

14 JUIN 2016

1<sup>er</sup> rendez-vous Collectivités viables

# REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

#rendezvousCV

#20ansVenV



Rendez-vous Collectivités Viables

**REFAIRE LA VILLE**

**SUR LA VILLE**

# **LES BANLIEUES QUÉBÉCOISES EN MUTATION ?**

**Carole Després, Ph.D**  
professeure d'architecture

# LE GIRBa et sa mission

sociologie

psychologie de  
l'environnement

géographie

anthropologie

architecture

urbanisme

design urbain



## GIRBa

GRUPE INTERDISCIPLINAIRE DE  
RECHERCHE SUR  
LES BANLIEUES

INTERDISCIPLINARY  
RESEARCH GROUP  
ON SUBURBS



UNIVERSITÉ  
LAVAL

# L 'APPROCHE TRANSDISCIPLINAIRE DU GIRBa

## 1. Recherche Scientifique

Morphologie

Usages

Représentations

Demographie

**Comprendre**

Aide à la décision

## 2. Recherche Création

**Imaginer**

Design urbain

Design architectural

Programmation  
architecturale et  
urbaine

**Agir**

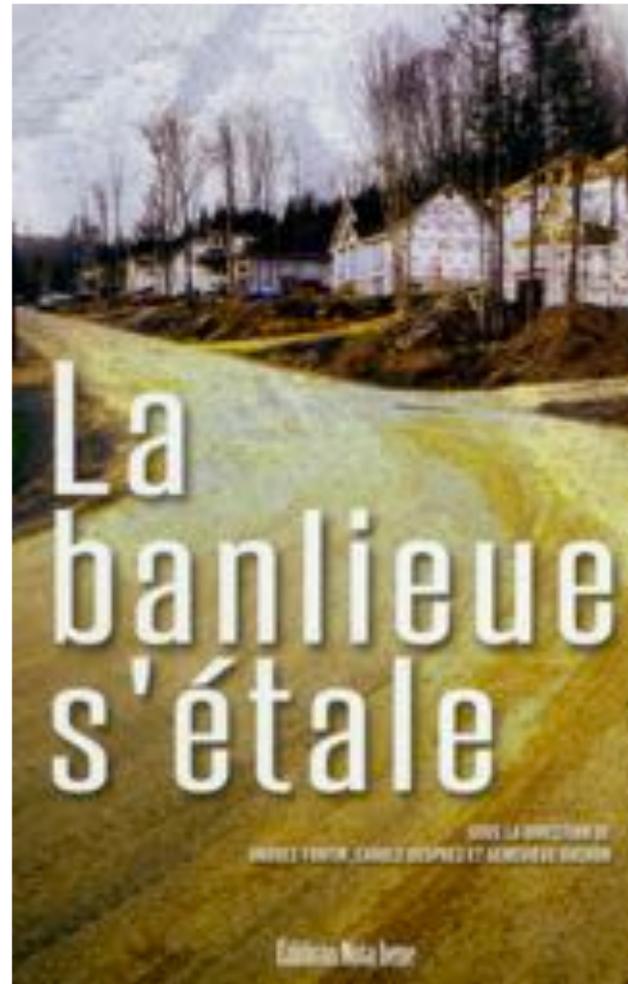
Processus collaboratifs

## 3. Recherche Action

Les banlieues  
et l'étalement  
urbain

# LES RETOMBÉES DE 15 ANS DE RECHERCHE

---



**DES BANLIEUES EN MUTATION ?**

**OUI ET NON**

# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE



## Québec Ville étalée

**QUÉBEC METRO (2011)**  
Population: 760 025 h.  
Superficie: 3 347 km<sup>2</sup>  
**Densité : 225 h. / km<sup>2</sup>**

5 x km<sup>2</sup> Santiago metro  
40 x moins dense

# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

1940



Nouveaux triplex, Rosemont, 1925 (C) Musée McCord

# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

1940



# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

1940



# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

1940





# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

1970



# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

1970



# DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

1970



# DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

1970



# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

2010



Cote de Beaupré, 2004

# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

2010



Lac-Beauport 2004

# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

2010



# QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

---

2010

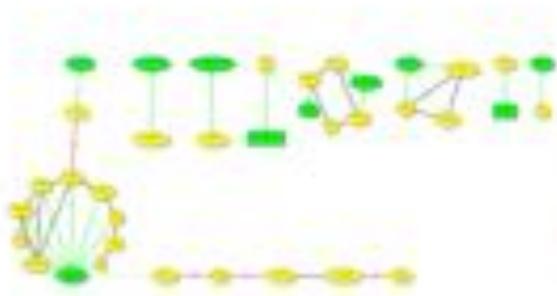


# DES REPRÉSENTATIONS QUI PERDURENT

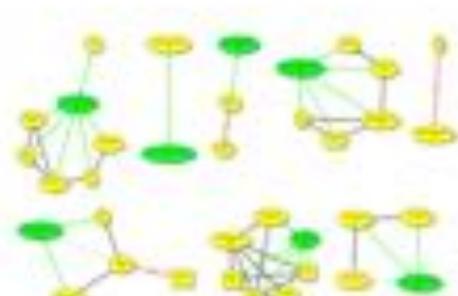
---

## la banlieue mieux que ville ou que campagne

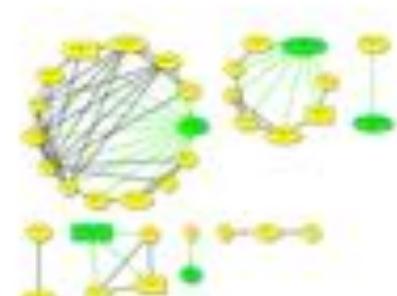
- 1 Les représentations de la ville, de la banlieue et de la campagne demeurent stéréotypées.
- 2 La banlieue jouit d'une perception générale positive, évitant à la fois les défauts de la ville et de la campagne.



