

## **Pour rénover nos banlieues**

Émilie Benoît-Beaulé and Marie Parent

---

Number 301, Fall 2013

Tous banlieusards

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/69924ac>

[See table of contents](#)

---

### Publisher(s)

Collectif Liberté

### ISSN

0024-2020 (print)

1923-0915 (digital)

[Explore this journal](#)

---

### Cite this article

Benoît-Beaulé, É. & Parent, M. (2013). Pour rénover nos banlieues. *Liberté*, (301), 27–30.

# POUR RÉNOVER NOS BANLIEUES

*Liberté a rencontré Carole Després, très active dans le débat public sur le développement des banlieues de Québec. Plutôt qu'une transformation extrême, elle propose une urbanisation tranquille.*

**ÉMILIE BENOÎT-BEAULÉ ET MARIE PARENT**

**LIBERTÉ** Comment définir la banlieue aujourd'hui ?

**CAROLE DESPRÉS** La première chose à préciser, c'est qu'on ne devrait pas parler de la banlieue au singulier. Il y a des banlieues : la Rive-Sud, la Rive-Nord, l'Est, l'Ouest, Montréal, Québec. Ce ne sont pas du tout les mêmes milieux, bien qu'il y ait des similarités sur le plan de leur développement.

*Vous vous êtes beaucoup intéressée à la première couronne de Québec, pouvez-vous nous en parler ?*

La banlieue de la première couronne, c'est la banlieue automobile née après la Deuxième Guerre mondiale dans un contexte très particulier, celui du baby-boom, de la réorientation de l'industrie de l'armement vers la construction résidentielle, de la forte reprise économique, une époque aussi marquée par la nécessité de loger les vétérans. Après la guerre, on a ainsi créé la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui permettait d'emprunter jusqu'à 75 % du coût de la maison. Avant cette initiative, il fallait payer en argent comptant, de sorte que très peu de gens avaient accès à la propriété. Cela peut paraître étrange, mais le clergé catholique a, lui aussi, joué un rôle important dans le développement de cette couronne, entre autres par le biais de feuillets paroissiaux prônant la fin du logement intergénérationnel. À cette époque, 40 % des triplex à Limoilou étaient habités par au moins deux familles. On y vivait avec la grand-mère, l'oncle célibataire... Je ne sais pas si les curés craignaient l'inceste ou l'insalubrité, mais ils ont contribué à diffuser l'idéologie de la famille nucléaire, où le père, la mère et les enfants forment une unité d'où sont absents les grands-parents, les tantes, les oncles. Mais l'expansion de la banlieue est également liée à un contexte

politique : être propriétaire nous éloignait du mouvement communiste. C'est un ensemble de facteurs qui ont fait en sorte que ce modèle a émergé et s'est répandu.

*La banlieue québécoise se distingue-t-elle de la banlieue américaine ?*

Tout à fait. Entre autres parce que la plupart de nos banlieues, contrairement à celles des États-Unis, n'ont pas poussé au milieu de nulle part, mais ont été construites autour de noyaux villageois. Beauport, Charlesbourg, Sainte-Foy étaient des milieux agricoles qui avaient leur paroisse. Les maisons étaient construites autour d'un centre, composé de l'école, de l'église, de la piscine, du terrain de balle molle, d'un grand parc. Les propriétaires de bungalows qui ont acheté dans les années soixante et soixante-dix s'identifiaient ainsi à leur paroisse avant tout. Autour de la ville de Québec, Duberger est le seul quartier qui est fondé sur le modèle de la banlieue américaine créée de toutes pièces.

*Dans La banlieue s'étale, vous affirmez que les banlieues de première couronne se dépeuplent au profit de municipalités plus éloignées. Comment l'expliquez-vous ?*

Ce ne sont pas toutes les banlieues de Québec qui se dépeuplent, mais on observe tout de même ce phénomène dans plusieurs secteurs de la première couronne. Entre 2001 et 2006, on a constaté jusqu'à 10 % de décroissance dans certaines municipalités. On n'y trouve pas un grand nombre de maisons complètement abandonnées, mais il y a de moins en moins de monde dans les maisons. Les banlieues se dépeuplent au sens où, dans les bungalows qui

abritaient auparavant deux parents et deux enfants, il n'y a souvent aujourd'hui qu'une seule personne âgée. La première couronne a été édifée entre les années cinquante et soixante-dix, et beaucoup de gens qui y ont acheté des maisons à ce moment-là y vivent encore, avec pour résultat qu'il n'y a plus d'enfants dans ces quartiers ! Les jeunes familles vont donc être plutôt attirées par de nouveaux développements un peu plus éloignés où leurs enfants vont pouvoir rencontrer des amis de leur âge.

