

# DIX MYTHES SUR LA BANLIEUE

UNE ENTREVUE AVEC **CAROLE DESPRÉS**

DIRECTRICE DE LA MAÎTRISE EN SCIENCES DE L'ARCHITECTURE, DIRECTRICE DE LA MAÎTRISE EN DESIGN URBAIN  
PROFESSEUR TITULAIRE (PH.D.), ÉCOLE D'ARCHITECTURE, UNIVERSITÉ LAVAL

## MYTHE NUMÉRO 1

### LA BANLIEUE EST EN PERTE DE VITESSE

**ARQ :** Règle générale, l'étalement urbain est perçu comme un frein important au développement durable, par la dépendance à l'automobile qu'il entraîne, mais aussi l'empiètement sur les terres agricoles, les lacs, les montagnes qu'il implique. Avec toute la sensibilisation sur le DD au grand public, diriez-vous que la banlieue est en perte de vitesse?

**CAROLE DESPRÉS :** Même si d'un point de vue durable, plusieurs aimeraient croire que la banlieue est en perte de vitesse, la maison individuelle avec sa cour privée demeure le modèle culturel le plus valorisé et la banlieue le milieu de vie recherché par beaucoup de jeunes et moins jeunes. C'est ce qu'a révélé l'enquête Internet «Demain Québec, je clique et je m'implique» menée par le GIRBa en mai 2011 auprès des résidents de la Communauté métropolitaine de Québec et à laquelle 2501 répondants ont répondu quant à leur profil résidentiel passé, actuel et anticipé. Il ne faut pas oublier que la banlieue est le berceau de plusieurs générations de Québécois dont la première s'y est installée après la 2<sup>e</sup> Guerre mondiale. C'était l'époque où même l'Église encourageait les familles à acheter en banlieue et à quitter les quartiers surpeuplés comme le GIRBa en fait état dans l'ouvrage *La banlieue revisitée* (Nota bene, 2002). En 1940, par exemple, 40% des logements de Limoilou logeaient deux familles. Plusieurs générations d'enfants sont nés en banlieue depuis et s'y identifient. Par exemple, dans la ville de Québec, 70% de la population habite la banlieue comparativement à 20% les quartiers centraux. Cela dit, parallèlement au ralentissement et au vieillissement démographiques s'observe une baisse des mises en chantier pour des maisons individuelles. Le marché de la revente va inévitablement être en croissance mais aussi celui des chalets «hivernisés» avec l'arrivée à la retraite des *baby-boomers* (tendance amorcée en 2011).

## MYTHE NUMÉRO 2

### LES BANLIEUES SONT TOUTES PAREILLES

**ARQ :** Les architectes considèrent souvent les banlieues comme des milieux tous pareils, manquant d'originalité et d'histoire, qu'en pensez-vous?

**CAROLE DESPRÉS :** Il est bien certain que les banlieues d'après-guerre ont été développées autour du concept d'«unité de voisinage», à partir d'un type architectural — le bungalow — qui ceinture un centre composé d'une école, d'une église et de terrains sportifs, mais aussi d'un autre type — l'immeuble *walk-up* — ce dernier, concentré en périphérie le long des artères. En cela et en théorie, elles sont homogènes. Plusieurs sont dorénavant très vertes. En effet, si les larges rues sont peu encadrées par les maisons de plain-pied, elles le sont par les arbres, dorénavant à maturité, qui les bordent et dont plusieurs ont été plantés il y a plus de 50 ans. En outre, la majorité des banlieues québécoises sont rattachées à un noyau historique. Je pense au Trait-Carré de Charlesbourg qui date du 17<sup>e</sup> siècle, à l'avenue Royale à Beauport qui remonte à la même époque, à la rivière Saint-Charles en bordure de Duberger. Malheureusement, cette histoire ou ces atouts ne sont souvent plus lisibles dans le paysage, la construction d'artères, voire d'autoroutes, mais aussi de grandes surfaces commerciales ayant fait en sorte de camoufler ces trésors.