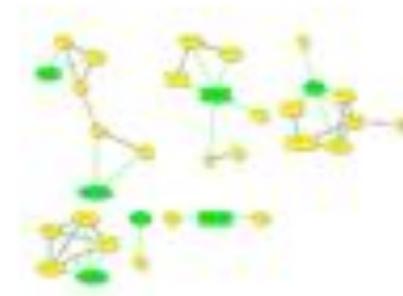
VILLE



BANLIEUE



CAMPAGNE



QUARTIER

# DES REPRÉSENTATIONS QUI PERDURENT

« le lieu où on a vécu »



# DES REPRÉSENTATIONS QUI PERDURENT

« le lieux où élever des enfants »



CONSTRUCTION  
**SMB**

DES MAISONS MIEUX CONSTRUITES.  
DES CLIENTS MIEUX SERVIS !

CONSTRUCTION  
**SMB**

Analyse du discours publicitaire sur le logement  
neuf dans la CMQ

The image is a full-page advertisement for SMB Construction. At the top, there is a dark blue banner with the SMB logo on the left and right, and the slogan 'DES MAISONS MIEUX CONSTRUITES. DES CLIENTS MIEUX SERVIS !' in the center. Below the banner is a photograph of a family of five (a father, a mother, and three children) playing happily in a large, modern house with a green lawn. The father is on the left, holding a young girl. The mother is on the right, lifting a baby. Two other children are in the middle, one jumping. The background shows several other houses in a suburban neighborhood under a clear blue sky. At the bottom of the image, there is a dark grey bar with the text 'Analyse du discours publicitaire sur le logement neuf dans la CMQ' in white.

**REFAIRE LES BANLIEUES  
SUR LES BANLIEUES ?**

**OUI OUI OUI**

# DES ENJEUX SOCIAUX INCITATIFS CONVERGENTS



# TRENTES GLORIEUSES & RÉVOLUTION TRANQUILLE

un héritage de bâtiments et d'infrastructures à rénover



# UN TERRITOIRE ET UNE POPULATION MAJORITAIRES

## Population et territoire des 6 arrondissements de Québec, 2006

ARRONDISSEMENT	Superficie Km <sup>2</sup>	Population hab.
<b>Du centre</b>		
La Cité	4,8 %	22,0 %
<b>De banlieue</b>	<b>62,5 %</b>	<b>64,1 %</b>
Beauport	16,4 %	15,2 %
Charlesbourg	14,5 %	14,8 %
Les Rivières	10,7 %	12,2 %
Ste-Foy-Sillery-CapR	20,9 %	21,9 %
<b>Périurbain</b>		
Haute Saint-Charles	32,7 %	15,1 %
<b>TOTAL Ville Québec</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

