

14 JUIN 2016

1^{er} 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 km²
Densité : 225 h. / km²

5 x km² 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



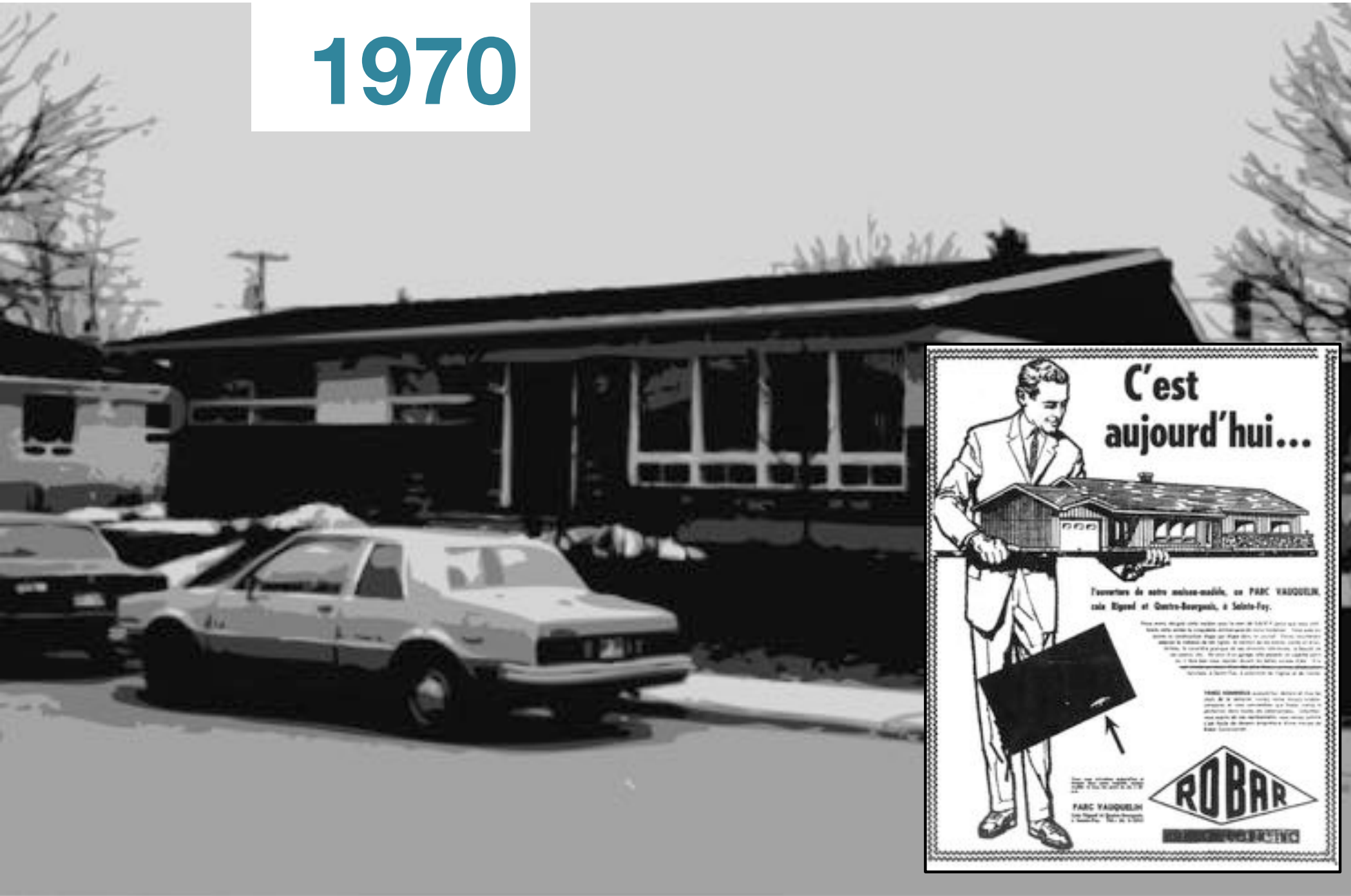
QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

1940



QUÉBEC: DE VILLE CENTRE À VILLE ÉTALÉE

1970



C'est aujourd'hui...



L'ouverture de notre maison-modèle, au **PARC YARQUELIN**, route Elzéard et Quatre-Bourgeois, à Sainte-Foy.