Enfin, si les premières banlieues se sont surtout développées sur des terres agricoles et que ce modèle d'implantation se poursuit encore de nos jours, des banlieues plus récentes, que je qualifie de périurbaines, ont été édifiées dans les années 1990 autour de villages plus éloignés, en discontinuité ou en sautemouton avec le territoire urbanisé. Les promoteurs se sont malheureusement mis au déboisement des forêts avoisinantes, à l'envahissement de terres agricoles, de flancs de montagnes et de lacs pour y construire du pavillonnaire, altérant de manière irréversible le paysage identitaire qui attirait les consommateurs. Les analyses de mes deux collègues architectes Geneviève Vachon et GianPiero Moretti au GIRBa ont bien caractérisé ces milieux. Mettre en valeur l'histoire locale de ces banlieues et raccommoder les paysages par des interventions judicieuses, voilà de beaux défis pour les architectes!

## MYTHE NUMÉRO 3

### IL N'Y A QUE DES PROPRIÉTAIRES DE MAISONS EN BANLIEUE

**ARQ :** On entend souvent que la banlieue est synonyme de propriété. Sachant que le GIRBa a suivi l'évolution de ces quartiers à travers l'analyse de recensements successifs, est-ce vraiment le cas?

**CAROLE DESPRÉS :** Il s'agit d'une fausse perception que mes collègues sociologues Andrée Fortin et Dominique Morin ont bien illustrée. La dominance des propriétés individuelles n'est plus vraie de la majorité des vieilles banlieues. Bien sûr, ces premières banlieues se sont développées rapidement dans les années 1950 et 1960, grâce au *baby-boom* et à la vente de terrains individuels pour construire des maisons de type bungalow. Cela dit, elles ont rapidement évolué pour inclure de petits immeubles locatifs sans ascenseur ou *walk-up*. Le cas de Sainte-Foy dont 50% des logements sont situés dans des immeubles collectifs illustre bien ce propos. Même si les maisons unifamiliales dominent toujours le paysage, on trouve dans les vieilles banlieues pratiquement autant de locataires que de propriétaires. Après la crise pétrolière de 1973, parallèlement au mouvement de retour vers le centre-ville avec l'établissement de coopératives d'habitation et de copropriétés indivises, les immeubles en copropriété ont connu une certaine popularité dans les banlieues de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> couronnes, transformant ici aussi l'image des banlieues unifamiliales.



Immeuble «walk-up»

## MYTHE NUMÉRO 4

### LA BANLIEUE EST L'UNIVERS DES FAMILLES AVEC ENFANTS

**ARQ :** Un des stéréotypes associés à la banlieue est qu'il s'agit là du lieu idéal pour élever des enfants. Cette perception est-elle toujours présente?

**CAROLE DESPRÉS :** Oui, tout-à-fait. Cela est ressorti de deux séries d'entrevues en profondeur que nous avons menées avec des propriétaires de la banlieue en 1999 et 2006, mais aussi d'une enquête Internet en 2011 auprès de résidents de la Communauté métropolitaine de Québec. Dans les faits, on retrouve très peu d'enfants dans les vieilles banlieues. Seulement 3 maisons sur 10 logent des enfants, et plus de 4 sur 10 parmi ces derniers sont dorénavant de jeunes adultes. Plusieurs bungalows sont dorénavant habités par des couples sans enfants et des personnes seules, voire des femmes âgées. Le portrait social des vieilles banlieues ressemble en fait beaucoup plus à celui des quartiers centraux comme mon collègue sociologue Dominique Morin le soulignait suite à des analyses longitudinales de recensement. Les analyses des entretiens des résidents des banlieues périurbaines de ma collègue sociologue Andrée Fortin du GIRBa ont bien montré que les parents désirent un contact avec la nature pour les enfants et des voisins du même âge pour jouer dans des cours sécuritaires et supervisées. À l'adolescence, ils se transforment en taxi pour accompagner ou reconduire leurs enfants à leurs activités. Les jeunes adultes, quant à eux, découvrent le prix de la distance pour se rendre au cégep ou à l'université.