**REFAIRE À L'IDENTIQUE  
OU**

**FAIRE MIEUX?**

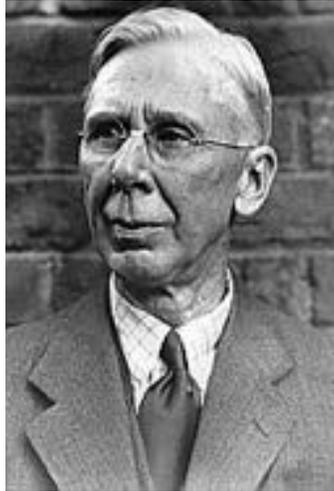
**DE BANLIEUES**

**À**

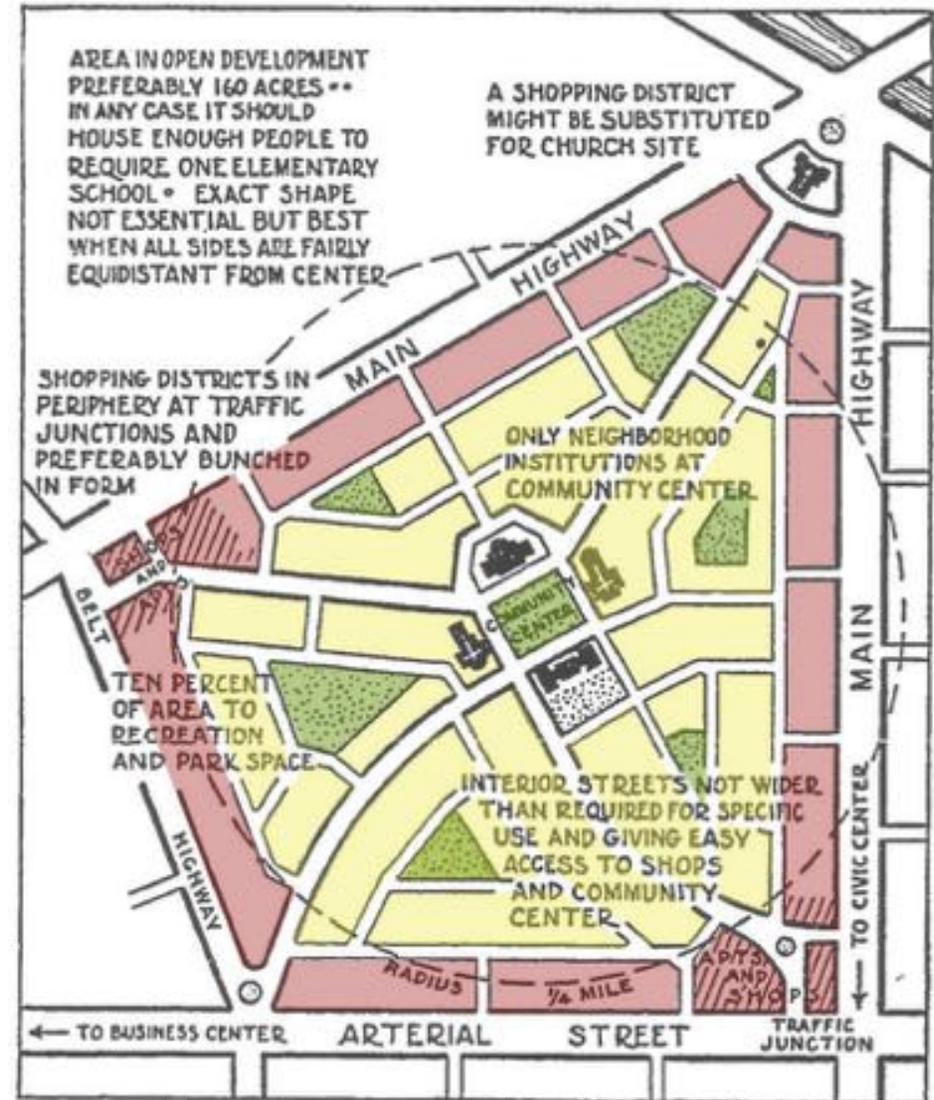
**ÉCO-BANLIEUES**

# L'IDÉAL DE LA BANLIEUE EN URBANISME

## L'unité de voisinage de Constance Perry



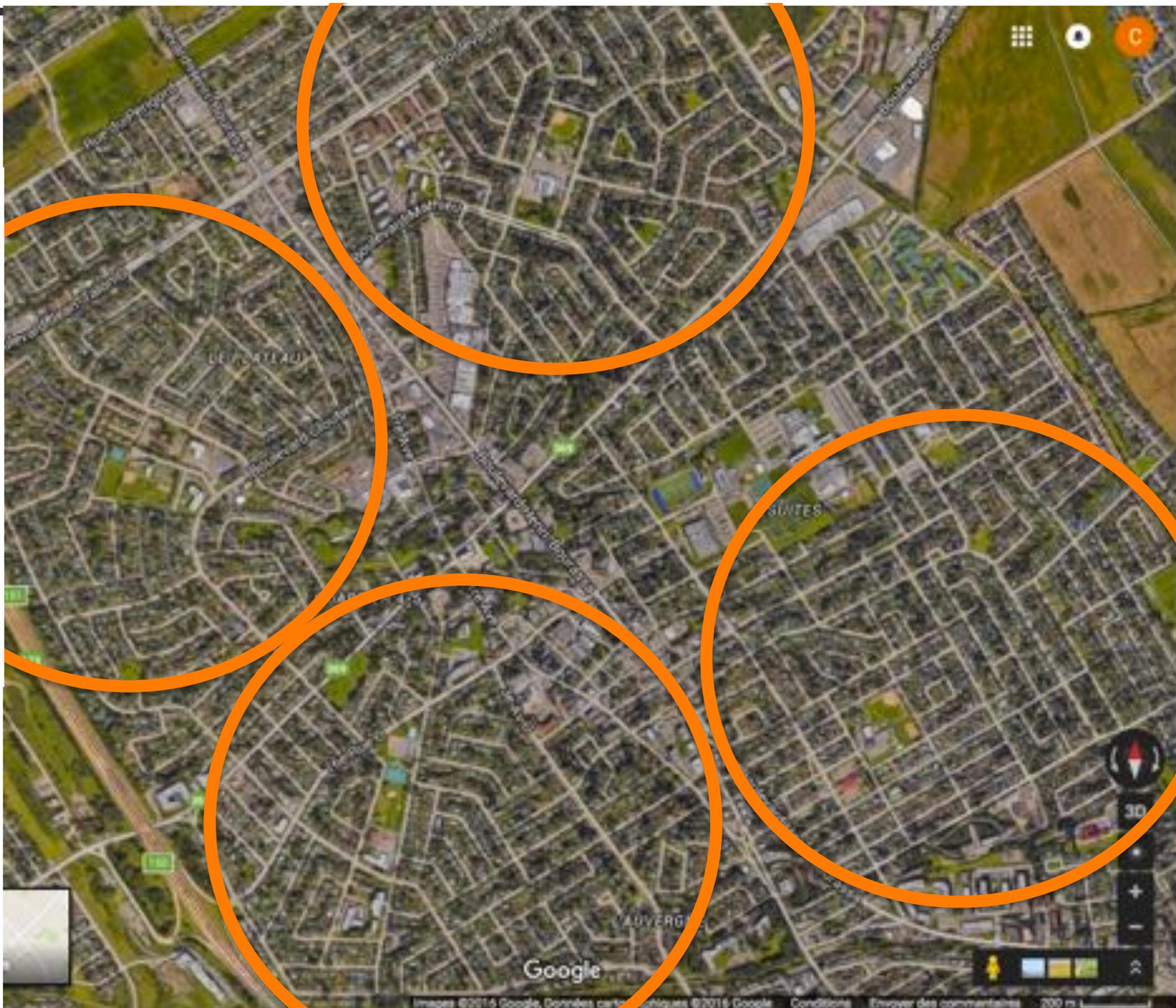
THE NEIGHBORHOOD UNIT FORMULA



NEIGHBORHOOD UNIT PRINCIPLES

Reproduced from New York Regional Plan, volume 7

# LA MODULARITÉ DE L'UNITÉ DE VOISINAGE



**1**

**DES SECTEURS SCOLAIRES  
À REQUALIFIER**

# DES SECTEURS SCOLAIRES À REQUALIFIER

---

... des écoles en mal de rénovation



# DES SECTEURS SCOLAIRES À REQUALIFIER

## ... des écoles en mal de rénovation



# DES SECTEURS SCOLAIRES À REQUALIFIER

---

## des cours à verdir



# **DES SECTEURS SCOLAIRES À REQUALIFIER**

---

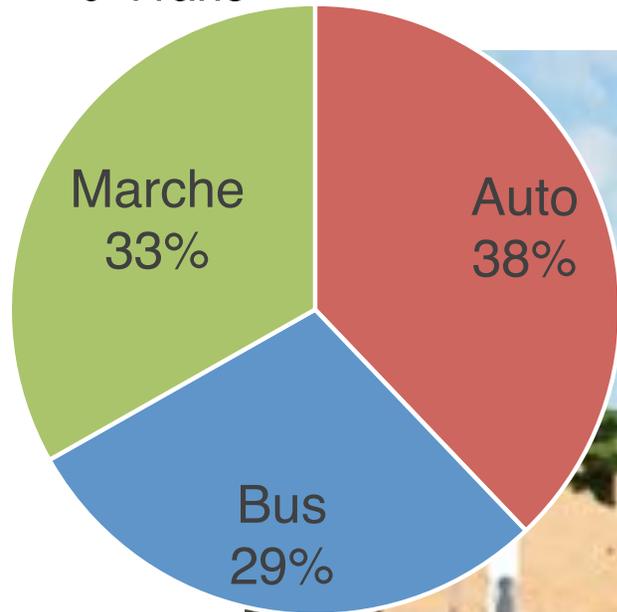
**... et aménager pour bouger**



# DES SECTEURS SCOLAIRES À REQUALIFIER

## des élèves qui n'habitent pas à proximité

n=315 enfants  
6-11ans



# **DES SECTEURS SCOLAIRES À REQUALIFIER**

---