Plus vous regardez cette maison, plus le nom de **ROBAR** prend son sens. C'est la seule offre de la compagnie ROBAR qui se trouve dans la région de Québec. Elle est conçue en collaboration avec les architectes de la région. Elle est moderne, elle est spacieuse, elle est confortable, elle est sûre, elle est pratique, elle est économique. Elle est la seule maison de son genre à Québec. Elle est la seule maison de son genre à Québec. Elle est la seule maison de son genre à Québec.

PARC YARQUELIN est une maison-modèle de la compagnie ROBAR. Elle est conçue en collaboration avec les architectes de la région. Elle est moderne, elle est spacieuse, elle est confortable, elle est sûre, elle est pratique, elle est économique. Elle est la seule maison de son genre à Québec. Elle est la seule maison de son genre à Québec. Elle est la seule maison de son genre à Québec.

PARC YARQUELIN
1000, route Elzéard, Sainte-Foy, Québec



ROBAR
CONSTRUCTION INC.

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

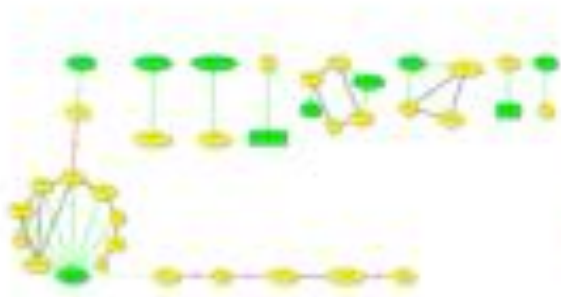
2010



DES REPRÉSENTATIONS QUI PERDURENT

la banlieue mieux que ville ou que campagne

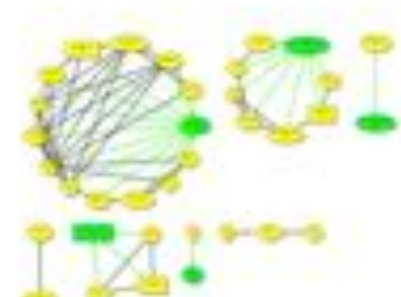
- 1 Les représentations de la ville, de la banlieue et de la campagne demeurent stéréotypées.
- 2 La banlieue jouit d'une perception générale positive, évitant à la fois les défauts de la ville et de la campagne.



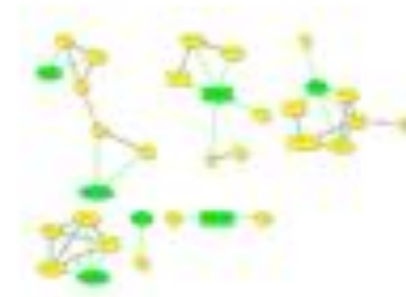
VILLE



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 are two identical logos for 'CONSTRUCTION SMB' on a blue background. The central part of the ad features a photograph of a family of five (a man, a woman, and three children) playing happily in a large, modern house with a green lawn. The man is on the left, holding a young girl. The woman is on the right, lifting a baby. Two other children are in the middle. The background shows several other houses in a residential development under a clear blue sky. At the bottom, there is a dark grey banner with white text.

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

**REFAIRE À L'IDENTIQUE
OU**

FAIRE MIEUX?