Arrière de maisons aux limites de l'urbanisation



Noyau villageois de Charlesbourg, photo de 1937.



Image de déboisement de forêt et de défrichage de terres agricoles en périphérie de la Communauté métropolitaine de Québec





### MYTHE NUMÉRO 5 LES BANLIEUES SE VIDENT VERS LE CENTRE-VILLE LE JOUR

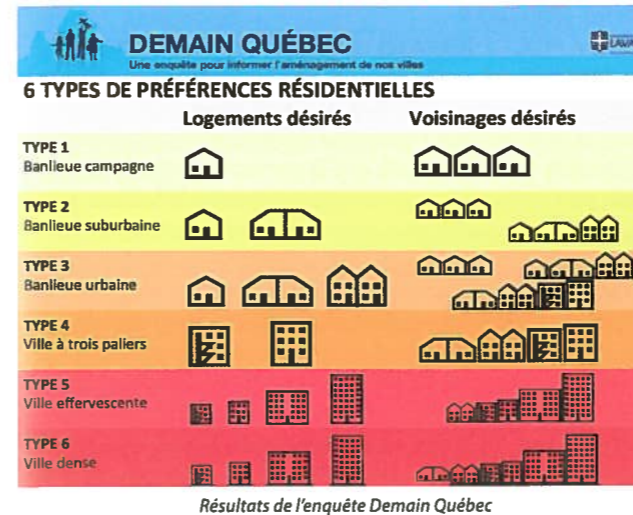
**ARQ :** Les banlieues dortoirs, comme on disait de celles qui se sont développées dans les années 1950 et 1960 et qui se vidaient de ses travailleurs le matin. Cette expression colle-t-elle toujours à la réalité?

**CAROLE DESPRÉS :** Non, pas du tout, dans le cas des banlieues de 1<sup>re</sup> couronne bien que cela varie selon la localisation géographique. Plusieurs sont devenues, avec les années, d'importants pôles commerciaux et d'emplois. Pensons à Sainte-Foy qui est le 2<sup>e</sup> plus grand pôle d'emploi après la Colline parlementaire. Au GIRBa, nos analyses des déplacements des résidents de la CMQ de l'enquête « Demain Québec » montrent que, dorénavant, un nombre important de résidents quittent chaque matin un quartier central pour aller travailler dans une banlieue, ou une banlieue pour aller travailler dans une autre banlieue. Comme les transports collectifs sont pensés pour servir le navettage traditionnel des banlieues vers le centre le matin et vice-versa le soir, nous avons identifié des navettes éprouvantes pour bon nombre de travailleurs qui ne disposent pas d'un accès automobile. Des ajustements au Réseau de transport de la Capitale de Québec, se réalisent en ce sens avec l'ajout de nouveaux parcours vers ces pôles d'emploi de banlieue.

