

LE VIEUX-QUÉBEC ET SA POPULATION : PERSPECTIVES ET DÉFIS

Etienne Berthold

Professeur, département de géographie

Membre régulier, Centre de recherche en aménagement
et développement (CRAD)

Université Laval

CQ VQ/CB/CP

10 avril 2017

Plan de la présentation

Le Vieux-Québec au regard des premières données du recensement de la population canadienne (2016)

Mettre le Vieux-Québec en relation avec les quartiers centraux

Quelques « outils » pour mieux comprendre (et anticiper?) les dynamiques populationnelles du Vieux-Québec

Les propriétaires non-résidents du Vieux-Québec : un portrait d'ensemble

Le Vieux-Québec au regard des premières données du recensement de 2016

Pour comprendre les dynamiques populationnelles du Vieux-Québec, il faut situer le quartier (minimalement) à deux échelles : 1- par rapport à l'agglomération (région métropolitaine de recensement) ; 2- par rapport aux quartiers centraux de Québec

Qu'est-ce qu'un quartier central ?

Une centralité résultant de l'histoire, une mixité de fonctions urbaines, une diversité de modes de propriété, etc.

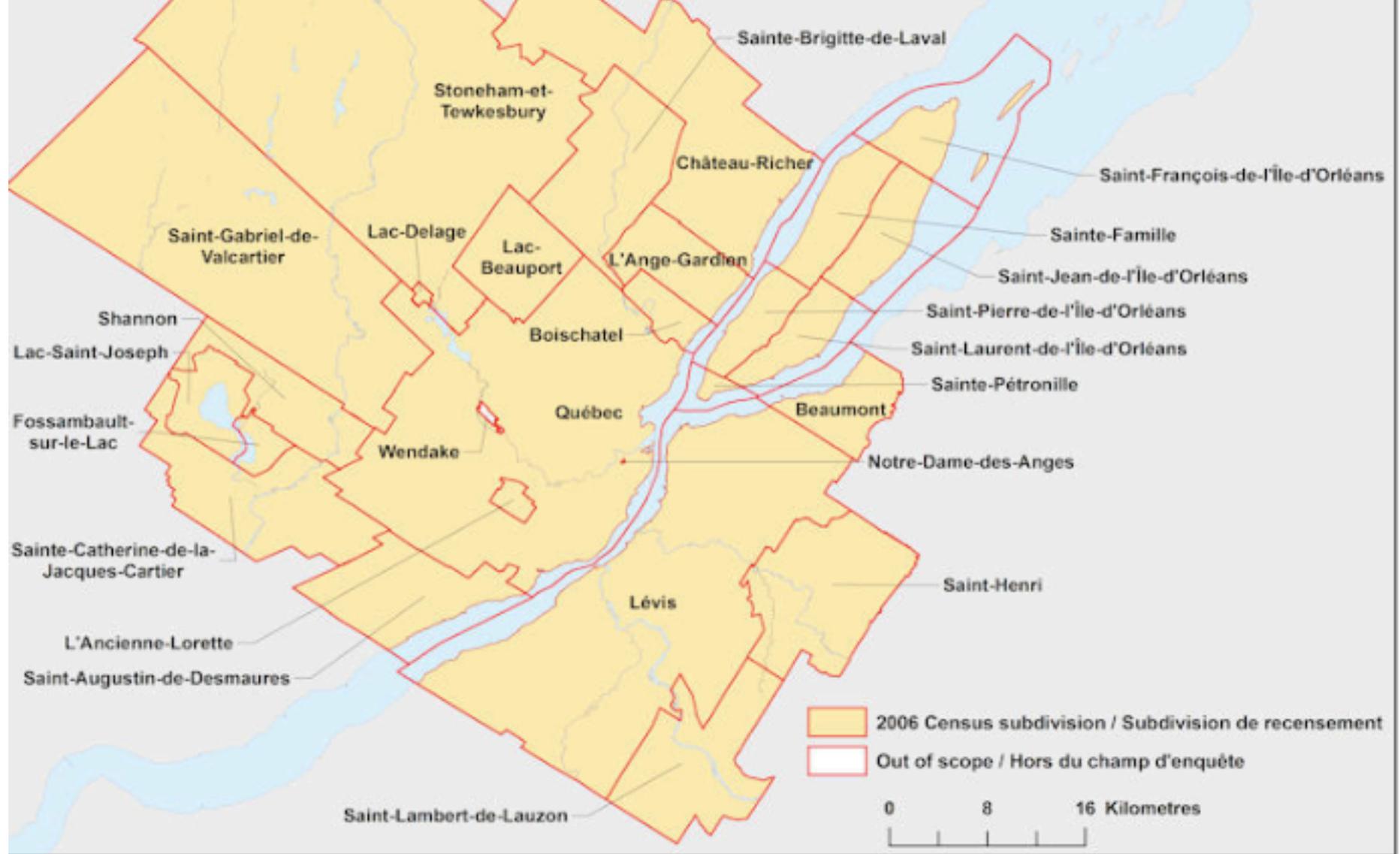
Les quartiers centraux de Québec



Québec

Census Metropolitan Area

Région métropolitaine de recensement 2006



- **Un constat général** : sur le plan populationnel (démographique), les quartiers centraux de Québec sont loin de présenter des bilans aussi impressionnants que ceux de certaines agglomérations de banlieue (notamment celles qui se trouvent dans la couronne nord du territoire de la communauté métropolitaine de Québec).
- Mais une telle dynamique n'est pas récente ! Il faut aborder les données populationnelles des quartiers centraux en comparant leur cheminement dans le temps, à un niveau individuel, et, jusqu'à un certain point, en les comparant entre elles.

Le Vieux-Québec au rang des quartiers à surveiller... mais pas de panique hâtive !

- Entre **2011 et 2016**, le Vieux-Québec (SR 04-16-24-25), le quartier Montcalm (SR 03-05-06) et le quartier Saint-Sauveur (07-08-09-10-11-12-13) ont tous connu une **baisse de population de l'ordre de 2 %**.