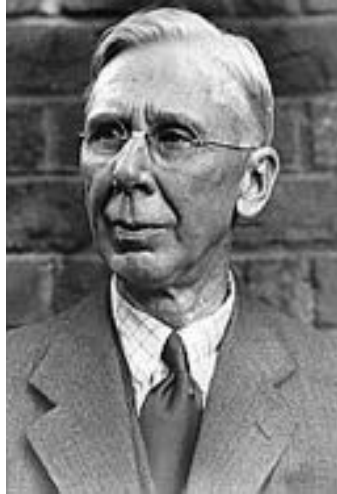
DE BANLIEUES

À

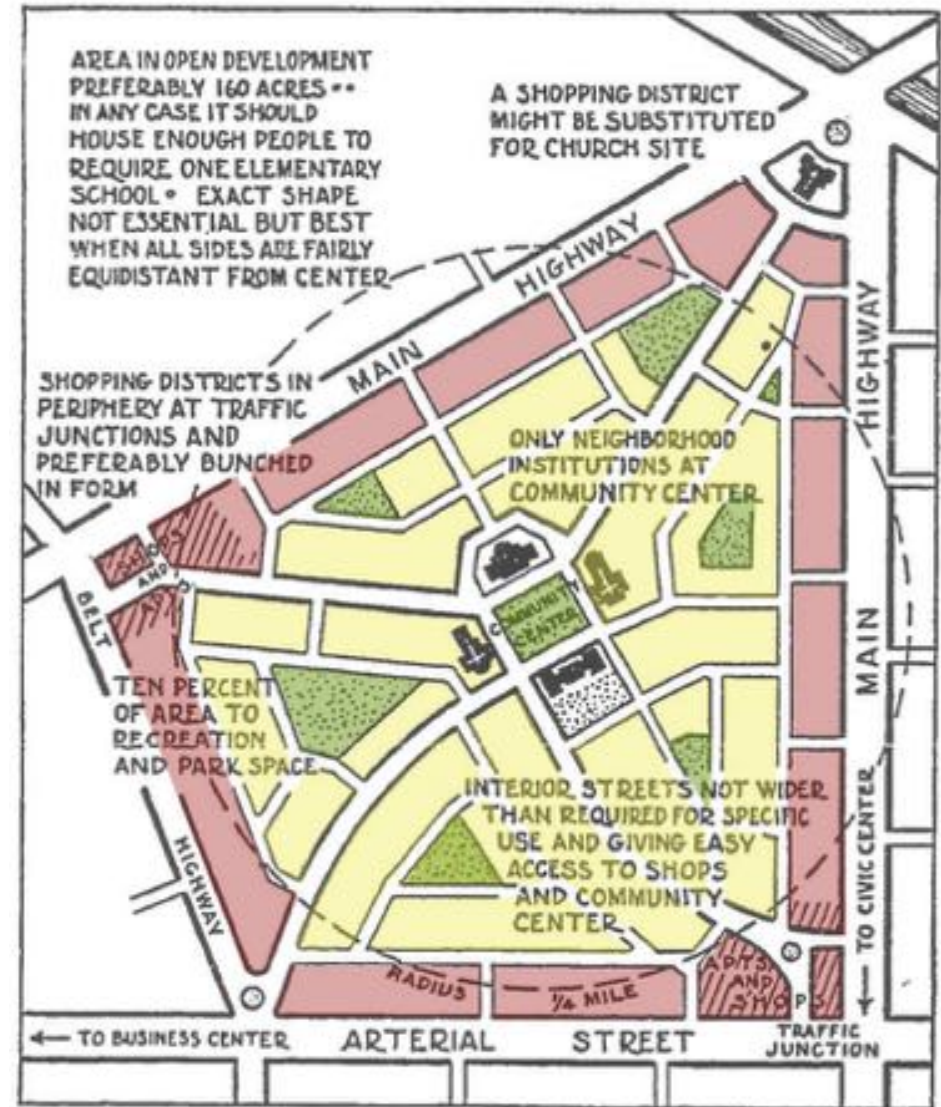
ÉCO-BANLIEUES

L'IDÉAL DE LA BANLIEUE EN URBANISME

L'unité de voisinage de Constance Perry



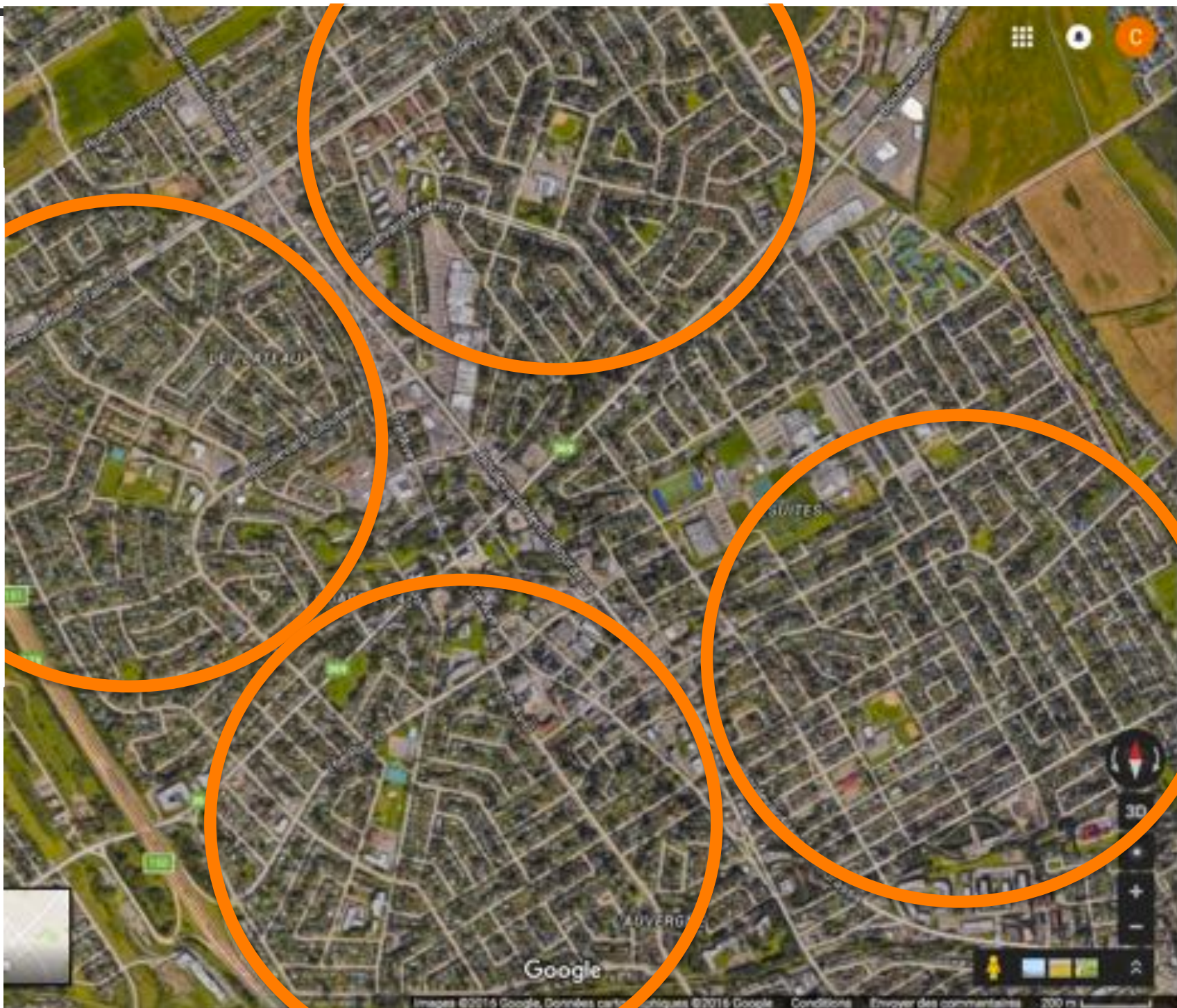
THE NEIGHBORHOOD UNIT FORMULA



