fait que des ménages à revenus moyen et élevé découvrent les vertus de l'habitat central qui leur offre de plus la possibilité d'occuper un logement agréable à prix raisonnable. Ce phénomène, bien que très intéressant du point de vue urbanistique, a le désavantage de s'adresser aux habitations de type unifamilial et bifamilial, lesquelles sont plus ou moins souhaitables dans un quartier central.

CHAPITRE VI

LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES RESIDENTS

CHAPITRE VI

LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES RESIDENTS

La population constitue le dernier et le plus important point de l'analyse. Comme nous avons été à même de le constater dans la section précédente, le centre-ville n'est pas qu'une zone d'activité économique mais, c'est aussi un lieu où habitent de nombreuses personnes. Pour les fins de l'analyse, le centre-ville a été découpé en 59 zones qui correspondent intégralement au zonage retenu dans le chapitre précédent.

Ainsi, pour chacune de ces zones, nous avons déterminé et ce, à partir de données du recensement scolaire de 1978¹, le profil socio-économique des résidents. Nous tenons à préciser que ce recensement constitue l'unique source d'informations disponible à cette échelle et que nous avons été dans l'obligation de l'utiliser malgré certaines imprécisions qu'il contient au niveau du nombre de logements total, lequel est de beaucoup inférieur à notre relevé d'utilisation du sol. Les informations qu'il contient sont cependant exactes, ce qui nous donne un bon aperçu de la réalité du milieu.

1. Nous avons utilisé les données de 1978 pour deux raisons: la première raison est que l'année 1978 constitue une année charnière au niveau du recensement scolaire et qu'à partir de cette date, il était difficile d'établir des comparaisons entre différentes années. La deuxième raison est que nous tenions à avoir des statistiques relativement récentes et comparables aux données du recensement fédéral de 1976 (statistiques pour l'ensemble de la ville).

1. L'AGE, LE SEXE ET LE MODE D'OCCUPATION DES RESIDENTS

Le tableau no. 5 regroupe les données relatives à l'âge, le sexe et le statut des résidents. Celui-ci révèle qu'en 1978, le centre-ville comptait 3 040 personnes regroupées dans 1 251 logements, ce qui fait une moyenne de 2,49 personnes par logement.

Dans la mesure où l'on doit se fier davantage à notre relevé d'utilisation du sol¹ réalisé au cours de la même année, lequel établit à environ 1 572 le nombre de logements dans la zone d'étude au cours de cette période, on peut prétendre qu'en 1978, le centre-ville comptait au moins 3 900 résidents ($1\ 572 \times 2,49 = 3\ 914$). Malgré ce différentiel, la moyenne de 2,49 personnes par logement nous apparaît très réaliste et ce, parce qu'elle provient d'un échantillonnage largement représentatif de la réalité. Cette moyenne est cependant très faible comparativement à celle de l'ensemble de la municipalité qui a été établie pour la même période, à 3,05 personnes par logement².

En ce qui a trait au mode d'occupation des résidents, on peut dire que 21,18% des chefs de ménages sont propriétaires de leur logement. Cette situation est normale dans la mesure où plus de 44% des bâtiments répertoriés sont de types unifamilial et bifamilial comme nous avons pu le constater précédemment.

-
1. Ce relevé ayant été mis à jour dans le but d'atteindre une plus grande exactitude au niveau de l'analyse, il faut donc retrancher une soixantaine de logements (nouveaux logements moins les démolitions, incendies, etc.) pour connaître la situation exacte qui prévalait en 1978, soit un stock d'environ 1 572 logements.
 2. Plan directeur d'urbanisme de la Ville de Chicoutimi, Dossier Habitation, p. 8, tableau 2.

Sur les 1 216 ménages recensés, plus de 61% comptent deux personnes et moins. Les ménages regroupant entre trois et quatre personnes représentent près de 28% alors que ceux de cinq personnes et plus comptent pour 11% du nombre total. Le très fort pourcentage des ménages de deux personnes et moins peut s'expliquer par la présence d'un grand nombre de couples sans enfant ou de couples à la retraite. Ces données recourent celles contenues dans une étude réalisée par la Société d'Habitation du Québec sur les locataires des logements publics au Québec qui révèle que la majorité des ménages subventionnés (65,7%) sont composés d'une ou de deux personnes.¹

N'ayant aucune information sur la dimension des logements, il nous est difficile de parler d'un problème de sous-consommation d'espace. Celui-ci nous apparaît cependant réel et ce, compte tenu du type de bâtiments répertoriés et de l'âge moyen élevé des bâtiments en question.

Globalement, on retrouve un nombre équivalent d'hommes et de femmes par ménage, bien que le nombre de ménages comptant une seule personne se retrouve plus fréquemment chez les femmes, ce qui présuppose un fort pourcentage de familles mono-parentales de type féminin.

L'analyse des groupes d'âge révèle d'autre part, une très forte concentration des personnes de 65 ans et plus, soit: environ 20% du nombre total.