### MYTHE NUMÉRO 6 LES BANLIEUES VIDENT LES CENTRES-VILLE

**ARQ :** On entend souvent que les familles du centre-ville quittent pour s'établir en banlieue. Qu'en est-il?

**CAROLE DESPRÉS :** En fait, c'est un peu ce que nous nous attendions à trouver dans notre enquête sur les résidents du périurbain (notre livre *La banlieue s'étale*. Nota bene, 2011). Or, nos analyses suggèrent que ce n'est pas tout à fait juste. D'une part, les personnes qui ont grandi en ville et ont vécu une expérience résidentielle positive auront tendance à y demeurer, idem pour ceux qui ont grandi en banlieue ou en campagne. C'est le concept d'identité territoriale ou de « *settlement-identity* » développé par l'architecte et psychologue de l'environnement Roberta Feldman aux États-Unis. Parmi les nombreux jeunes adultes qui viennent étudier à Québec ou à Montréal et habitent les quartiers centraux pendant leurs études, plusieurs déménageront dans des milieux qui ressemblent à celui où sont leurs racines une fois le diplôme obtenu ou l'envie de fonder un foyer. Le même concept d'identité territoriale explique le phénomène inverse que nous avons observé. En effet, nous avons trouvé beaucoup de résidents du périurbain qui étaient nés dans des villages voisins ou la campagne proche, ou qui y avaient fréquenté un chalet pendant des années. À notre étonnement, nous avons aussi rencontré plusieurs personnes qui arrivaient de régions plus éloignées comme la Côte-Nord ou le Bas-du-Fleuve pour se rapprocher d'un emploi, des services, ou de petits-enfants suite à leur retraite. N'ayant jamais vécu dans une grande ville, ces jeunes et moins jeunes souhaitaient être près du centre-ville sans y vivre, désirant davantage retrouver le rapport à la montagne, à la forêt ou au fleuve de leur milieu d'origine. C'est donc dire que, dans le cas de Québec que nous avons étudié, les banlieues videraient plutôt les campagnes que le centre-ville! Pour Montréal, je n'oserais pas m'avancer, la variable ethnoculturelle influençant possiblement le rapport à la ville des plusieurs immigrants.



### MYTHE NUMÉRO 7 AVEC DES BÂTIMENTS VERTS DE QUALITÉ, LES BANLIEUSARDS CHOISIRONT LA VILLE

**ARQ :** Les architectes rêvent d'éduquer les banlieusards à des modes de vie plus urbains, en lien avec des visées de développement durable. Est-ce possible?

**CAROLE DESPRÉS :** Il n'est pas simple de changer un modèle culturel qui s'est construit sur plusieurs générations, ce que notre enquête « Demain Québec » auprès des résidents de la CMQ a confirmé. En effet, nous avons examiné les aspirations résidentielles de plus de 1000 répondants qui anticipaient déménager dans les 5 prochaines années. Nos analyses ont permis de dégager 6 profils d'aspirations résidentielles dont 2 seulement accepteraient de vivre dans des bâtiments de plus de 3 étages. Ce sont 3 profils sur 6 qui désirent être propriétaires d'une maison de préférence individuelle dans un voisinage où dominent les maisons individuelles (avec une ouverture plus ou moins grande pour un jumelé ou une maison de ville, ainsi que pour un voisinage où il y aurait des triplex et *walk-up* selon les cas). Outre les couples avec enfants, on retrouve parmi ces répondants des couples sans enfants et des personnes seules. Les 3 autres profils sont plutôt urbains. Le 4<sup>e</sup> profil chercherait à se loger dans ce que j'appelle « la ville à trois paliers » c'est-à-dire qu'ils habiteraient dans des triplex ou de petits collectifs comme on en retrouve dans les quartiers Limoilou ou Montcalm, ou l'équivalent du Plateau Mont-Royal à Montréal. Nous avons baptisé le 5<sup>e</sup> profil : « la ville effervescente ». On y retrouve notamment un groupe de retraités à la recherche d'habitations de 4 à 5 étages, mais aussi des personnes seules, des couples sans enfants et de colocataires désirant profiter des avantages de la vie urbaine et du centre-ville. Le 6<sup>e</sup> et dernier profil correspond à ce que nous aimons appeler « la ville n'importe quoi ». Ce sont, par exemple, des étudiants qui accepteraient de se loger à peu près n'importe où (de la maison à la tour) à condition que le loyer convienne et soit abordable. Ces données sont loin de correspondre au marché plus central que l'on voit se développer. Nos résultats suggèrent de miser sur le développement de voisinage où domine une mixité d'immeubles de 3 étages et où se chevauchent divers modes de tenure.



**MYTHE NUMÉRO 8**

**LE DÉVELOPPEMENT DES BANLIEUES PEUT ÊTRE UN PROJET POLITIQUE**

**ARQ :** Dans certaines villes comme, par exemple Tapiola en Finlande une fondation a été créée pour constituer une maîtrise d'ouvrage qui achète les terrains, revend les lots, installe les équipements, choisit et rémunère les architectes. Tapiola est devenu un modèle reconnu et visité par le monde entier. Croyez-vous qu'une municipalité ici au Québec pourrait se servir d'un tel modèle?