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

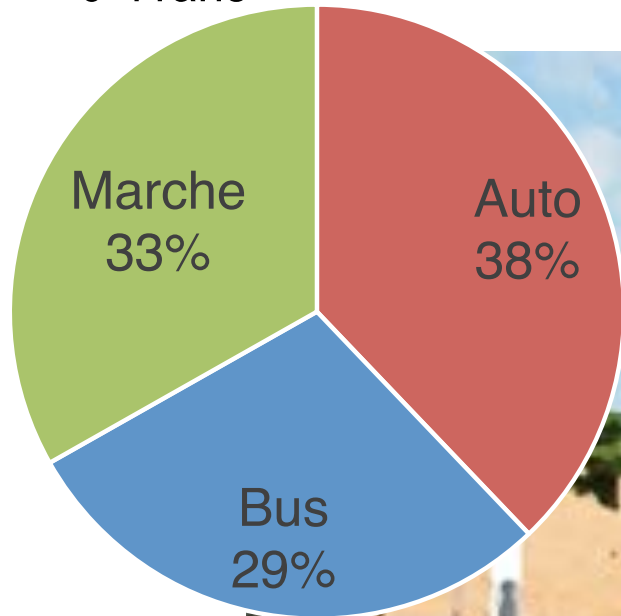
... et aménager pour bouger



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 \$



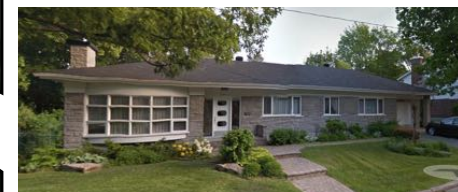
TERRAIN / VT = 0.64
TERRAIN / BÂTI = 1.78