1. *Profil socio-économique des locataires de logements publics au Québec, Société d'Habitation du Québec, secrétariat à la recherche et au développement, François Renaud, Claude Roy, Josette Tremblay-Lamarre, 70 pages, 1981.*

Si l'on tient compte de l'implantation additionnelle de 85 unités de logements pour personnes âgées sur la rue Lafontaine, ce pourcentage devrait se situer aujourd'hui à près de 23%. Dans la mesure où ces données ne signifient rien en soi si elles ne sont pas comparées à d'autres données similaires, nous avons établi une comparaison avec l'ensemble de la municipalité. Celles-ci n'étant pas disponibles pour l'année 1978, nous utiliserons comme base de comparaison, les données du recensement 1976 de Statistique Canada.¹

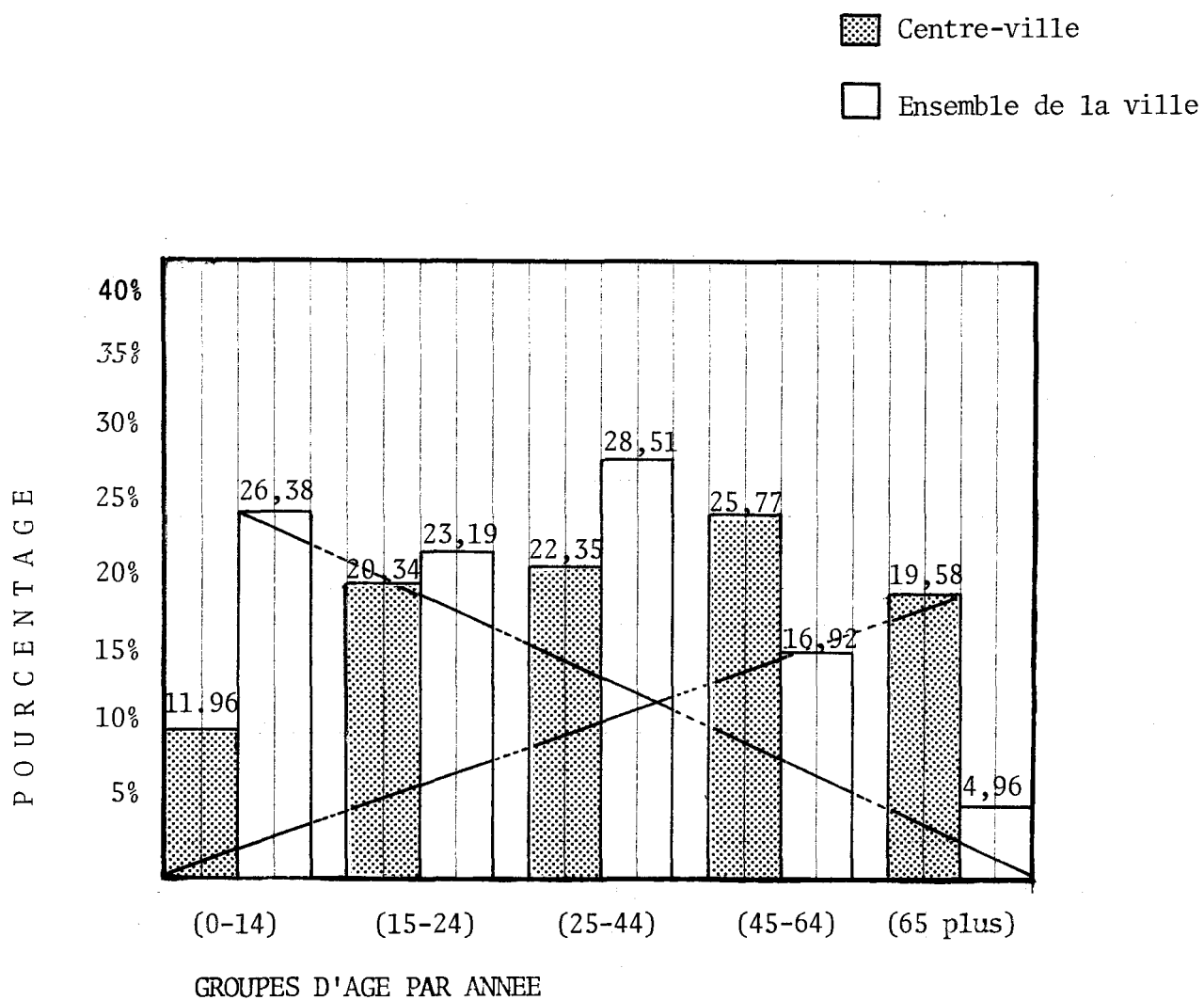
Le graphique no. 2 fait apparaître deux réalités distinctes. D'une part, il y a le centre-ville qui se caractérise par une population vieille (pyramide inversée) et d'autre part, l'ensemble de la ville qui se caractérise par une population jeune (pyramide normale). Alors que le groupe d'âge de 0 à 14 ans compte pour plus de 26% de l'ensemble de la population municipale, il représente seulement 12% de la population du centre-ville. On retrouve malgré tout un certain équilibre pour le groupe de 15 à 24 ans, ces pourcentages variant de 20,34% (centre-ville) à 23,19%.

Compte tenu de ces informations, on peut donc présumer qu'il y a une vingtaine d'années, le centre-ville évoluait au même rythme que l'ensemble de la ville et que ce revirement est en partie imputable à l'apparition du phénomène des cités jardins, c'est-à-dire, de banlieue avec ses bungalows.

1. De toute manière, nous ne croyons pas que la situation ait pu évoluer rapidement pendant un aussi court délai, d'autant plus que les groupes d'âges considérés présentent un écart considérable.

GRAPHIQUE 2

REPARTITION DES GROUPES D'AGE AU CENTRE-VILLE
ET DANS L'ENSEMBLE DE LA MUNICIPALITE



Cette structure de pyramide d'âges, bien que réelle, ne nous apparaît pas normale et ce, au même titre que dans les quartiers périphériques où les jeunes dominent en nombre et exercent un certain contrôle sur l'occupation de l'espace. Si cette tendance persiste, on aura bientôt une spécialisation dans l'occupation de l'espace; les personnes vieilles étant concentrées au centre-ville et les jeunes dans les quartiers périphériques. Ce type de situation est inacceptable et va à l'encontre du développement harmonieux d'une collectivité qui pré-suppose un sain équilibre entre les divers groupes d'âges, tout comme entre les diverses catégories sociales.