Ces banlieues plus récentes constituent une deuxième et une troisième couronne autour de Québec. Vous appelez cette zone le « périurbain ». Comment la définit-on ?

Dans la première couronne, on trouve des bungalows et des immeubles à logements. Dans la deuxième et la troisième, les habitations sont plus diversifiées : maisons neuves de type cottage, chalets, maisons villageoises... Le terme « périurbain » peut avoir différents sens, mais dans notre équipe de recherche, on le définit par la discontinuité. Tout à coup, entre des bouts de terres agricoles, on aperçoit de nouveaux développements. Par exemple, à Saint-Augustin-de-Desmaures, au sud-ouest de Québec, les terres agricoles ont été récemment dézonées pour faire place à de nouvelles constructions. C'est la même chose à Saint-Jean-Chrysostome, à Sainte-Hélène-de-Breakeyville : pour s'y rendre, on emprunte des autoroutes qui traversent des champs.

Qu'est-ce qui pousse les gens à s'installer toujours plus loin du centre ?

C'est une fausse perception de croire que les habitants du périurbain quittent les quartiers centraux pour aller vers les deuxième et troisième couronnes. Dans *La banlieue s'étale*, nous montrons plutôt que les gens partent des régions et se rapprochent de Québec. Pour eux, s'installer en périphérie d'un grand centre, c'est déjà être en ville. On pense aussi que seules des jeunes familles peuplent le périurbain, mais beaucoup de retraités s'y installent, afin de se rapprocher des services, comme les hôpitaux. N'ayant jamais vécu en ville, ils n'aménageront pas au centre-ville. De plus, vendre sa petite maison de Baie-Comeau, par exemple, ne permet pas d'acquérir un condo en ville. Il y a aussi qu'un très grand nombre de jeunes partent de petites villes pour étudier à Québec, mais ils achètent plutôt une maison en banlieue au moment de fonder une famille. Bien sûr, les normes sociales influencent ce choix, mais les gens cherchent avant tout à retrouver ce qu'ils ont connu. De moins en moins de gens sont nés et ont grandi en ville, alors il y a peu de chance qu'ils souhaitent y faire leur vie. En banlieue, ils ont l'impression d'être plus à l'aise, de connaître le mode d'emploi.

Est-ce que les habitants du périurbain recherchent un certain esprit de communauté associé au village ?

Non, ils cherchent avant tout une maison sur un bon terrain. C'est la première raison de s'établir en banlieue. On souhaite être entouré d'arbres, avoir un coin de gazon

pour les enfants. Si les habitants du périurbain socialisent, c'est uniquement à travers les activités des enfants, tels le hockey ou le soccer. Si, dans les années cinquante, il y avait une sociabilité féminine très développée dans les banlieues, aujourd'hui, comme les deux parents travaillent dans la plupart des cas, on ne trouve plus ce genre de liens très forts entre les mères d'un même quartier.

Quand on vous lit, on a l'impression que les habitants du périurbain apprécient la nature uniquement comme un cadre de vie sain, aéré, et non comme un espace dont ils comprennent la valeur environnementale. Ont-ils conscience des conséquences de leur choix de vie sur leur environnement ?

Beaucoup de gens rêvent d'une maison neuve tout en souhaitant conserver le paysage intact. Ils n'y voient pas de contradiction. Au lac Beauport, par exemple, on a construit des quartiers cossus à flanc de montagne et, pour ce faire, il a fallu dynamiter certaines parois. On va donc là pour le paysage, mais on le transforme radicalement. À Saint-Augustin, des gens venus s'installer à la lisière de la forêt expliquaient leur choix en affirmant vouloir vivre à la limite de l'urbanisation. Ce goût pour la nature sauvage est très fort chez les habitants du périurbain. Pourtant, dans cinq ou dix ans, d'autres personnes avec les mêmes aspirations les auront rejoints et ils seront pris avec des voisins. Leur choix de vie ne prend pas du tout en compte la protection de l'environnement, car les gens s'en remettent plutôt aveuglément aux institutions, à leur municipalité ou au gouvernement, pour conserver ce qui devrait l'être.