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



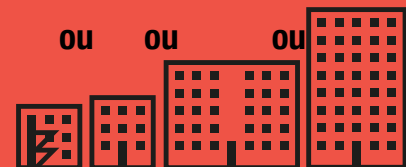
TYPE 3 13%
Banlieue urbaine



TYPE 4 25%
Ville à trois paliers



TYPE 5 17%
Ville effervescente



TYPE 6 13%
Ville dense

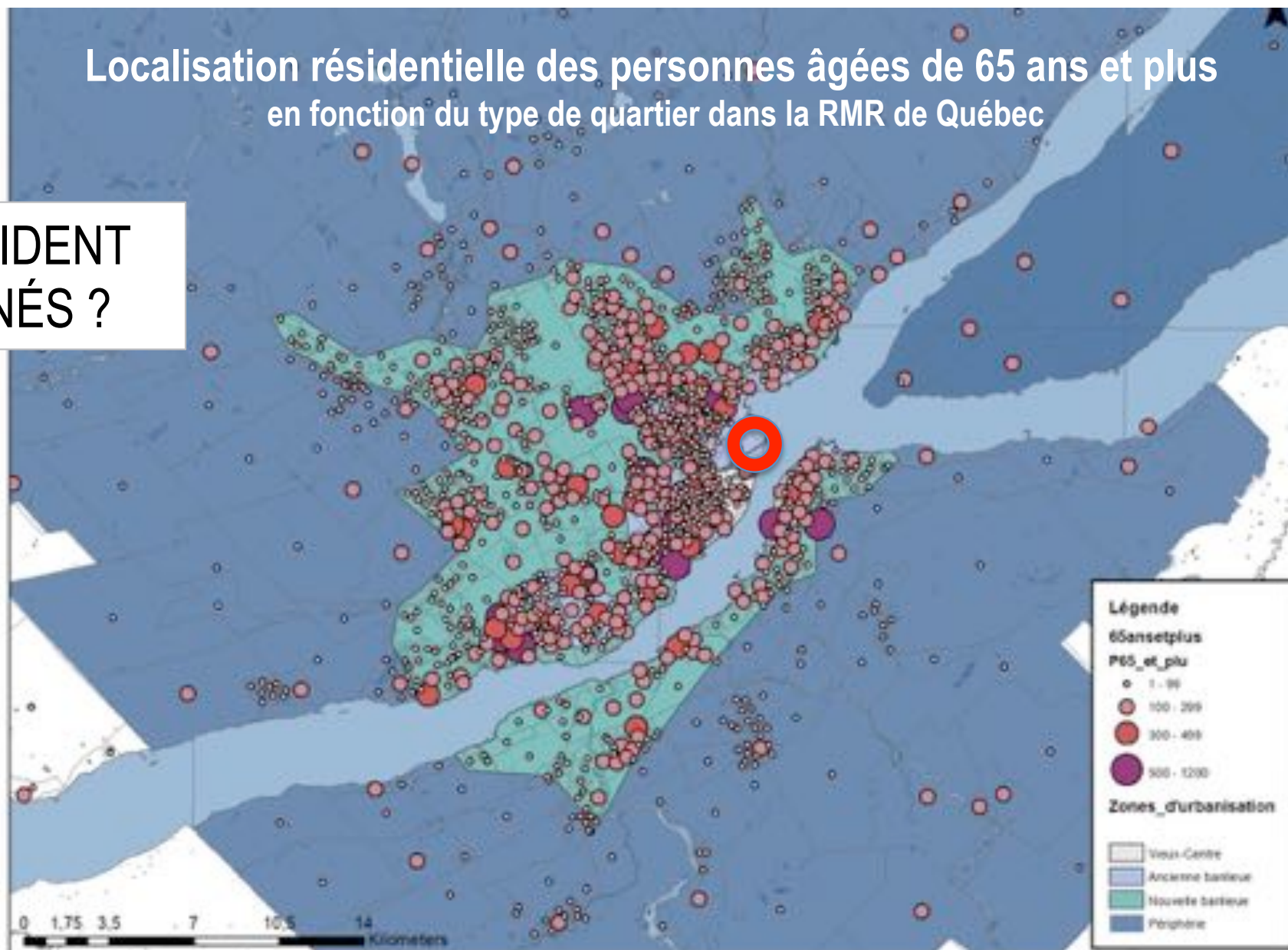


DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

... le vieillissement de la 1^{re} 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^{re} couronne