- Pour le Vieux-Québec (-97 personnes : total 4 689), la **perte de population n'est pas aussi marquée** que celle qui y avait été observée entre 2006 et 2011 (-9,3%) - ce qui n'est pas une si mauvaise nouvelle. Le secteur du Vieux-Port (SR 24) continue même à attirer de la population (+5%), alors que l'intra-muros (SR 16 : -2,5%), le secteur de la place Royale (SR 25 : - 7,6%) et le Cap-Blanc (SR 04 : -3 %) paraissent tirer plus difficilement leur épingle du jeu.

Des quartiers qui affichent un bilan positif !

- Entre 2011 et 2016, la population du **quartier Saint-Jean-Baptiste** (SR 14-15-18-19) a augmenté de 4,7 % (+465 personnes : total 10 262), soit la **plus forte hausse** de toutes celles que l'on peut observer dans les quartiers centraux de Québec.
- Le quartier Saint-Roch (SR 20, 21, 22, 23) a, lui aussi, enregistré une hausse de population de l'ordre de 3 % entre 2011 et 2016 (+228 personnes : total 7812 personnes).
- Le quartier Limoilou (SR 27-28-29-30-31-35-36) a également connu une augmentation de population (0,6%) entre 2011 et 2016 (+115 personnes : total 18 928).

Des outils pour comprendre les
variations de la population : s'attarder
à la structure de la population...
davantage qu'aux fluctuations de la
population totale

L'essentielle perspective historique : des pertes et des gains populationnels, au gré du rythme des quartiers centraux...

- Le Vieux-Québec n'a pas été le seul quartier central de la ville de Québec à perdre d'importantes franges de population. Par exemple, en 1951 le Faubourg Saint-Jean-Baptiste comptait 23 495 personnes, alors qu'en 2006, on en dénombrait 10 189.
- À compter du début des années 1980, la population du Vieux-Québec a recommencé à croître. Le quartier s'est enrichi d'une centaine d'individus entre 1986 et 2006. Les quartiers Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste ont connu des augmentations semblables.