Outre les coûts sociaux, il y a des coûts économiques occasionnés soit par la fermeture d'écoles (et nécessairement par la construction de nouvelles en périphérie) ou encore, par la construction de nouveaux équipements adaptés à cette nouvelle clientèle.

2. L'OCCUPATION DES RESIDENTS

Pour arriver à déterminer l'occupation des résidents, nous avons regroupé les différents métiers et professions en 11 grandes classes que nous avons reproduites sur le tableau suivant.

TABLEAU 6

LA REPARTITION DE L'OCCUPATION PAR CATEGORIE

<u>1. PROFESSIONS LIBERALES</u>	
- médecins	- denturologistes
- dentistes	- physiothérapeutes
- notaires	- architectes
- avocats	
- ingénieurs	
- pharmaciens	
<u>2. PROFESSIONS INTERMEDIAIRES</u>	
- évaluateurs	- photographes
- éducateurs	- comptables
- professeurs	- musiciens
- travailleurs sociaux	- conseillers pédagogiques
- chercheurs	- bibliothécaires
- journalistes	- géographes
- décorateurs	- historiens
- spécialistes des sciences biologiques, physiques et agricoles	
<u>3. TECHNICIENS</u>	
- archivistes	- techniciens des soins médicaux et dentaires
- infirmiers(ières)	- dessinateurs
- techniciens en informatique	- aviateurs
- policiers	- électroniciens
- courtiers d'assurances	- assistants-dentaires
- analystes	- contrôleurs aériens
- aide-infirmiers(ières)	
<u>4. TRAVAILLEURS SPECIALISES (industrie, construction, bureaux, commerce)</u>	
- menuisiers	- couturiers
- plombiers	- contremaîtres
- mécaniciens	- bouchers
- soudeurs	- épiciers
- pâtisseries	- imprimeurs
- coiffeurs	- administrateurs
- couleurs	- pressiers
- typographes	- secrétaires spécialisés
- commis-comptables	- petits commerçants
- gérants de départements	- étalagistes
- cuisiniers	- percepteurs
- courtiers	

Tableau 6:
(suite)

5. TRAVAILLEURS NON-SPECIALISES	
- journaliers	- agents de sécurité
- commis	- vendeurs
- réceptionnistes	- garçons de table
- serveuses	- aide-ménagères
- gardiennes	- concierges
- livreurs	- buandiers
- caissières	- entretien
- chauffeurs (camions, autobus, taxis)	
- téléphonistes	- brancardiers
- télégraphistes	- militaires
- douaniers	- garde-forestiers
- signaleurs	
6. CHOMEURS	
7. RETRAITES ET INVALIDES	
8. MENAGERES	
9. ETUDIANTS	
10. ECCLESIASTIQUES	
11. AUTRES (artisans, etc.)	

Nous avons regroupé le plus fidèlement possible les personnes de même catégorie sociale. Il est cependant possible que certains types d'occupation puissent chevaucher deux classes distinctes, mais les tendances générales ne sont pas pour autant influencées par ce phénomène.

Cette répartition étant établie, il reste à connaître pour chacune de ces catégories le nombre de résidents qui s'y rapportent. Ainsi, pour chacun des îlots d'analyse, nous retrouvons sur le tableau ci-joint, le nombre de résidents par catégorie.

TABLEAU 7

L'OCCUPATION DES RESIDENTS

îlots	Profes. libérales	Profes. inter-médiaires	Techniciens	Travaill. spécialisés	Travaill. non spécialisés	Chômeurs	Retraités, invalides et ou ass. soc.	Ménagères	Etudiants	Ecclésiastiques	AUTRES
2-1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-1-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-1-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-1-4	-	1	-	3	5	1	1	1	1	-	-
2-1-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-1-6	-	1	-	7	6	-	4	7	4	-	-
2-1-7	-	3	2	5	4	-	3	8	11	-	-
2-1-8	-	2	1	10	18	2	10	13	12	-	-
2-1-10	-	-	-	5	7	3	5	14	12	-	-
2-1-11	-	-	2	13	17	8	75	83	54	-	-
2-1-12	-	-	1	4	5	1	1	7	7	-	-
2-2-1	1	-	2	3	2	-	-	6	8	-	-
2-2-2	-	1	-	6	8	1	8	20	10	2	-
2-2-3	-	1	1	7	5	2	16	20	8	-	-
2-2-4	3	2	4	4	4	-	2	10	6	-	-
2-2-5	-	2	1	7	3	2	3	11	6	-	-
2-2-6	-	2	5	8	5	1	9	18	8	-	-
2-2-7	-	2	2	8	13	2	9	26	17	-	-
2-2-9	-	2	1	11	13	3	9	20	16	-	-
2-3-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3-2	-	-	1	5	8	1	2	7	7	-	1
2-3-3	1	2	1	13	3	-	3	7	14	-	-
2-3-4	-	2	-	1	2	-	2	4	2	-	-
2-3-5	-	-	-	7	7	-	4	10	12	-	-
2-3-6	1	-	2	8	6	-	5	14	8	-	-
2-3-7	1	6	4	14	14	5	14	31	16	-	-
2-4-1	-	1	5	6	15	8	15	28	19	-	-
2-4-2	-	1	3	6	5	-	12	13	1	-	-
2-4-3	-	-	-	-	-	-	1	1	-	21	-
2-4-4	1	8	4	17	17	4	12	25	34	-	-
3-1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3-1-2	-	-	-	6	1	-	-	3	10	-	-
3-1-3	-	2	2	5	11	1	6	11	2	-	-
3-1-4	-	-	-	5	13	2	5	11	13	-	-