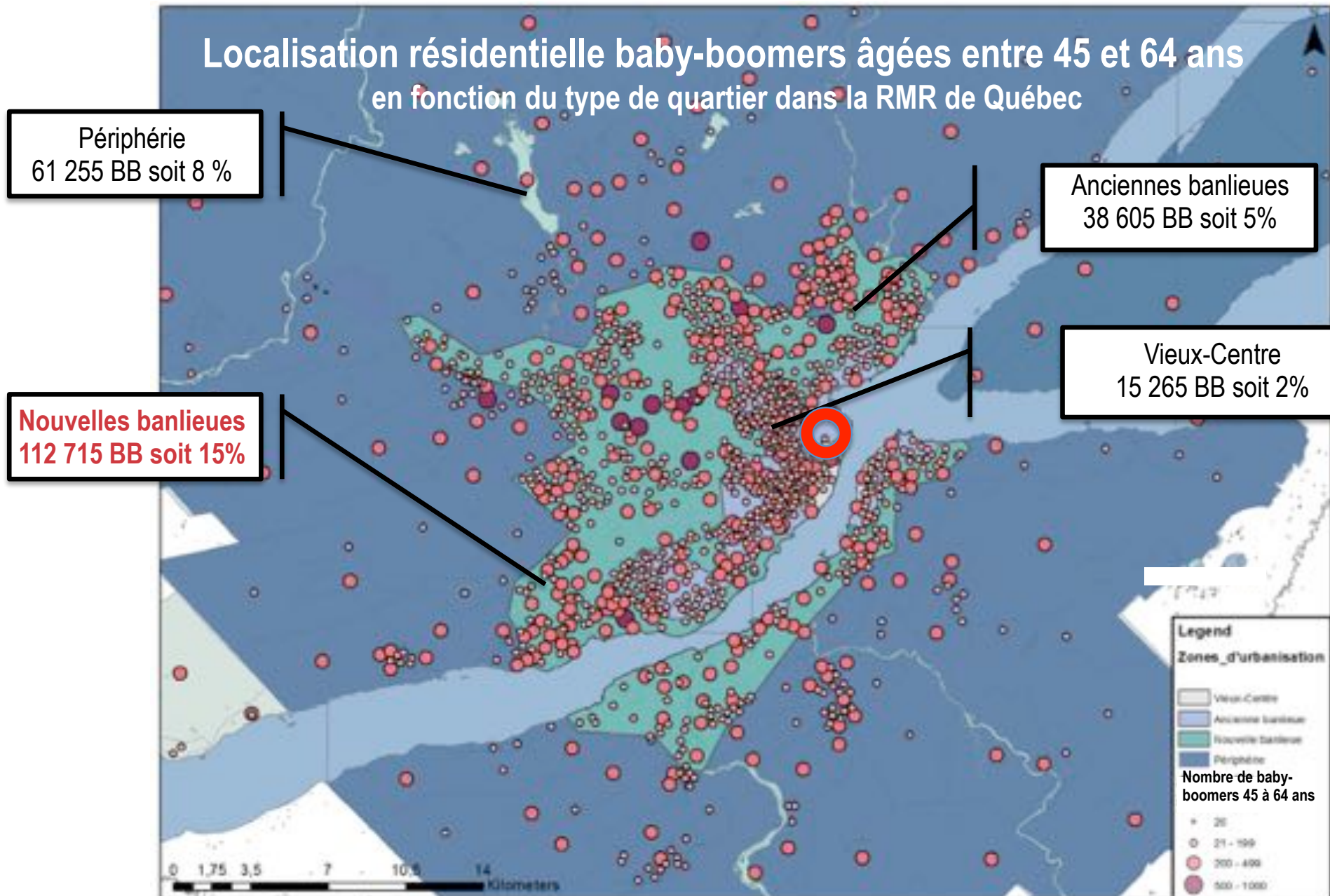
DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