Des transformations des groupes, au gré du rythme des quartiers centraux

- En 2011, le Vieux-Québec comptait, en proportion de sa population totale, la plus petite population de 0-19 ans de l'ensemble des quartiers centraux de la ville de Québec
- En revanche, il comptait une très forte proportion de personnes âgées entre 20 et 44 ans (39 %, 4^e rang des quartiers centraux)
- Il comptait également une population très scolarisée (42,2 % détenant un grade universitaire, 3^e rang des quartiers centraux)
- Il comptait le deuxième revenu moyen le plus élevé (46 600 \$, 2^e rang des quartiers centraux)

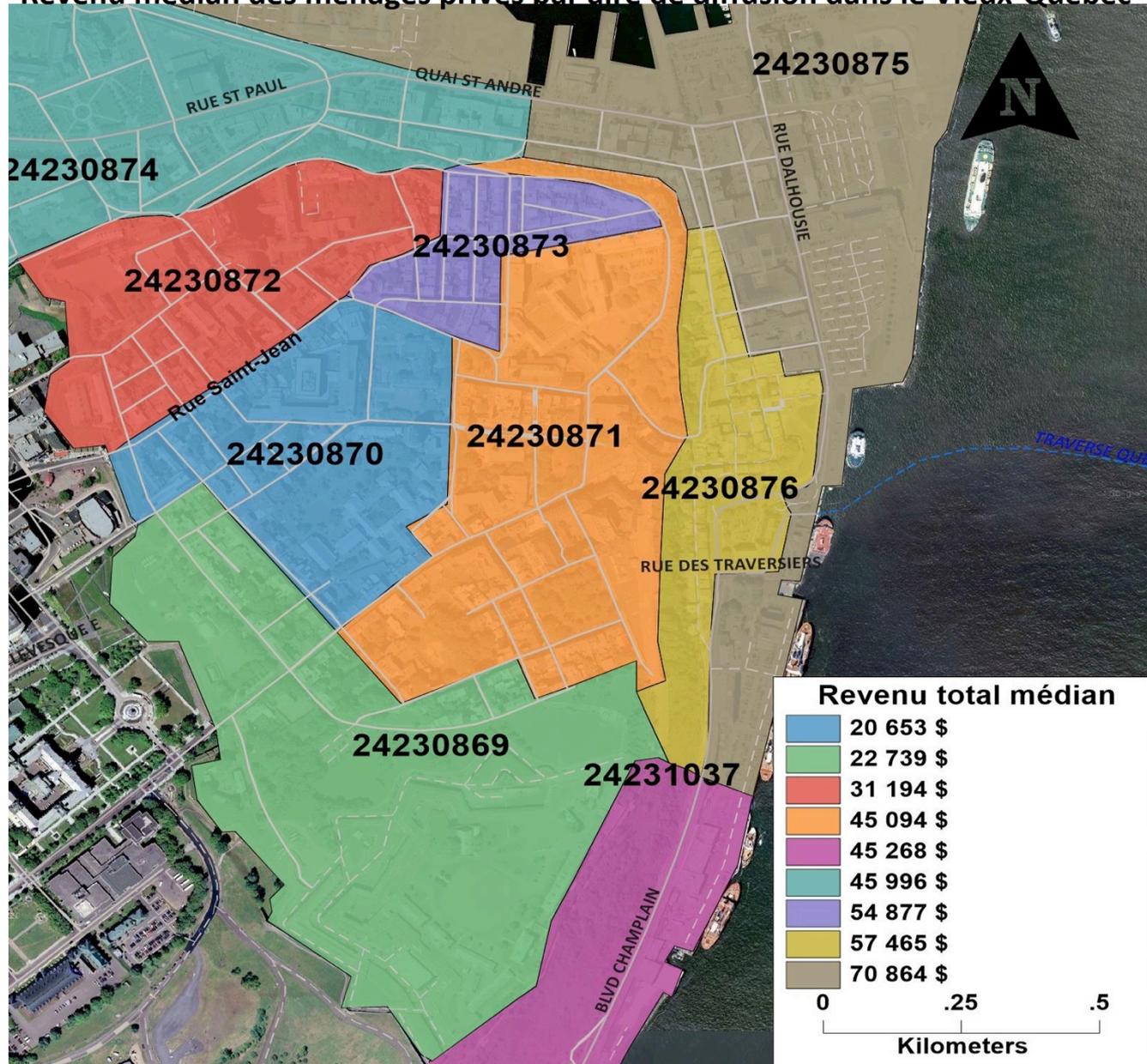
Des outils pour comprendre les variations de la population : aborder le Vieux-Québec sur la base de ses différents secteurs...