Tableau 7:
(suite)

Ilots	Profes. libérales	Profes. inter-médiaires	Techniciens	Travaill. spécialisés	Travaill. non spécialisés	Chômeurs	Retraités, invalides et ou ass. soc.	Ménagères	Etudiants	Ecclésiastiques	AUTRES
3-1-5	-	6	8	33	42	2	25	51	42	-	-
3-2-1	-	1	3	7	13	3	10	9	5	2	-
3-2-2	-	-	1	4	8	-	1	2	7	-	-
3-2-3	-	7	6	15	20	-	14	13	13	-	1
3-2-4	-	1	-	2	3	0	66	57	2	-	-
3-2-5	-	-	-	-	2	-	4	2	1	-	-
3-2-6	-	-	-	1	4	-	2	8	5	-	-
3-2-7	1	-	3	1	-	2	-	5	4	-	-
3-2-8	-	3	1	7	16	2	10	15	9	-	-
3-2-9	-	3	1	2	1	-	3	4	2	-	-
3-2-10	-	2	1	7	1	-	3	6	9	-	-
3-2-11	-	1	1	4	5	2	5	9	3	-	-
3-2-12	-	2	1	-	-	1	1	2	-	-	-
3-2-13	-	-	-	3	7	-	2	7	2	-	-
3-2-14	1	3	4	13	14	4	10	23	21	3	-
3-2-15	-	4	1	4	4	-	-	6	6	-	-
3-2-17	2	2	2	13	11	-	3	17	9	-	-
3-2-18	-	8	11	10	7	6	4	17	34	-	-
3-8-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-
3-8-2	-	2	7	18	11	9	22	26	29	-	-
3-8-3	-	-	-	-	1	-	1	1	1	-	-
3-8-4	1	5	8	8	12	1	40	10	19	-	-
3-8-5	5	4	8	14	4	-	3	12	36	-	-
Bloc 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	18	95	111	360	403	79	465	731	577	39	2
%	0,63	3,30	3,85	12,50	13,99	2,74	16,15	25,38	20,03	1,35	0,07

GRAND TOTAL 2 880

Ce qui frappe à priori, c'est le pourcentage important (plus de 16%) de personnes à la retraite, invalides ou percevant des prestations d'assistance sociale. Ces données recourent les observations établies dans le chapitre précédent en rapport avec l'âge moyen de la population du centre-ville. Le nombre de personnes aux études nous apparaît d'autre part, relativement élevé (plus de 20%).

Ce phénomène pourrait s'expliquer par la présence d'importantes maisons d'enseignement tel le Cégep de Chicoutimi qui crée une demande de logements étudiants et dont le centre-ville comblerait une partie.

Les professions libérales et intermédiaires, bien que proportionnellement moins importantes que les autres occupations, sont sous-représentées (3,93%). Les travailleurs non spécialisés sont, quant à eux, sur-représentés avec un pourcentage de près de 14%. Il en est de même pour les gens de métier qui représentent 12,50% du nombre d'occupation total.

En résumé, la structure de l'emploi au centre-ville se caractérise par une main-d'oeuvre plus ou moins spécialisée et par une forte proportion de gens inactifs en terme d'activité économique.

CHAPITRE VII

LE CONSTAT GENERAL

CHAPITRE VII

LE CONSTAT GENERAL

Comme nous avons été à même de le constater dans les chapitres précédents, le centre-ville de Chicoutimi constitue une réalité fort complexe. Ainsi, par le biais de l'analyse comparative, nous avons tenté de comprendre cette réalité, c'est-à-dire, de mettre en lumière ses principales caractéristiques et ce, pour mieux comprendre son évolution.

Si on reprend l'étude à ses débuts, on constate en premier lieu, que le centre-ville de Chicoutimi présente, à l'instar d'autres centres-villes du Québec ou d'ailleurs au Canada, un problème de définition, notamment en raison de son caractère multi-fonctionnel.

On a vu de plus, qu'il recoupe diverses réalités (cadres paroissial, scolaire, politique) d'importance variable. Sur le plan des fonctions, on dénote la dominance spatiale de la fonction commerciale mais qui est cependant suivie de très près par la fonction résidentielle. Dans l'ensemble, à l'exception bien sûr de la zone portuaire qui est appelée à subir des transformations prochaines, on peut dire que la fonction résidentielle est rendue à maturité. En d'autres termes, cela signifie qu'il n'y a plus d'espace au centre-ville pour développer ce type d'activité. Il en est de même pour la fonction commerciale, sauf que cette dernière peut continuer à se développer sur les terrains laissés vacants par cause d'incendie ou encore à même les bâtiments résidentiels intercalés entre les bâtiments commerciaux.

La fonction récréative, quant à elle, se caractérise par son importance fictive, c'est-à-dire, qu'elle n'a de valeur qu'en vertu de la réalisation prochaine des travaux de réaménagement de la zone portuaire. Le fait de ne pas reconnaître légalement la fonction récréative du parc situé près de l'hôtel de ville, fait ressortir mieux que n'importe quel autre exemple la nature des préoccupations en ce domaine.¹

Toujours sur le plan des fonctions, le centre-ville se caractérise par une dispersion spatiale des zones communautaires et publiques. L'absence de lien direct entre la zone de l'hôtel de ville et celle du palais de justice et ce, malgré leur proximité, illustre très bien l'absence de planification au centre-ville.