**CAROLE DESPRÉS :** Je pense que c'est en partie ce que la ville de Québec tente de faire avec le projet d'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres. Le problème est que le premier réflexe des promoteurs est d'aller vers des types d'habitat comme des barres ou des tours pour atteindre de fortes densités. Or, aussi innovantes soient ces dernières du point de vue des technologies vertes, ces types d'immeuble sont aux antipodes de ce à quoi aspire la majorité des québécois. Les architectes ont un bon rôle à jouer pour développer des types d'habitats qui permettent d'atteindre des densités nettes de l'ordre de 100 logements à l'hectare tout en se rapprochant le plus possible des caractéristiques de la maison individuelle, ce que le triplex fait si bien (une entrée individuelle, un avant public, un arrière privé, etc.). De beaux défis s'offrent aux architectes dans cette avenue.

Sans nier la valeur de ces projets, une option plus porteuse, à mon avis, serait d'apporter des modifications à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour permettre la division de lots de banlieue. Le cadre réglementaire actuel gèle un immense potentiel foncier. Le propriétaire d'une maison individuelle pourrait ainsi vendre la bande latérale de son terrain pour permettre la construction d'une petite maison de ville. Tout le monde y trouverait son compte : un gain en argent pour le propriétaire vieillissant, un terrain abordable pour des acheteurs éventuels, des dollars de taxes pour les municipalités. Et cela sans compter que cela tire parti d'une infrastructure de rues déjà en place qui fournissait à l'origine des services à des familles de 4 enfants. Quelle belle opportunité pour des architectes de travailler au développement de modèles standardisés (comme l'étaient les bungalows), voire préfabriqués.

**MYTHE NUMÉRO 9**

**IL N'Y A PLUS DE TERRAINS DISPONIBLES POUR DENSIFIER LA BANLIEUE**

**ARQ :** Depuis ses tout débuts, le GIRBa prône la requalification des vieilles banlieues plutôt que la poursuite de l'étalement urbain, y a-t-il vraiment un potentiel pour densifier la banlieue sans nuire à l'image que les gens aiment de ces milieux?