Il est reconnu que les banlieusards ne marchent pas pour se déplacer. Est-il possible de modifier ce comportement ?

Avant tout, il faudra repenser nos choix. Les architectes et les urbanistes ont beau avoir de bonnes idées, rien ne bougera si on n'organise pas nos vies autour des services de proximité. Par exemple, si des parents envoient leurs enfants à l'école de quartier, ça influence beaucoup leurs déplacements. Si je magasine à l'épicerie de quartier plutôt qu'au Club Price, je peux y aller à pied. Le problème, c'est qu'il n'y a plus de petites épiceries en banlieue. Ce n'est donc pas une question de choix individuel. IGA a fermé tous ses magasins coop près des quartiers résidentiels pour en ouvrir de plus grands au bord des autoroutes. On doit donc recréer des circuits courts d'approvisionnement.

Car c'est bien beau de vouloir faire marcher les gens, encore faut-il qu'ils aient quelque part où aller. Une crèmerie et un café, ce n'est pas suffisant, on ne va pas là tous les jours. Idéalement, on trouverait près des quartiers résidentiels un petit centre avec une épicerie, une école, des bureaux. Et si on a au moins un autobus qui nous mène quelque part rapidement et efficacement, c'est déjà un pas. De plus, sur les rues primaires, il faudrait des trottoirs, des abribus confortables, de l'ombre, afin que la marche soit agréable. Je suis ainsi pour une approche chirurgicale, qui transforme la banlieue par des micro-interventions. Si on ne

mise que sur les mégabudgets pour concevoir des projets à grande échelle, on peut attendre longtemps.

La majorité des habitants du périurbain que vous avez interrogés dans le cadre de vos recherches considèrent leur environnement comme idéal. Quelle est, dès lors, la marge de manœuvre des architectes, des designers urbains et des décideurs pour transformer les banlieues ? Vous semblez placés devant un paradoxe : celui de transformer les banlieues tout en conservant leur caractère et leur identité propres. Comment surmonter cette difficulté ?

Nous tentons avant tout de comprendre les modèles que les habitants du périurbain apprécient, de comprendre leurs aspirations; se rapprocher de la nature, avoir accès à un terrain, être propriétaire, et de ramener ces modèles-là le plus près possible du centre-ville. La banlieue de première couronne est pleine de trous, mais on ne convaincra pas les personnes âgées ou les jeunes familles d'y revenir en construisant de hautes tours comme on en trouve à Sainte-Foy, un modèle totalement en opposition avec ce que la plupart des gens recherchent. On devrait plutôt miser sur des types d'habitation se rapprochant de la maison unifamiliale. Le triplex, par exemple, est un modèle connu et apprécié des Québécois, avec son balcon avant, son balcon arrière et la porte qui donne sur la rue. L'air y circule. Mais au Québec, après la Deuxième Guerre mondiale, on a surtout construit des blocs appartements où les logements donnent tous à l'ouest, ou tous à l'est, il n'y a donc pas de ventilation et c'est entre autres pourquoi le bloc appartement a très mauvaise réputation ! Il existe pourtant de nouveaux modèles : la « maison collective », par exemple, est un immeuble où chacun possède son entrée privée. On peut aussi construire des maisons unifamiliales plus petites, avec des terrains réduits donnant sur un jardin collectif. Ce modèle permettrait de rendre nos banlieues plus productives : on recommencerait à faire des potagers et à enseigner à nos enfants à bien manger. On pourrait aussi favoriser les coopératives d'habitation à plus large échelle. La seule façon de ramener les banlieusards plus près de la ville, c'est d'offrir des logements abordables et des avantages comparables à ceux des maisons unifamiliales.

Vous dites qu'il faut travailler sur des « perceptions » de faible densité et de nature ? Qu'entendez-vous par là ?