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



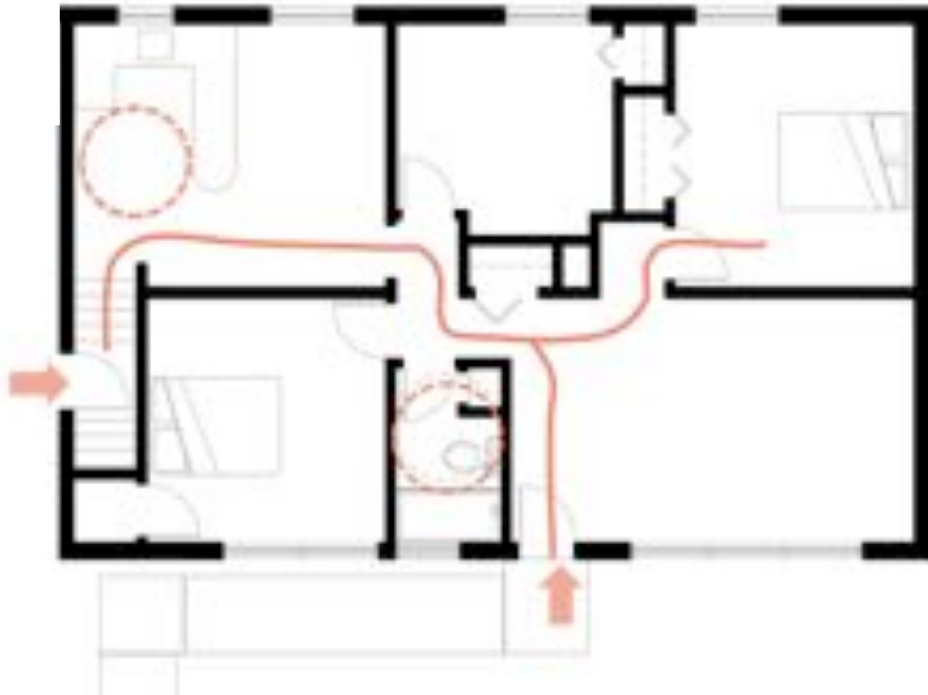
DES VECTEURS DE TRANSFORMATION

... les baby-boomers des 2^e et 3^e couronnes



DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

... vieillir chez soi et adapter sa maison



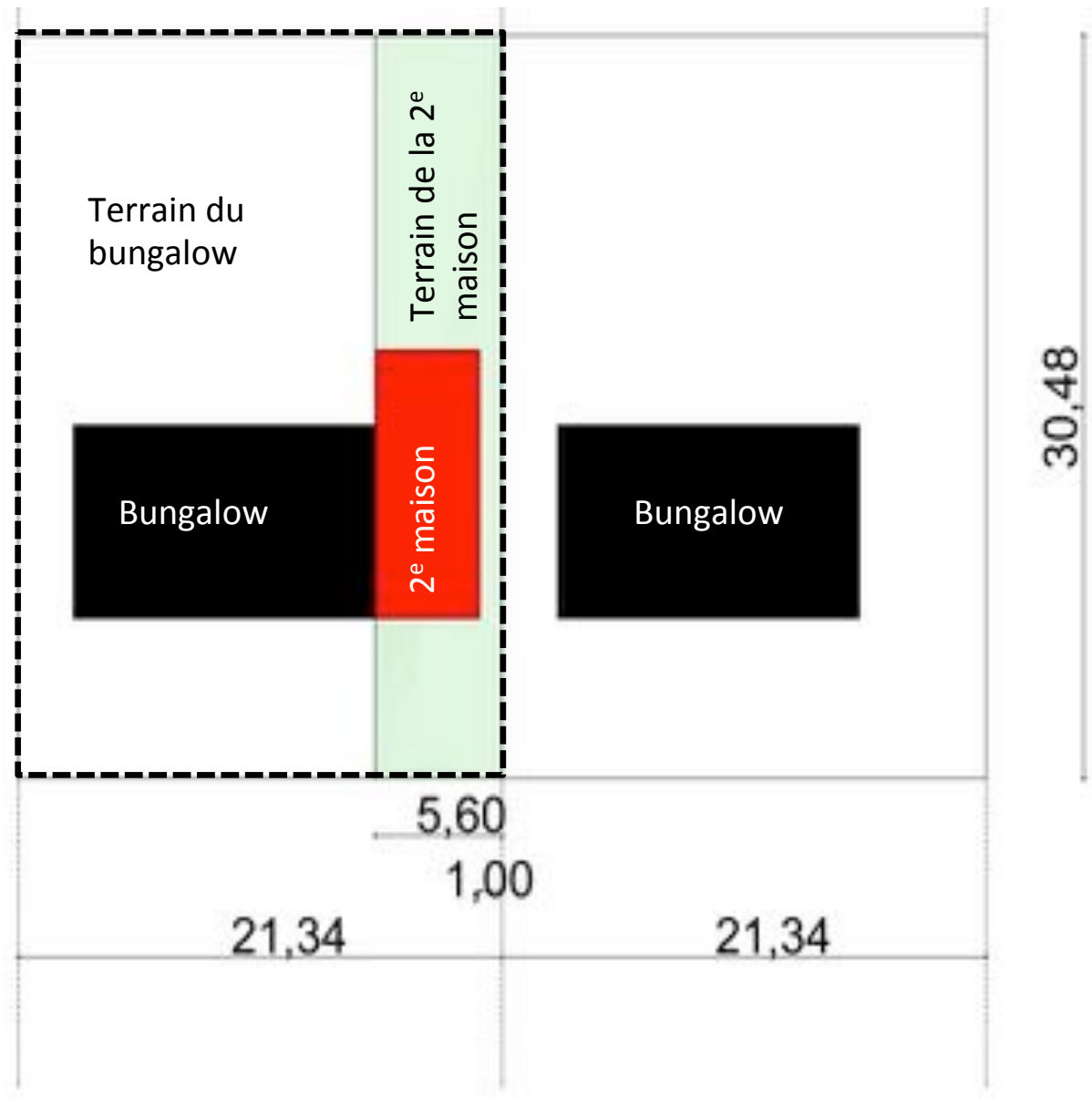
Pour adapter, ça prend des \$,
... beaucoup de \$\$\$!



DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

... vendre une partie de terrain pour financer

Construction d'une
petite maison latérale



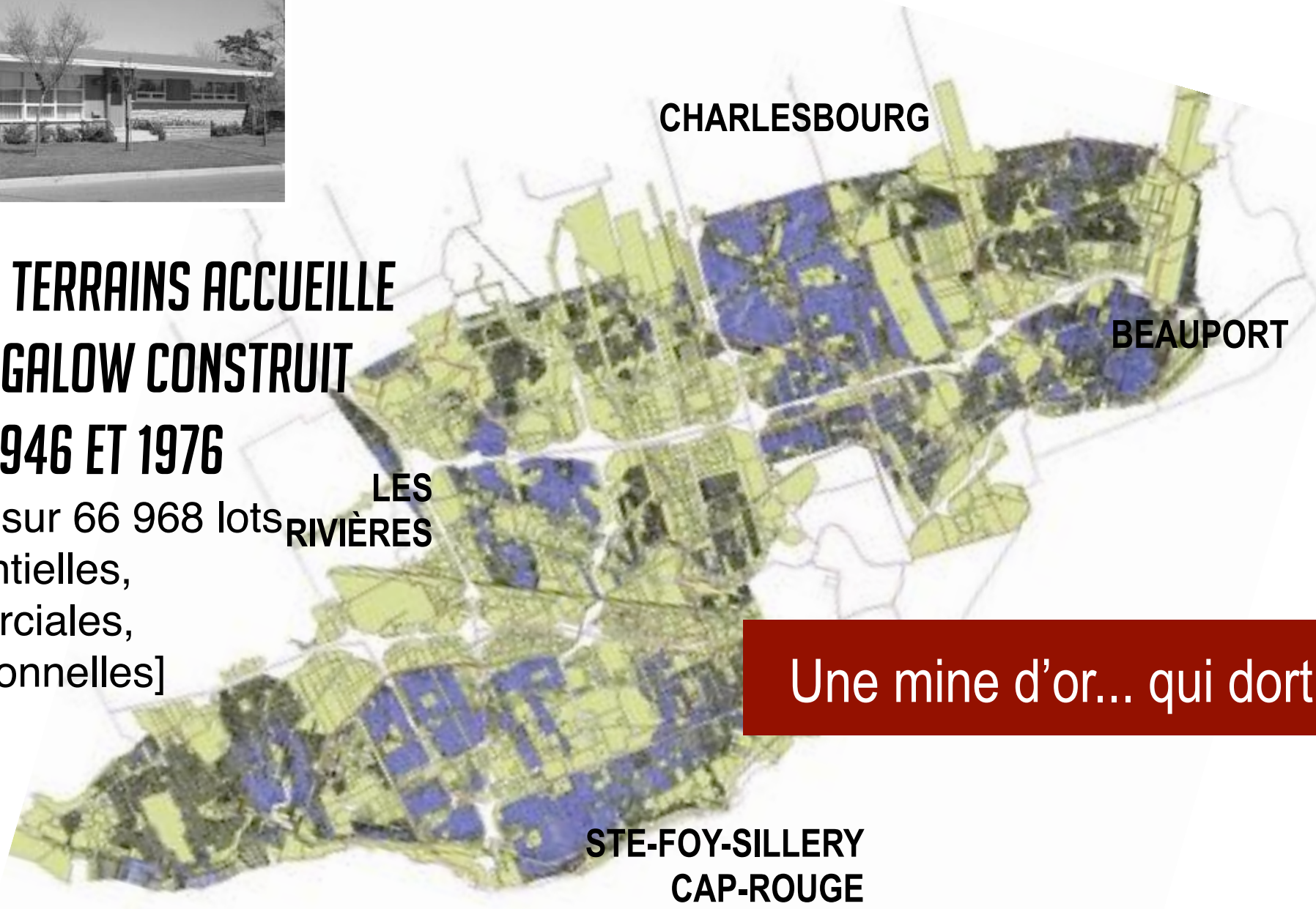
DES SECTEURS DE BUNGALOWS À DENSIFIER

.... 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



50% d'espaces de stationnement

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