Évolution de la population du quartier Vieux-Québec entre 1951 et 2011

	1951	1961	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Total Vieux-Québec	10604	10252	5556	4926	5181	5226	5057	5531	5278	4786
Variation %		-3,3%	-45,8%	-11,3%	5,2%	0,9%	-3,2%	9,4%	-4,6%	-9,3%
Secteur Intra-muros	6647	6561	3787	3453	3525	3226	2945	3159	2864	2512
Variation %		-1,3%	-42,3%	-8,8%	2,1%	-8,5%	-8,7%	7,3%	-9,3%	-12,3%
Secteur Place-Royale	1854	1572	488	427	540	722	812	905	876	768
Variation %		-15,2%	-69,0%	-12,5%	26,5%	33,7%	12,5%	11,5%	-3,2%	-12,3%
Secteur Vieux-Port	746	677	294	203	320	545	610	814	896	908
Variation %		-9,2%	-56,6%	-31,0%	57,6%	70,3%	11,9%	33,4%	10,1%	1,3%
Secteur Cap-Blanc	1357	1442	987	843	796	733	690	653	642	598
Variation %		6,3%	-31,6%	-14,6%	-5,6%	-7,9%	-5,9%	-5,4%	-1,7%	-6,9%

Source : Données du recensement du Canada, 1951 à 2011

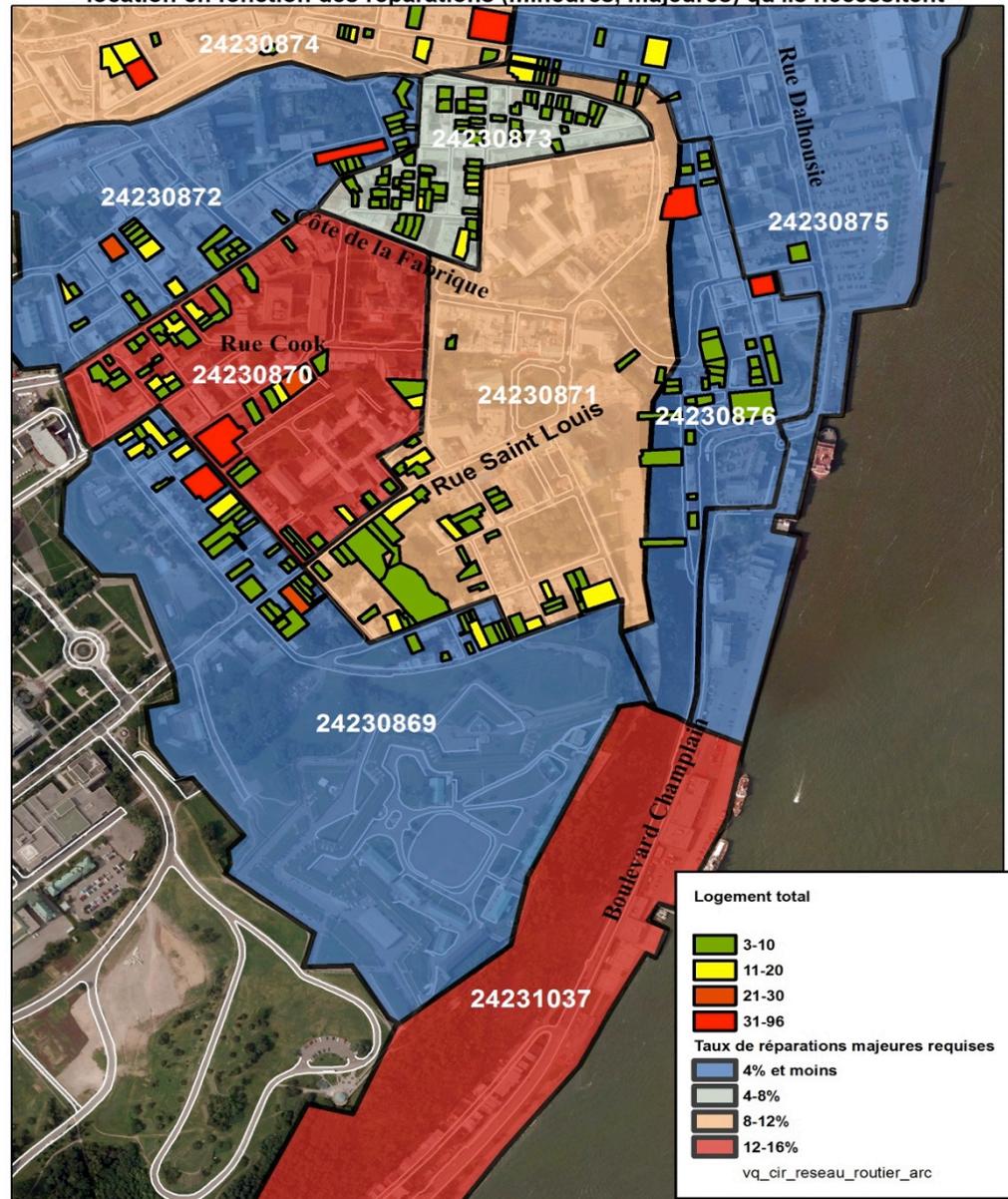
Revenu médian des ménages privés par aire de diffusion dans le Vieux-Québec