**des CPE à localiser à proximité des écoles**



2

**DES SECTEURS DE BUNGALOWS  
À RAJEUNIR**

# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

## avec des propriétés abordables

**316 000 \$**



TERRAIN / VT = 0.68  
TERRAIN / BÂTI = 2.16

**244 000 \$**



TERRAIN / VT = 0.81  
TERRAIN / BÂTI = 4.30

**515 000 \$**



TERRAIN / VT = 0.64  
TERRAIN / BÂTI = 1.78

**295 000 \$**



TERRAIN / VT = 0.57  
TERRAIN / BÂTI = 1.32

**590 000 \$**



TERRAIN / VT = 0.70  
TERRAIN / BÂTI = 2.3

# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

## avec une offre résidentielle désirable

### Logements désirés

### Voisinages désirés

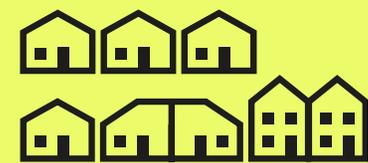
FUTURS PROPRIÉTAIRES

FUTURS LOCATAIRES

**TYPE 1** 15%  
Banlieue campagne



**TYPE 2** 17%  
Banlieue suburbaine



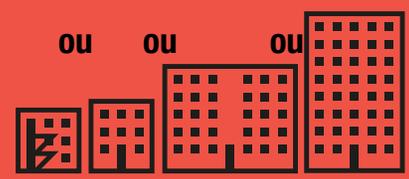
**TYPE 3** 13%  
Banlieue urbaine



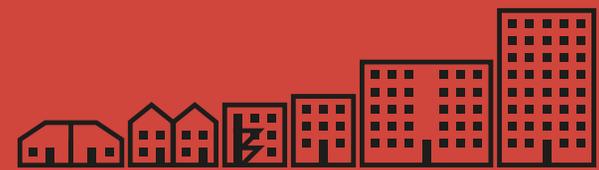
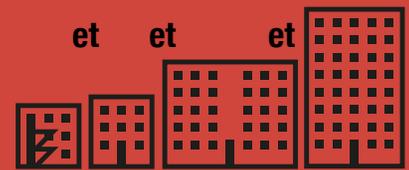
**TYPE 4** 25%  
Ville à trois paliers