En ce qui a trait à l'activité économique, ce qui nous frappe en premier lieu, c'est la prédominance des institutions financières, des établissements de services fournis aux entreprises ainsi que des établissements dits de première nécessité tels les magasins d'alimentation, les stations-service, les pharmacies, bureaux médicaux, les services personnels, etc.

Globalement, le centre-ville constitue un oasis de services de tout acabit et un centre d'emplois importants lesquels constituent d'importants facteurs de localisation résidentielle.

Sur le plan de l'activité communautaire et récréative, le centre-ville de Chicoutimi s'avère être davantage un "centre ludique" avec tout ce que cela comporte d'ambiance urbaine, de bruit et de lumière, qu'un centre de vie communautaire de quartier.

1. Il faut toutefois noter qu'il existe un problème au niveau des titres de propriété (propriété privée).

Au niveau du domaine bâti existant, nous avons fait plusieurs constatations. La première concerne le grand nombre (plus de 44%) d'habitations unifamiliales et bifamiliales que l'on retrouve au centre-ville. Bien que chaque cas mérite que nous lui portions une attention particulière, ce phénomène nous apparaît non souhaitable dans une zone centrale, de sorte qu'il nous faudra envisager des mesures susceptibles d'éliminer, sinon contrôler l'évolution de ce phénomène.

On constate d'autre part et ce, en partie en raison du phénomène soulevé précédemment, une amplitude excessive entre les densités minimales et maximales d'occupation du sol, soit une variation de 5,26 logements à l'acre à 206,12 logements à l'acre. Il s'agit là d'un extrême qui démontre une absence de contrôle et qui se traduit sur le terrain par un non respect de la volumétrie du cadre bâti.

Ce qui surprend davantage, c'est la très faible densité d'occupation que l'on retrouve pour l'ensemble du territoire à l'étude, soit une densité moyenne de 19,37 logements à l'acre. Une densité similaire n'est pas caractéristique d'une zone centrale ce qui pourrait nous laisser croire que nous avons commis une erreur lors de la délimitation de la zone d'analyse. Ceci n'est pas le cas puisque la carte des densités d'occupation démontre que les îlots de faible densité sont localisés aussi bien dans la partie centrale que dans la frange périphérique du centre-ville.

En ce qui a trait à l'état général du cadre bâti, on peut dire qu'il est bon dans une proportion de 65%. Il reste cependant que 429 logements

nécessitent des travaux de restauration et que le problème se pose avec beaucoup plus d'acuité dans les zones à prédominance commerciale. A cela s'ajoute l'état pitoyable de l'environnement général du centre-ville notamment au niveau des cours privées, des terrains vacants publics ou privés et du mobilier urbain¹ (déficience du cadre bâti comme milieu de vie).

Enfin, au niveau de l'évolution du marché de l'habitation au cours des huit dernières années, le centre-ville se caractérise par une dominance des constructions publiques subventionnées (H.L.M.) ainsi que par une perte appréciable (123 logements) de logements existants. On dénote d'autre part, l'apparition du phénomène de conversion résidentielle et qui consiste à morceler des locaux résidentiels en plusieurs logements. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des effets positifs au niveau des densités d'occupation, ce qui ne risque toutefois pas d'être le cas au niveau de la structure sociale du quartier qui est appelée à évoluer également.

Toujours dans le domaine de la restauration, on observe un autre phénomène, soit: le "white painting" et qui consiste à "surrestaure" les logements existants. Ce phénomène bien que très intéressant du point de vue urbanistique, a le désavantage de s'adresser principalement aux habitations unifamiliales et bifamiliales dont nous contestons la présence au centre-ville.

L'analyse des caractéristiques socio-économiques des résidents du quartier a fourni d'autre part, des indications précieuses sur le type

1. Nous entendons par mobilier urbain tous les accessoires d'usage public (bancs, poubelles, cabines téléphoniques, etc.).

de population en cause. Ainsi, nous savons maintenant que pour l'ensemble de la zone d'analyse, on retrouve en moyenne 2,49 personnes par logement alors que celle-ci s'établit à 3,05 pour l'ensemble de la ville. Cela présuppose une proportion appréciable de personnes seules ou de personnes à la retraite. D'ailleurs, sur les 1 216 ménages recensés, plus de 61% comptent deux personnes et moins. Sans prétendre qu'il existe une relation de cause à effet entre cette observation et la situation actuelle de l'activité commerciale au centre-ville, on doit reconnaître que la clientèle captive du centre-ville (résidents) est proportionnellement moins nombreuse qu'ailleurs sur le territoire municipal.

En ce qui a trait au mode d'occupation des résidents, il appert que 21,18% des chefs de ménage sont propriétaires de leur logement. Si nous établissons un parallèle entre cette réalité et l'état du stock de logements, on s'aperçoit que de façon générale, les logements qui sont la propriété des occupants sont en meilleur état.

Globalement, on retrouve un nombre équivalent d'hommes et de femmes par ménage sauf pour les ménages comptant une seule personne qui sont beaucoup plus fréquents chez les femmes. L'analyse des groupes d'âges révèle, d'autre part, une très forte concentration (20%) de personnes de 65 ans et plus (données de 1978). Ce pourcentage devrait se situer en 1982, à environ 23%, ce qui est disproportionné par rapport à l'ensemble de la ville qui est fixé à environ 4,96%.

Etant donné l'existence d'une telle concentration de personnes âgées, on devrait normalement retrouver à l'intérieur du centre-ville des

aménagement ou équipements qui tiennent compte de cette clientèle, ce qui n'est toutefois pas le cas, comme nous l'avons vu précédemment.