Source: recensement 2011, Statistique Canada; Géindex+

Auteur: Étienne Berthold

Répartition du stock de logements du Vieux-Québec offerts en location en fonction des réparations (mineures, majeures) qu'ils nécessitent



250

Mètres

Source : Rôle d'évaluation ville de Québec, 2011

Auteur: Étienne Berthold

Quels « obstacles » à la stabilité de la population dans le Vieux-Québec ?

Bien comprendre la dynamique constitutive d'un quartier historique...



La rue Petit-Champlain vers 1900

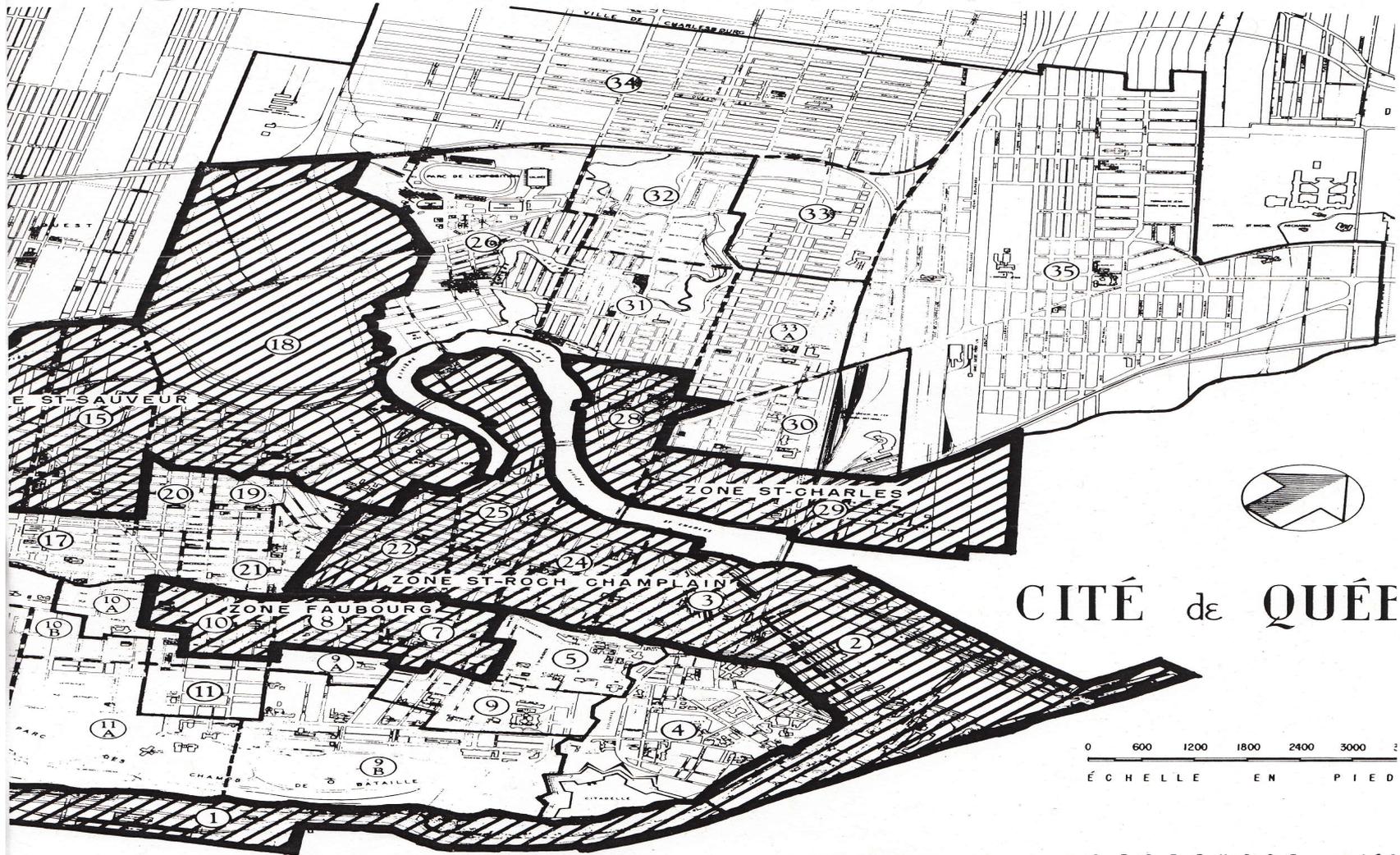
Une zone d'habitat inadéquat

selon le « rapport Martin »

(C: Collection particulière)

D'ENQUÊTE SUR LE

Carte (62) l'habitat inadéquat



CITÉ de QUÉBEC

0 600 1200 1800 2400 3000
ÉCHELLE EN PIED

SEPTEMBRE 1962

Une « zone d'habitat inadéquat » dans le rapport *Le logement à Québec* (1961-62)



L' aménagement du boulevard Saint-Cyrille

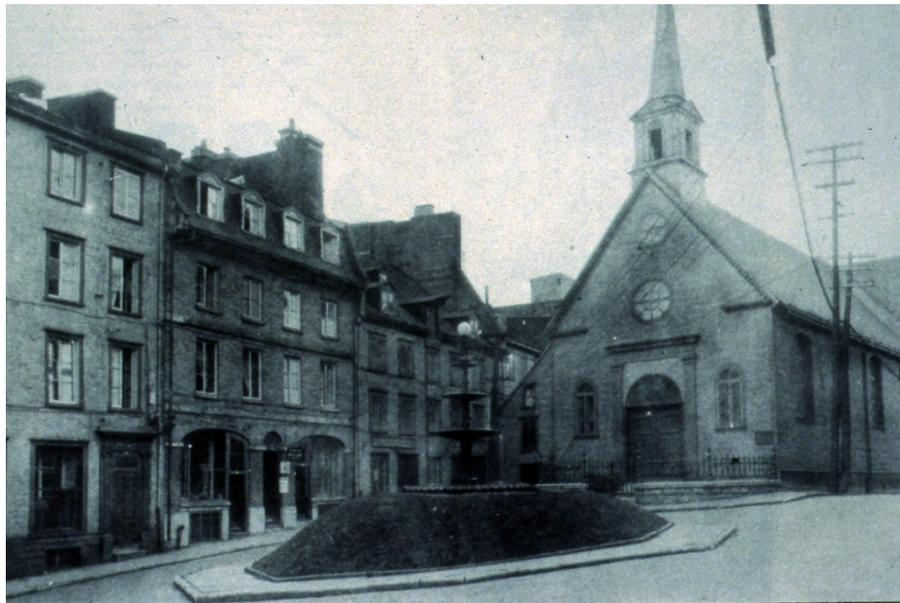
vers 1965

(C: AVQ)