**TYPE 5** 17%  
Ville effervescente



**TYPE 6** 13%  
Ville dense

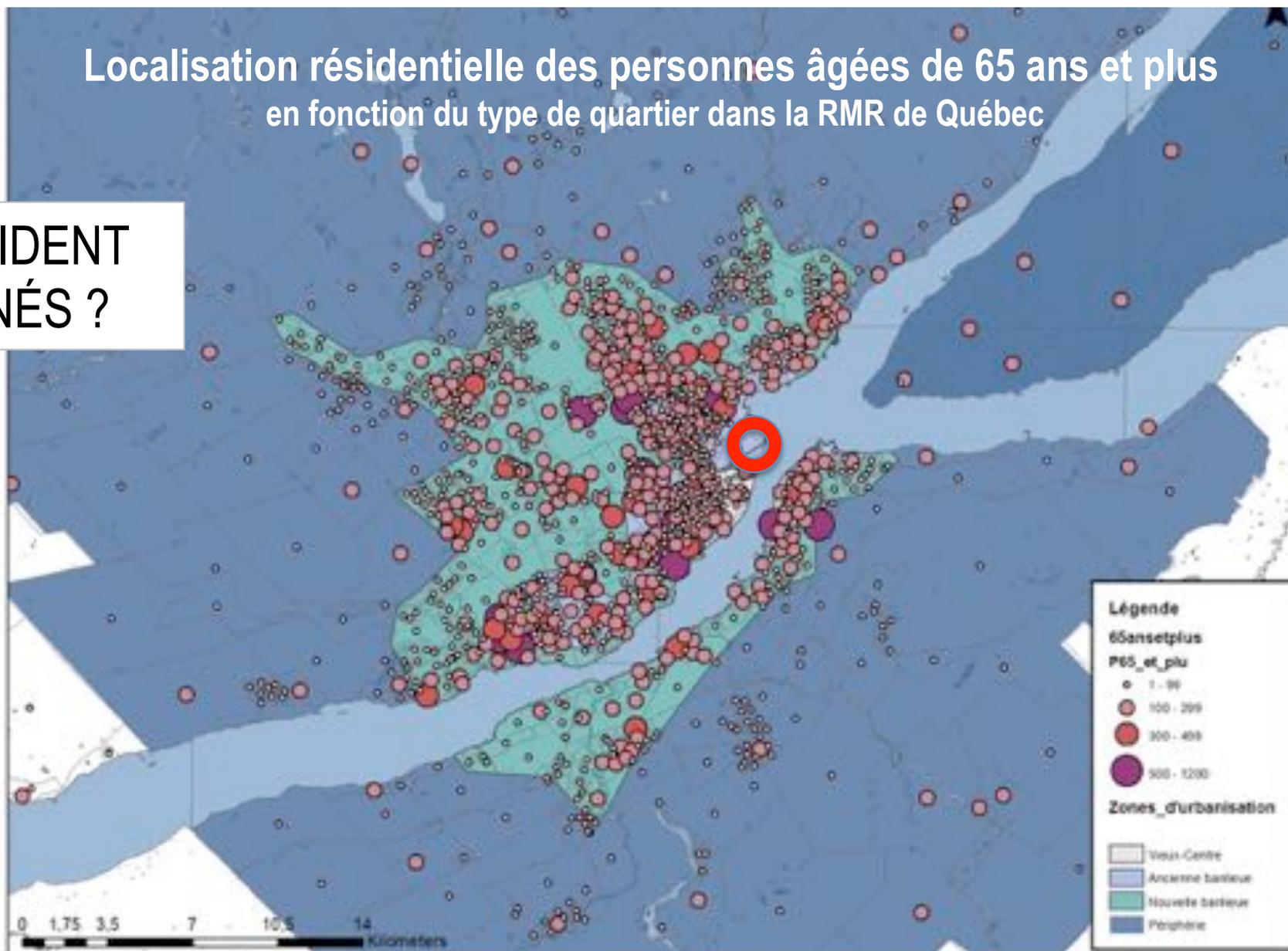


# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

## ... le vieillissement de la 1<sup>re</sup> couronne

Localisation résidentielle des personnes âgées de 65 ans et plus en fonction du type de quartier dans la RMR de Québec

OÙ RÉSIDENT  
LES AINÉS ?



# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

---

... le vieillissement de la 1<sup>re</sup> couronne



# **DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER**

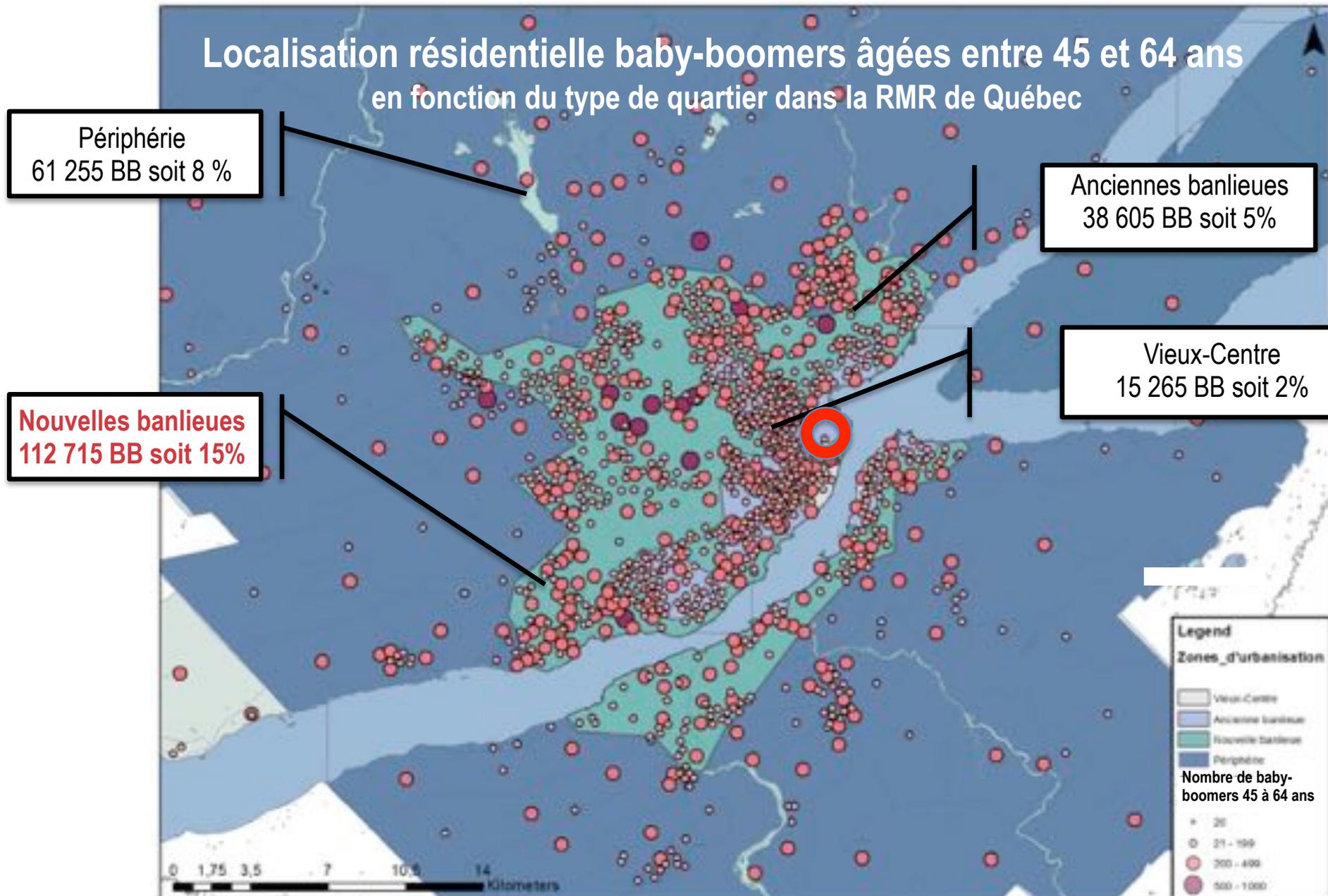
---

## **... les baby-boomers désirent-ils autre chose ?**



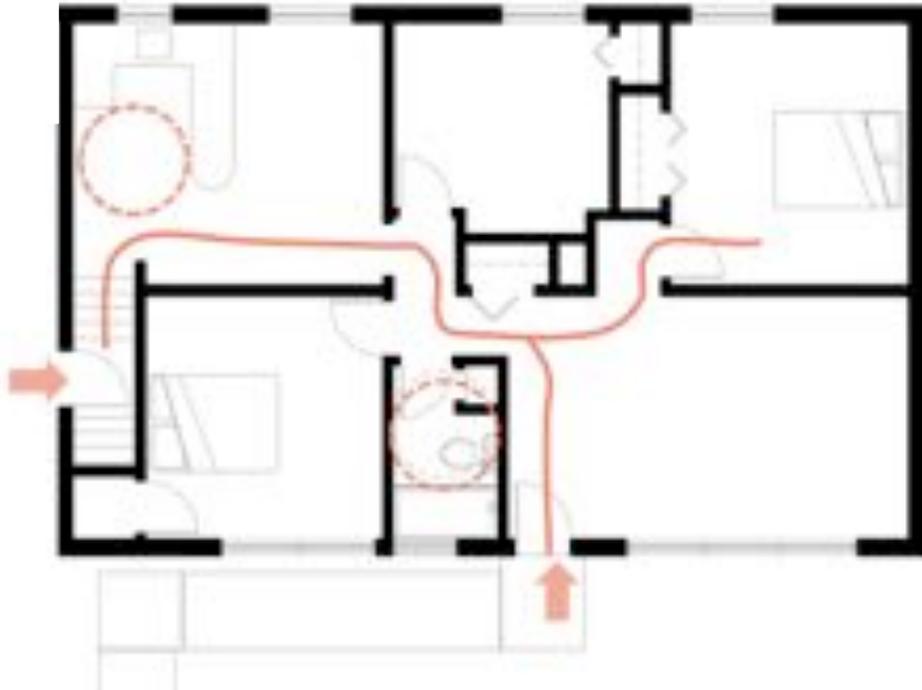
# DES VECTEURS DE TRANSFORMATION

## ... les baby-boomers des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> couronnes



# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

... vieillir chez soi et adapter sa maison



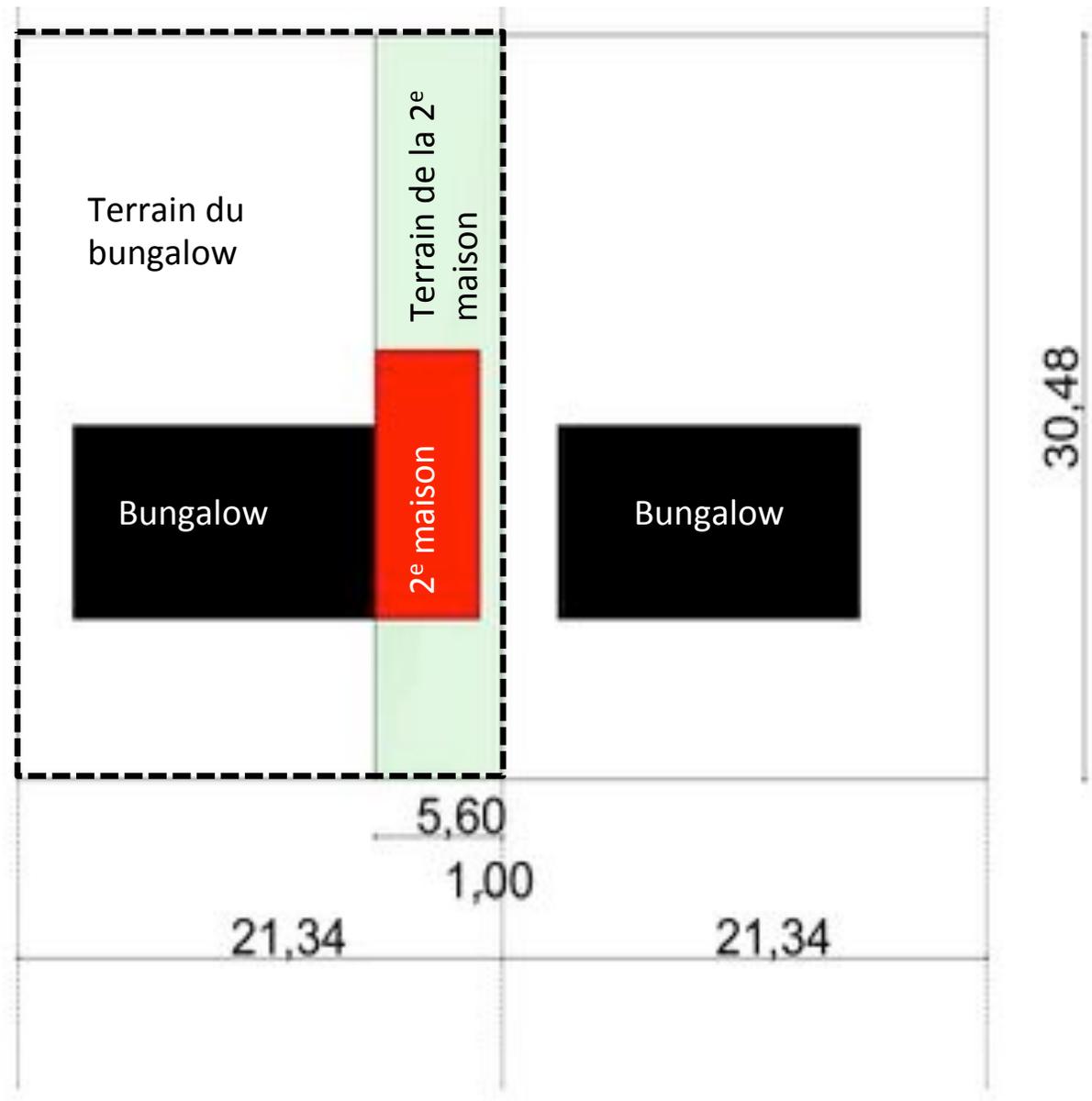
Pour adapter, ça prend des \$,  
... beaucoup de \$\$\$ !



# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

... vendre une partie de terrain pour financer

Construction d'une  
petite maison latérale



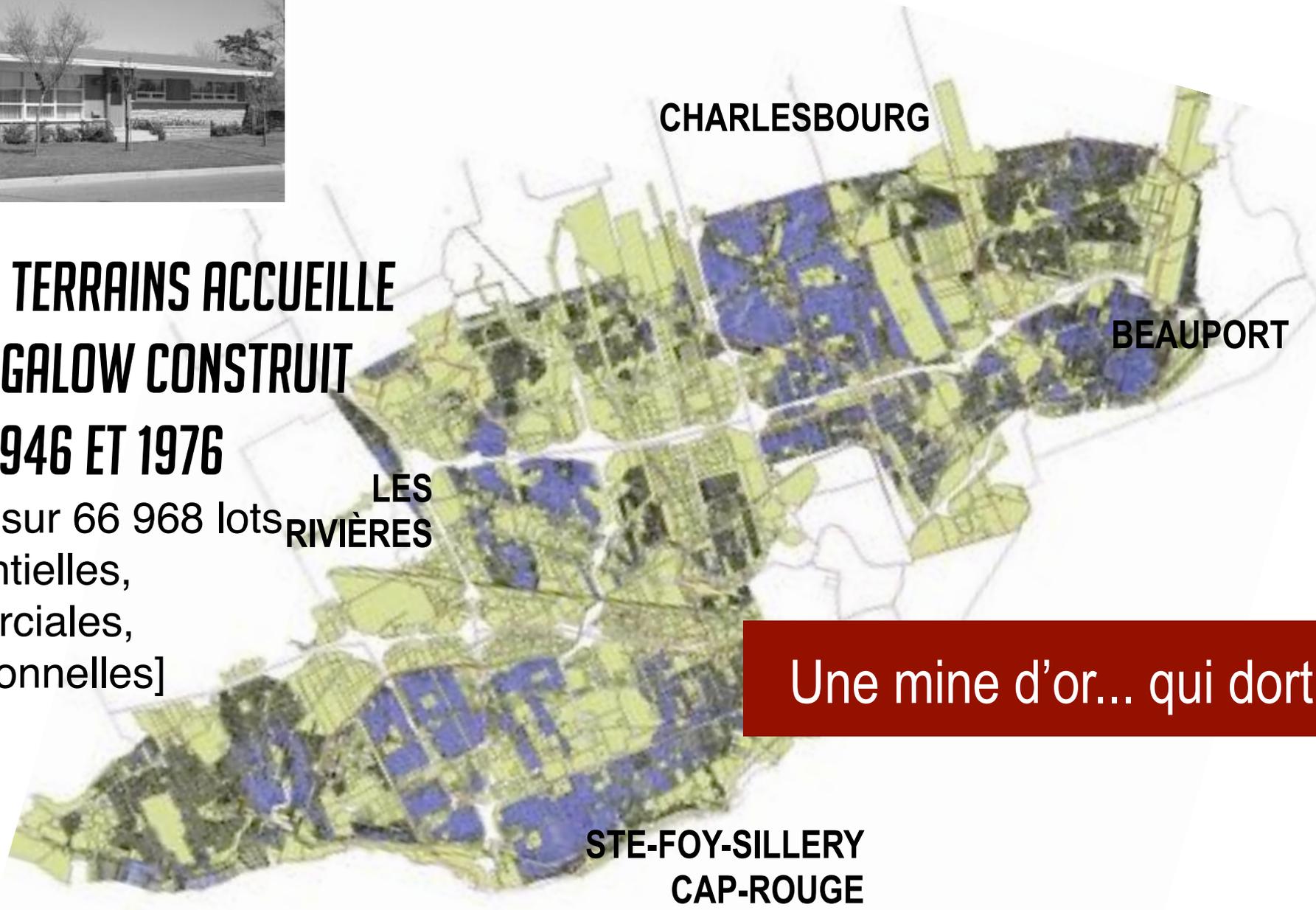
# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