A cette clientèle vieille s'oppose une clientèle jeune (0 à 14 ans) en voie de disparition¹ qui est estimée à 11,96% au centre-ville comparativement à 26,38% pour l'ensemble de la ville. Ce type de réalité entraînant nécessairement une spécialisation dans l'occupation de l'espace (les vieux au centre-ville et les jeunes en périphérie), il nous apparaît nécessaire de contrecarrer cette tendance qui va à l'encontre du développement harmonieux d'une collectivité notamment celle sise au centre-ville.

Enfin, concernant l'occupation des résidents, ce qui frappe à priori, c'est le pourcentage élevé (16%) de personnes à la retraite, invalides ou percevant des prestations d'assistance sociale, localisé au centre-ville. Également, on retrouve un pourcentage élevé de personnes aux études, soit: plus de 20%, ce qui s'explique par la proximité d'importantes maisons d'enseignement tel le Cégep de Chicoutimi. Les travailleurs non-spécialisés sont, quant à eux, sur-représentés puisqu'ils comptent 14% du total ou, si l'on veut, 40,75% des travailleurs actifs² circonscrits au centre-ville.

Donc, en résumé, la structure de l'emploi au centre-ville se caractérise par une main-d'oeuvre plus ou moins spécialisée et par une forte proportion de gens inactifs.

1. D'après le témoignage de gens impliqués dans le domaine de la statistique en milieu scolaire.

2. Sont exclus, les chômeurs, les retraités et assistés-sociaux, les étudiants et les ecclésiastiques.

Face à l'absence générale de motivation pour la fonction résidentielle au centre-ville de Chicoutimi et de son corollaire: les déficiences du cadre urbain comme milieu de vie, on ne doit pas se surprendre que la population quitte de plus en plus ce quartier. Devant cet état de choses, ceux qui ont les moyens peuvent toujours améliorer leur sort en quittant le centre pour s'installer en périphérie. Mais, tel n'est pas le cas pour un grand nombre de ménages à faible revenu et particulièrement pour la population que l'on a ramenée au centre-ville au cours des dix dernières années. Dans une optique d'ensemble, le phénomène prend l'aspect d'un immense gaspillage autant économique que social.

Le fait de ne pas solutionner les problèmes d'une collectivité déjà en place où les équipements et les services sont sous-utilisés, tel les écoles¹, contribue à accentuer le phénomène de dépeuplement au centre-ville et nécessairement à disperser une partie de la population là où il faudra encore plus d'efforts et de ressources pour l'aider. Par conséquent, il est nécessaire d'assumer dès maintenant la responsabilité d'orienter l'aménagement futur du cadre urbain et ce, de façon réaliste, c'est-à-dire, en tenant compte de la situation particulière qui prévaut au centre-ville de Chicoutimi.

1. *La situation est telle que l'on en est rendu à déplacer les écoliers du centre-ville dans les écoles situées en périphérie.*

CHAPITRE VI11

LA FORMULATION D'UNE PROPOSITION D'INTERVENTION

CHAPITRE VI11

LA FORMULATION D'UNE PROPOSITION D'INTERVENTION

Dans la mesure où le rythme et la nature du développement urbain (développement périphérique) sont en partie responsables de la crise financière que l'on vit présentement et que ce type de développement est accentué par le phénomène de dépérissement des quartiers anciens, nous croyons que c'est précisément dans ces mêmes quartiers que devraient débiter les efforts pour renverser cette tendance. Même si nous sommes conscients que ces efforts ne doivent pas être concentrés en exclusivité au centre-ville de l'ex-Cité de Chicoutimi, celui-ci constitue un secteur prioritaire d'intervention.

Pour contrecarrer ce phénomène, nous proposons une intervention axée autour de trois objectifs principaux, à savoir:

1. Priorité accordée à l'habitation;
2. Amélioration des équipements et services publics;
3. Amélioration de la qualité de l'environnement urbain.

1. LA PRIORITE A L'HABITATION

Donner la priorité à l'habitation, cela signifie dans un premier temps, conserver et augmenter le stock de logements existant au centre-ville. Ainsi, tous les projets de construction impliquant l'élimination de logements excluant toutefois ceux susceptibles d'augmenter leur nombre, devront

faire l'objet d'une analyse particulière, ce qui implique, bien sûr, une réglementation appropriée. Cela équivaut également à fournir un habitat adéquat en qualité et en quantité de tous les types et pour toutes les couches de la société. En d'autres termes, il s'agit de renverser la tendance des dernières années en ramenant au centre-ville des groupes sociaux à revenus moyen et élevé. En portant le nombre de logements à l'acre de 19,37 tel qu'il est présentement à 30, ce qui est une moyenne acceptable pour une zone centrale, nous pourrions compter près de 900 logements additionnels au centre-ville et ce, sans tenir compte des terrains de la zone portuaire.

Cette "priorisation" passe nécessairement par la mise en valeur de certains sites désaffectés ou vacants et par un assouplissement des normes d'implantation. Les normes d'habitabilité (nombre de personnes par mètre carré, etc.) ne devant toutefois faire l'objet d'aucun compromis en ce sens. A titre d'exemple, pourquoi n'utiliserions-nous pas les assises du complexe "Place Hôtel-de-Ville" pour y ériger un complexe d'habitations de haute densité. Cela revient aussi à favoriser l'implantation de projets d'ensemble socio-économiques-spatiaux et à contrôler l'homogénéité architecturale des futurs complexes qui seront implantés sur de grands espaces, notamment sur la zone portuaire.