Années 1960-70 : changer la fonction du quartier... changer sa population

- *« il faut isoler le ‘Vieux-Québec’ de la ville moderne, en créant une trame de circulation qui contournera le Vieux Québec, et un réseau d’accès qui alimentera le Vieux Québec (...) il ne s’agit pas de faire (...) du Vieux Québec une ville morte, il s’agit de changer les fonctions, de trouver de nouvelles fonctions qui, elles, permettront la conservation des édifices et ensembles de valeur »*

BaNQ, Commission des monuments historiques, « Mémoire relatif à l’urbanisme et à la réglementation... », vers 1960, p. 4.



De la maison Sacks (au centre sur l' image de gauche)

à la maison Fornel

(C: IOA-SODEC)



La rue Marché-Champlain (1953)
transformée par le chantier Place-Royale à l'été 1973
(C: collection particulière, BCPR)



Ambiance rue St-Louis. ...sans automobile.

*Concept général de réaménagement du Vieux-
Québec, 1970, p. 128.*

Pro et contra du quartier historique sur le plan populationnel

La capacité d'attirer des résidents... pour le cachet et la beauté des lieux (proximité du travail, proximité des services)

...mais des résidents qui sont susceptibles de s'établir dans le quartier pour un temps limité (2005 : environ 48 % de la population résidait dans le V-Q depuis moins de 4 ans)

Des freins : le poids de la banlieue dans les représentations sociales (Banlieue = N-E-S-F) et dans les «habitus» résidentiels

Un témoignage parmi d'autres...

« J'ai emménagé à Place Royale en 2002 à l'âge de 22 ans. J'ai quitté Place Royale, avec ma conjointe, en décembre 2012 afin de m'établir en banlieue pour y fonder une famille. Depuis, je suis devenu père de 2 beaux enfants (...)

Ce qui m'a motivé à déménager dans le vieux Québec était premièrement la proximité des emplois en technologie de l'information, ma spécialité. En second, la proximité des services était très importante pour moi qui ne souhaitais pas posséder de voiture. Ensuite la proximité des activités de style « night life » était un point intéressant vu mon jeune âge. Et ce qui a fait pencher la balance : la découverte d'un logement luxueux appartenant à la Sodec, très bien entretenu et à un prix raisonnable (...)

Dès mon arrivée, il était clair que je ne fonderais pas de famille dans ce milieu. Qui laisserait de jeunes enfants jouer dehors dans des rues aussi pleines d'inconnus? C'était un trip de jeunesse qui a duré 10 ans. Qui sait, j'y retournerais peut-être un jour pour ma retraite...»

L'importance des propriétaires non-résidents et leur impact sur le parc immobilier

De quoi s'agit-il au juste ?

873 propriétaires non-résidents (analyse juin 2015 et MAJ octobre 2016)

Autour de 30 % des propriétés du Vieux-Québec, tout usage confondu

575 condos (66%)

Très majoritairement possédés par des personnes physiques (85%)

En moyenne, 1,13 propriété par personne (grandeur moyenne: 166 m²)

Qui sont les propriétaires non-résidents ?

43 % des condos sont possédés par des propriétaires qui résident dans la RMR de Québec

Année médiane d'acquisition de la résidence principale : 2000

Année médiane d'acquisition du condo dans le Vieux-Québec : 2003

55 % des propriétaires possédaient leur propriété principale avant de faire l'acquisition de leur condo dans le Vieux-Québec

Pourquoi posséder une propriété « secondaire » dans le Vieux-Québec ? Que fait-on avec les résidences secondaires ?

Quelques pistes de réflexion :

1. Offrir son condominium en location par bail
2. Un pied-à-terre
3. Une location touristique