.... vendre une partie de terrain



**1/3 DES TERRAINS ACCUEILLE  
UN BUNGALOW CONSTRUIT  
ENTRE 1946 ET 1976**

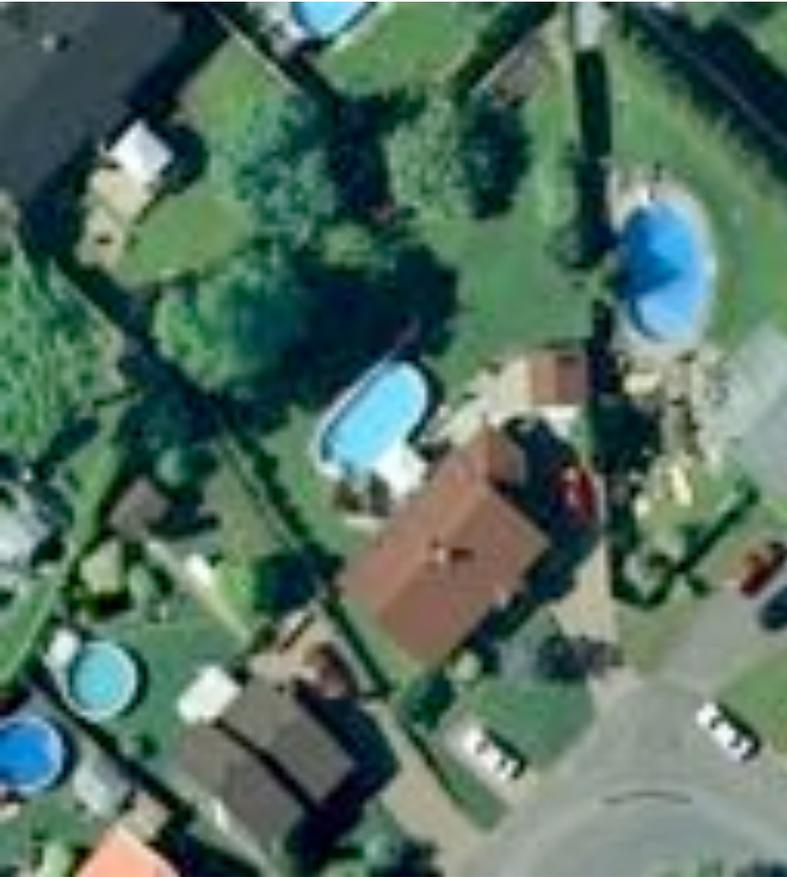
22 398 sur 66 968 lots  
[résidentielles,  
commerciales,  
Institutionnelles]



Une mine d'or... qui dort !

# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

... vendre une partie de terrain



maison écologique  
pour jeunes familles

# DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

---

... vendre une partie de terrain

Les bénéfices économiques sont partagés entre :

1. le **PROPRIÉTAIRE** du bungalow:
  - gain direct pour rénovation/adaptation du bungalow, services à domicile, héritage, taxes, etc.
2. le **MÉNAGE** acheteur :
  - nouvelle offre de terrains dans les quartiers plus centraux.
3. le **PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR** :
  - marge de profit raisonnable
4. la **MUNICIPALITÉ**:
  - augmentation de taxes municipales

# 2

**Des secteurs de walk-up  
à verdir et enrichir**

# DES SECTEURS DE WALK-UP À ENRICHIR

---

## des arbres à planter, des rues à bonifier



# DES SECTEURS DE WALK-UP À ENRICHIR

## évolution et types de bâti

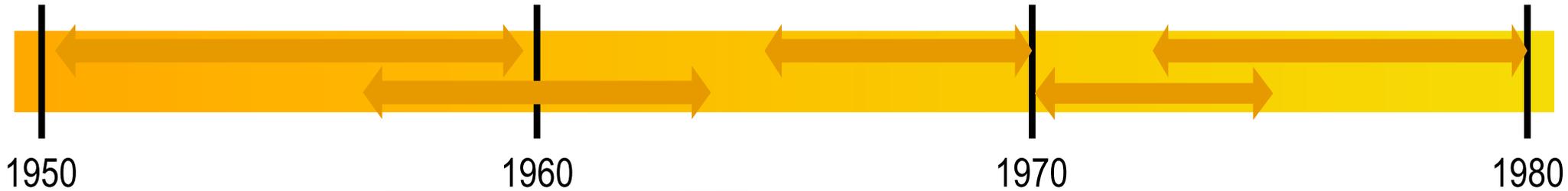
**Type 1\_ 1950-1965:**  
logement d'une travée de large (triplex modifié)



**Type 3\_ 1960-1970:**  
logement de 3 travées de large



**Type 4\_ 1965-1975:**  
immeuble en rangée



**Type 2\_ 1955-1970:**  
logement 2 travées en largeur



# DES SECTEURS DE WALK-UP À RÉNOVER

---

Des immeubles dégradés



# DES SECTEURS DE WALK-UP À RÉNOVER

## des îlots de chaleur, du terrain perdu



# DES SECTEURS DE WALK-UP À RÉNOVER

des modes de propriété et immeubles à diversifier



**CONCLUSION**  
**en 10 temps**

# CONCLUSION

---

1. La banlieue est là pour rester. Son caractère verdoyant et sa faible densité perçue sont recherchés.
2. Important de la transformer dans le respect de ces représentations pour conserver son attractivité auprès des jeunes ménages.
3. Stratégies pour attirer des ménages écoresponsables en quête de petites propriétés.
4. Voir les personnes âgées comme des alliés dans ce projet durable.
5. Consolider des noyaux communautaires en tirant parti du mouvement de rénovation des écoles.
6. Des secteurs scolaires de qualité attireront des familles avec jeunes enfants.

# CONCLUSION

---

7. Les secteurs locatifs sont l'enfant pauvre des banlieues: leur requalification doit être orchestrée avec des programmes d'aide à la rénovation des immeubles, au verdissement des cours et à la réfection des rues.
8. À la fois bouger vite pour tirer parti d'une conjoncture facilitante et prendre le temps de concerter et planifier: ça va être fait pour 50 ans!
9. Il faut briser les silos et travailler ensemble : municipalités, ministères, CS, chercheurs, designers, conseils de quartier et citoyens...
10. Des concours, projets de démonstration, interventions tactiques devraient être lancés, ... 10 ans, c'est vite passé dans la vie d'une ville.

**MERCI**