"Prioriser" l'habitation équivaut également à mettre un frein à la progression des fonctions autres que résidentielle qui, malgré leur régression dans la zone centrale, progressent en périphérie et ce, aux dépens de la fonction habitation.¹ Dans ce sens, on doit protéger non seulement

1. Action à entreprendre au niveau du zonage.

CHAPITRE VIII

LA FORMULATION D'UNE PROPOSITION D'INTERVENTION

les groupements importants déjà constitués mais encore plus les îlots de résistance tel celui sis entre les rues Hôtel-Dieu, Price, Jacques-Cartier et Labrecque. Cet îlot, en plus de constituer un "micro-cadre de vie" intéressant, se caractérise par un patrimoine architectural d'une grande richesse¹ qu'il importe de protéger.

2. L'AMELIORATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Loin d'être un espace planifié, le centre-ville de Chicoutimi constitue un espace improvisé et surtout, un espace délaissé par ses propriétaires occupants et non occupants. Il existe, bien sûr, une certaine forme de planification au centre-ville de Chicoutimi mais, il s'agit bien plus d'une planification souterraine (égout, aqueduc, etc.) que d'une planification d'ordre urbanistique. Peut-on comprendre qu'un espace public tel la zone du palais de justice qui malgré le fait qu'elle soit très rapprochée du centre administratif (hôtel de ville), ne soit pas rattachée par un lien direct?

Pourquoi n'existe-t-il pas, d'autre part, de lien piétonnier direct entre l'édifice Roch-Boivin (101 logements rue Hôtel-Dieu) et l'édifice de 85 logements sur la rue Lafontaine, quand cela est physiquement réalisable alors que l'on sait que le "voisinage" constitue la deuxième activité en importance pratiquée par les gens du troisième âge²?

-
1. Voir l'étude sur le patrimoine immobilier de Chicoutimi réalisée en juin 1981 par le service d'urbanisme de la ville de Chicoutimi, en collaboration avec monsieur Gaston Gagnon, historien.
 2. D'après une enquête réalisée dans la région de Montréal et parue dans la revue *Actualité Immobilière*, Mars 1982.

Dans le même ordre d'idée, est-il socialement admissible que, malgré la forte proportion de personnes âgées au centre-ville, il n'existe aucun espace de verdure ou terrain de jeux pour cette clientèle? Quelle importance attachons-nous au piéton dans le centre-ville? Ce n'est pas en procédant au lignage des traverses en période automnale, lorsque le budget municipal le permet que l'on arrive à favoriser la mobilité des personnes.

Quant à nous, il ne fait aucun doute que la solution pour améliorer la qualité de vie au centre-ville passe par ce type d'amélioration, ce qui implique, bien sûr, une volonté politique de base et la concertation de tous les acteurs impliqués dans le dossier.

3. L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

L'amélioration de la qualité de l'environnement urbain commence et cela va de soi, par la création d'un environnement permettant d'assurer des logements et des équipements adéquats en matière de santé, d'éducation, de culture et de loisir. Elle passe aussi par un contrôle serré de tous les projets de construction de quelque type que ce soit et ce, tant au niveau du design qu'au niveau des effets sur leur environnement immédiat.

Cela équivaut aussi à aménager tous les espaces vacants localisés le long d'emprises de voies publiques ainsi que toutes les parcelles de terrains laissés vacants lors de circonstances particulières (incendies, etc.). Ne serait-il pas plus agréable pour les résidents du centre-ville, tout comme pour la clientèle des magasins, de retrouver (visualiser) sur

les espaces libérés (terrains vacants) des îlots de verdure au lieu de terrains de stationnement mal aménagés? Même si ces espaces de stationnement ne sont aménagés que sur une base temporaire, ne pourrait-on pas y disposer des bacs à arbre ou à fleurs, ce qui aurait pour effet d'enjoliver l'environnement urbain tout en permettant de conserver le rôle qu'on veut leur faire jouer?

Etant donné l'absence de volonté en ce sens, ne faudrait-il pas établir une réglementation pour contrôler l'aménagement et l'exploitation de ces espaces que l'on a tendance à utiliser sur une base permanente?

Dans un même ordre d'idée, comment peut-on accepter que la gare ferroviaire (bâtisse et terrain) soit maintenue dans un état de décrépitude aussi avancé? Celle-ci étant située en plein coeur du centre-ville et étant appelée à y rester par surcroît, ne pourrait-on pas faire des démarches auprès des autorités concernées afin que des travaux d'aménagement paysager soient entrepris le plus tôt possible?

L'amélioration de la qualité de l'environnement urbain passe également par le traitement des façades arrières des bâtisses tel le secteur du haut de la côte dont l'état est pitoyable. En résumé, il existe une multitude d'actions possibles dans ce domaine dont la conjugaison devrait conduire à l'amélioration générale de la qualité de l'environnement urbain.

De façon beaucoup plus globale, la conjugaison de toutes les actions et d'une foule d'autres devrait entraîner des effets bénéfiques au centre-ville et lui donner une vitalité qui lui fait présentement défaut.

Même si de telles actions n'entraînaient pas les effets économiques escomptés, nous aurions quand même atteint un autre but tout aussi important, soit: d'avoir amélioré les conditions de vie de la population résidant au centre-ville.

Nous avons cru nécessaire de reproduire sur un plan (carte no. 5) les principales recommandations contenues dans cette étude. Nous espérons que celles-ci seront prises en considération par tous les intéressés de près ou de loin dans ce dossier, notamment par les organismes publics (ville, etc.), les organismes privés (Centre des affaires Racine, etc.), les groupes populaires tel les coopératives d'habitation ainsi que par les résidents eux-mêmes.