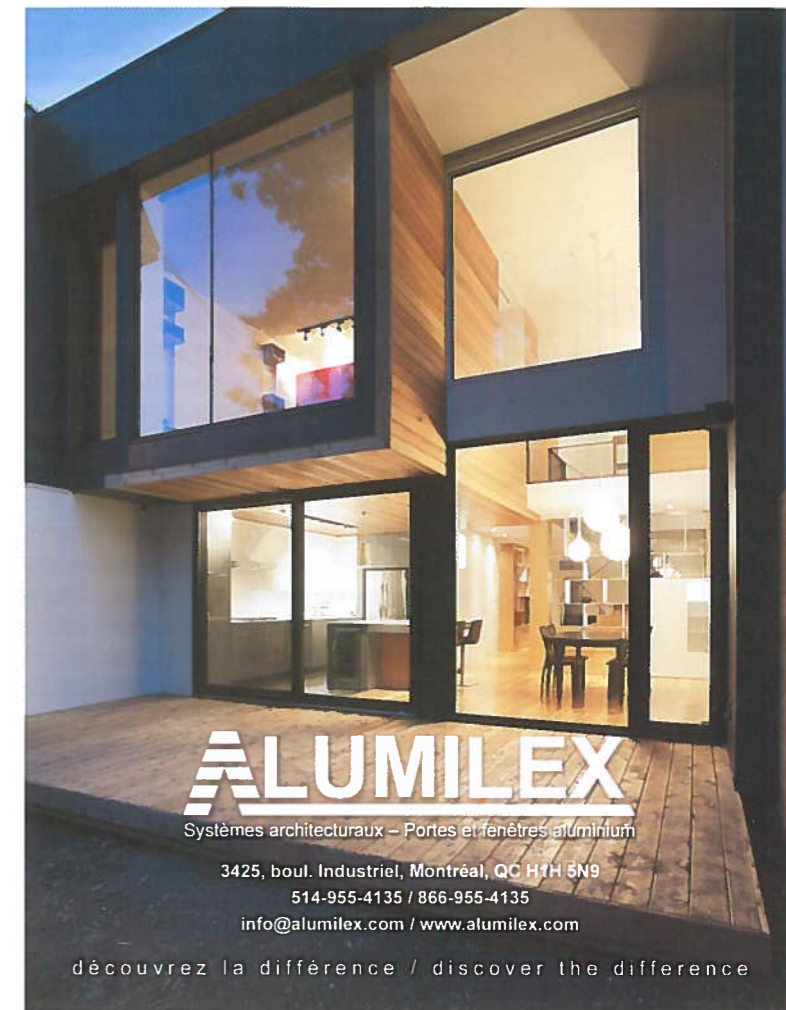
**CAROLE DESPRÉS :** Outre l'option citée dans ma réponse à la question précédente, les vieilles banlieues recèlent des terrains sous-utilisés qui pourraient devenir des opportunités pour le développement. Avec mes collègues Geneviève Vachon et GianPiro Moretti, ainsi que nos étudiants à la maîtrise en architecture, nous en avons exploré plusieurs. Pensons aux nombreux terrains de balle-molle alors que les enfants sont dorénavant peu présents dans ces milieux. On pourrait y localiser de nouvelles options de logement pour les aînés qui veulent vieillir dans leur quartier à défaut de pouvoir entretenir leurs bungalows qu'ils pourraient revendre aux plus jeunes. On pourrait aussi y installer au rez-de-chaussée des services de proximité pour l'ensemble du voisinage, un arrêt de bus adapté et chauffé. Que dire des vastes stationnements entourant les petits centres d'achat de banlieue dont plusieurs vivotent avec la compétition des grandes surfaces commerciales en périphérie? Un autre exemple est le potentiel foncier qui dort autour des écoles polyvalentes dont le nombre d'étudiants n'est souvent plus que la moitié, voire le tiers de ce qu'il était à l'origine. Les commissions scolaires, ayant besoin de fonds pour rénover ces écoles qui ont pour plusieurs plus de 40 ans, pourraient ainsi y trouver leur profit. Autant d'opportunités dans ces banlieues de première génération pour édifier des modèles d'habitation susceptibles de satisfaire les besoins de jeunes familles désirant accéder à la propriété, mais aussi de baby-boomers à la recherche d'alternatives qui s'inscrivent dans la continuité de leurs aspirations résidentielles.

**MYTHE NUMÉRO 10**

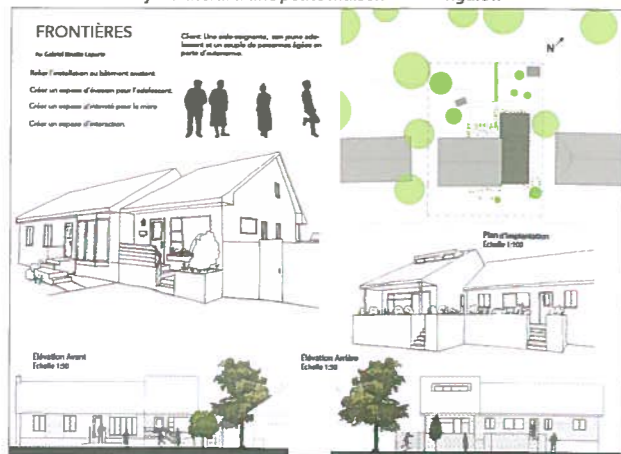
**IL EST IMPOSSIBLE DE RAPATRIER DES BANLIEUSARDS EN VILLE**