Les banlieusards ont peur du mot « densification », parce qu'ils craignent de perdre leur tranquillité, leur verdure. Il faut savoir que la densité est calculée en fonction du nombre de logements par hectare. Or, sur un terrain donné, on peut loger le même nombre de personnes dans une tour de dix étages et dans des immeubles de quatre ou cinq étages disposés en rangée. Pourtant, le modèle de la tour est associé à une densité plus forte. C'est pourquoi on parle de densité réelle et de densité perçue. On peut modifier la densité perçue en diminuant le nombre d'étages des immeubles, en ajoutant beaucoup d'arbres. On peut aussi aménager les terrains afin que les gens ne se sentent pas regardés dans leur cour privée,



C. Gauthier 10/12

Les effets sur la santé sont minimes.

qu'ils aient un peu d'intimité sur leurs balcons. Ce sont des principes assez simples. Pour l'instant, les banlieues de bungalows comptent en moyenne seize logements par hectare. Or, pour faire fonctionner un réseau de transports collectifs, il en faut trente-cinq par hectare, c'est-à-dire deux fois plus. Les banlieues resteraient beaucoup moins denses que les quartiers centraux, mais il serait possible d'organiser un transport en commun viable.

Vous défendez l'idée de dédoubler les bungalows, d'y ajouter un logement autonome pour densifier les quartiers résidentiels. Est-ce que ça peut vraiment fonctionner ?

Il y a tellement de terrains sous-exploités en banlieue ! On pourrait permettre à deux jeunes couples qui veulent s'établir d'acheter une seule propriété, de diviser la maison et le terrain en deux. Plusieurs propriétés sont assez grandes pour ça. Pour y arriver, par contre, il faudrait modifier la Loi sur l'architecture et l'urbanisme. Si un seul bungalow sur dix pouvait être dédoublé, on fournirait un plus grand nombre de maisons aux jeunes qui sont prêts à vivre dans plus petit. Beaucoup d'habitants de la banlieue craignent ce genre de projets, mais le rôle des architectes est justement de veiller à une intégration harmonieuse de ces bungalows modifiés dans le quartier existant. La maison, c'est ce que nous avons de plus personnel après nos vêtements... Personne n'accepterait de se faire imposer des normes esthétiques sans les comprendre. Dans le cadre de notre projet de recherche sur la banlieue, on a imaginé différents types de « logements ajoutés » pour des bungalows de Charlesbourg. Dans notre enquête, on demandait à un échantillon de banlieusards s'ils accepteraient que leur voisin transforme sa maison en deux logements. Quarante pour cent de nos répondants étaient

assez ouverts à cette possibilité, mais quand on leur montrait une image du résultat final, l'acceptation grimpeait à 85 %. Un autre obstacle important concerne les coûts. Ce sont des aménagements dispendieux, auxquels il faudrait trouver des solutions de rechange abordables. J'ai travaillé avec un promoteur pour essayer de concevoir des modèles pré-fabriqués. Cela permettrait aussi d'éviter les désagréments occasionnés par la construction sur place, comme le bruit et la poussière. On pourrait ainsi installer son logement supplémentaire préusiné sur son terrain en quelques jours sans déranger les voisins!

**On pense souvent que la banlieue est le royaume de la propriété privée. Est-ce que c'est exact ?**

Pas tout à fait. Dans les années soixante-dix, on s'est mis à construire des blocs appartements, les fameux immeubles de type *walk-up*, dont l'escalier intérieur dessert de deux à huit logements, afin de loger des gens qui n'avaient pas les moyens d'être propriétaires. Ainsi, dans la banlieue de première couronne, 50 % de la population est locataire. Et si on a l'impression qu'il n'y a que des bungalows, c'est que les immeubles à logement sont souvent tassés le long des autoroutes.

**Ce qui entretient l'idée que la haute densité est nécessairement associée à un milieu désagréable. Est-il possible d'intégrer ces immeubles dans un milieu plus diversifié et plus riche ?**

Une des possibilités serait de densifier ces banlieues de *walk-ups*, où on trouve des mers d'asphalte, des îlots de chaleur très importants. Mes étudiants et moi avons mené un projet dans le quartier Saint-Rodrigue à Charlesbourg : le but était d'insérer des petites maisons en rangées entre les secteurs d'immeubles locatifs. On a aussi ajouté beaucoup de verdure un peu partout. À la fin du projet, on avait l'impression que c'était un quartier moins dense même si on avait en fait multiplié les logements. En plus, il s'agissait d'habitations abordables pour des jeunes qui veulent s'établir, parce que c'est un quartier populaire.