En terminant, nous souhaitons que ces diverses actions ne se fassent pas sur une base improvisée mais qu'elles soient inscrites dans un processus global de planification, ce qui implique, à notre avis, la confection d'un plan directeur d'aménagement mais surtout, la formulation d'une stratégie d'intervention.

Celle-ci nous apparaît d'autant plus nécessaire que, tenant compte de l'état de décrépitude avancé du centre-ville de Chicoutimi, il est difficile sinon impossible, de ramener sur une base volontaire des gens au centre-ville, notamment les catégories sociales à revenus moyen et élevé.

CONCLUSION

Cette brève analyse de la fonction résidentielle au centre-ville de Chicoutimi nous a fait réaliser que ce quartier possède des conditions d'environnement défavorables comparativement aux autres quartiers de la municipalité, risquant ainsi de compromettre l'existence même de cette fonction.

Il ne s'agit pas d'une fonction exclusive et nous en convenons, mais celle-ci n'en demeure pas moins une composante essentielle à la viabilité de ce quartier. Ainsi, dans le but de contrecarrer la tendance observée, nous avons formulé dans le chapitre précédent diverses recommandations se rapportant à l'environnement physique de ce quartier.

Il ne faut pas être conscient de la gravité de la situation présente pour croire que ces seules actions vont produire une dynamique nouvelle au centre-ville de Chicoutimi. En effet, parallèlement à ces actions, doivent être entreprises des actions de type communautaire. Il nous semble essentiel pour la réussite de ce projet que tous ceux qui sont directement affectés soient impliqués dans le processus décisionnel. Il y a donc lieu d'explorer de nouvelles formes d'intervention dans le quartier fondées sur une plus grande préoccupation des individus impliqués plutôt que des habitations concernées par un tel projet.

Comme nous l'avons dit précédemment, il importe que toutes ces actions s'inscrivent dans un processus global de planification, ce qui implique la confection d'un plan directeur d'aménagement et surtout la formulation d'une stratégie d'intervention. Cette stratégie, pour qu'elle soit cohérente et complète, doit découler d'une politique d'une vision d'ensemble, c'est-à-dire qu'elle doit tenir compte des autres fonctions urbaines en présence notamment de la fonction commerciale.

En terminant, nous aimerions mettre en garde tous les acteurs et organismes impliqués de près ou de loin dans ce dossier contre le danger d'aborder le problème strictement sous l'angle économique: rentrées fiscales futures, régénérescence des valeurs foncières, etc. En d'autres termes, contre le danger de renforcer dans un premier temps l'assiette fiscale du secteur en cause pour ensuite aider les fonctions urbaines les plus faiblement pourvues telle la fonction résidentielle. Il n'importe pas de canaliser toutes nos énergies dans ce quartier mais bien de concentrer nos efforts afin que le centre-ville de Chicoutimi redevienne un cadre de vie intéressant et un véritable centre d'animation communautaire.

BIBLIOGRAPHIE

- Breines, Simon et Dean, William, J. The pedestrian revolution streets without cars. Vintage books. Edition 1974. 151 pages.
- Bureau fédéral de la Statistique. Classification des activités économiques. Ottawa. Juin 1971.
- Cité de Sherbrooke. Plaza King-Wellington, programme détaillé de réaménagement. Sunderland, Preston, Simard et associés Ltée. 28 pages.
- City of Edmonton. Toward a downtown plan. Community planning branch 1979. 98 pages.
- City of Edmonton. Pedway concept plan. Planning department 1977. 37 pages.
- Commission scolaire de Chicoutimi. Recensement 1976-1978.
- Conseil canadien de l'habitation. Administration locale et politique de l'habitation. Mars 1977. 99 pages.
- Gouvernement du Québec. Les voies piétonnières au centre-ville. Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Service des études et projets. 161 pages.
- La Haye, Jean-Claude. Sainte-Foy, centre-ville, schéma particulier d'aménagement. Volets 1,2,3,4. 1975. 114 pages.
- Leblond, Tremblay & associés. Réaménagement des zones portuaire et ferroviaire de Chicoutimi. 1976. 104 pages.
- Mathews, George et Devay, Gérard. Le logement: questions et politiques. Rapport de recherche. I.N.R.S.-Urbanisation. 1981. 240 pages.
- Ministry of housing Ontario. Main street planning and design guide lines. Project Planning branch 1980. 95 pages.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. Etude comparative: les problèmes d'accessibilité des logements et les besoins de logement au Canada et aux U.S.A. Février 1981.
- Société d'habitation du Québec. Profil socio-économique des locataires de logements publics au Québec. François Renaud, Claude Roy, Josette Tremblay-Lamarre. 1981. 70 pages.
- Ville de Chicoutimi. Le patrimoine immobilier de Chicoutimi. Service d'urbanisme 1981. 78 pages.

- Ville de Chicoutimi. Proposition d'organisation spatiale et concept préliminaire d'aménagement. Service d'urbanisme 1976.
- Ville de Chicoutimi. Plan directeur d'urbanisme. 1978.
- Ville de Chicoutimi. Etude sur le stationnement au centre-ville. Service d'urbanisme 1979. 54 pages.
- Ville de Chicoutimi. Activités économiques prioritaires. Société d'expansion économique du Saguenay 1980.
- Ville de Longueuil. Concept d'urbanisme - vieux Longueuil. Bureau d'urbanisme 1979. 38 pages.
- Ville de Québec. Centre-ville de Québec. Service d'urbanisme 1977. 570 pages.
- Ville de Québec. Mémoire sur l'aménagement de la colline parlementaire. 38 pages.
- Ville de Sainte-Foy. Le chemin Sainte-Foy. Service d'urbanisme 1980. 164 pages.