**ARQ :** Croyez-vous qu'il soit possible de rapatrier les banlieusards au centre-ville ?

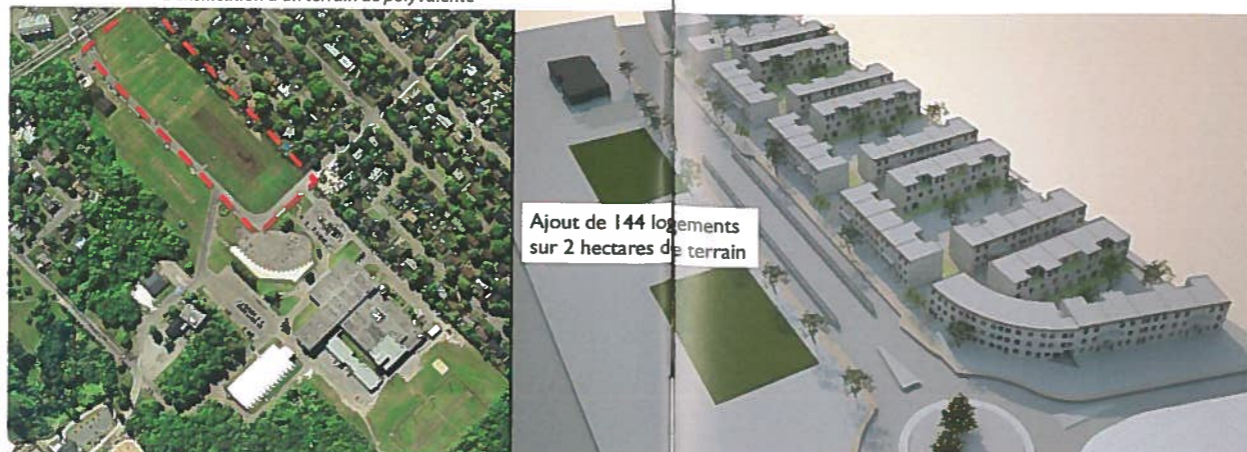
**CAROLE DESPRÉS :** Tant qu'on n'offrira pas des types d'habitations qui séduisent les populations qu'on veut ramener dans les centres-villes, je pense en effet que l'idée d'un rapatriement est illusoire. Par exemple, aujourd'hui, on construit des tours de dix étages, qui plus est, avec des logements qui ne sont pas abordables pour l'acheteur moyen et n'offrent rien des qualités recherchées dans l'habitat de faible densité. Les promoteurs font grand état de technologies vertes qu'ils utilisent, ou d'une structure de bois innovante, mais ce n'est pas ce qui attirera le banlieusard à la recherche d'un logement qui soit un compromis acceptable sur une maison. C'est à se demander si ces projets sont au service de la technologie plutôt que des gens qui vont les habiter. Il ne s'agit pas de construire des banlieues en ville mais de construire un habitat qui reproduit certaines qualités fondamentales des habitations de banlieue (entrées individuelles, logements « traversants » offrant une double orientation, accès à des petites cours). Des bâtiments de facture modeste avec accès à des petits jardins seront beaucoup plus attrayant que des tours d'habitation qui n'attirent en réalité que les « vrais urbains ». Même les urbains de passage comme les étudiants ou les jeunes diplômés ne peuvent s'offrir ces condos! Des maisonnettes de deux étages superposés, des triplex bonifiés, des maisons de ville à front étroits, autant de solutions permettant d'atteindre des densités pouvant aller jusqu'à 100 et 120 logements à l'hectare, ce qui correspond au quartier Montcalm ou au Plateau, mais aussi aux plus beaux quartiers des grandes villes comme Boston. La création de nouveaux prototypes d'habitats qui correspondent aux désirs et aux moyens financiers des jeunes en particulier demeure aujourd'hui le principal défi lancé aux architectes dans le domaine de l'habitation.



Ajout latéral d'une petite maison à un bungalow



Densification d'un terrain de polyvalente



Développement d'un terrain vacant — logements traversants