**Avec la proportion de Québécois qui grandissent et vivent dans un environnement banlieusard, est-ce qu'on peut dire que le Québec est maintenant une nation banlieusarde ?**

Statistiquement, oui. À Québec, 20 % de la population habite les quartiers centraux, tandis que près de 70 % occupe les banlieues construites dans les années cinquante à quatre-vingt-dix. Le reste vit dans le périurbain. On devient aussi plus banlieusards dans nos pratiques. Même ceux qui vivent dans les quartiers centraux ont des besoins associés à la vie en banlieue. Un de mes amis qui habite dans le Vieux-Québec, et qui n'avait pas de voiture, s'est récemment acheté un 4x4 uniquement pour reconduire son fils de huit ans à des tournois de hockey à l'autre bout du monde! Mais les enfants ont-ils besoin d'avoir des ligues de hockey interrégionales à cet âge-là? Ne pourraient-ils pas jouer le plus longtemps possible dans les arénas du coin? Ce sont nos modes de

vie qui nous entraînent vers ce type de choix. Et si chacun prend ses décisions sur des bases individuelles, il n'y a pas de concertation pour faire des choix collectifs durables.

**Le développement fulgurant des villes de banlieue change-t-il notre conception de la ville? Certains chercheurs parlent de ville polynucléaire. Qu'est-ce que ça veut dire ?**

Il me semble que les élus à Québec sont en retard à ce sujet, puisqu'on les entend encore opposer la ville centre à la banlieue. Le Vieux-Québec est, bien sûr, un noyau important et sera toujours le centre culturel et symbolique de la ville de Québec. Mais penser une ville polynucléaire, ça signifie penser de multiples centres intéressants en soi et bien desservis par les transports en commun. Ces «centres», que sont en train de devenir certaines banlieues, devraient être mis en réseau. Malheureusement, le parcours du futur tramway de Québec a été prévu selon une vision orientée uniquement vers le centre-ville. Pourtant, beaucoup de gens aujourd'hui vivent dans une banlieue et travaillent dans une autre. Et si on exclut quelques circuits exceptionnels pendant les heures de pointe, il est impossible de se déplacer d'une banlieue à l'autre en autobus.

Les villes de banlieue devraient aussi être développées en complémentarité. Certaines villes pourraient avoir une vocation sportive, d'autres une vocation plus culturelle, et on pourrait organiser un réseau de navettes en fonction de ces spécialités. Mais ça demande de penser autrement. Il faut aussi arrêter de canaliser toutes les ressources vers le centre. Parfois, j'aurais envie de dire : «Lâchez le Vieux-Québec!» D'autres quartiers environnants ont très peu d'argent pour concevoir des lieux de rassemblement. Mais Québec est une ville touristique. D'ailleurs, quand on écoute le maire, on le croirait plutôt organisateur de festivals qu'autre chose. On cherche à créer une «ville événementielle» – Montréal a d'ailleurs le même problème, parce qu'on veut à tout prix lui trouver une vocation touristique. Les villes se battent pour attirer les touristes. Mais, en même temps, on est en train de tuer la raison pour laquelle les gens viennent à Québec. Quand j'ai commencé à enseigner à l'école d'architecture, située dans le Vieux-Québec, il y avait des épiceries. Aujourd'hui, il n'y en a plus. Par contre, des boutiques de t-shirts poussent à tous les coins de rue et de plus en plus de condos sont achetés par des Américains qui ne viennent ici qu'un mois par année. On est ainsi en train de transformer le Vieux-Québec en Disneyland. Je comprends très bien que Québec veuille rester compétitive à l'échelle planétaire, près de 40 % de son économie repose sur le tourisme, mais les villes sont d'abord faites pour être habitées. On se demande, après ça, pourquoi les gens ne veulent plus vivre dans les quartiers centraux. **L**

Architecte et professeure à l'Université Laval, Carole Després est membre du groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues (GIRBA). Elle a co-dirigé, avec Geneviève Vachon et Andrée Fortin, les ouvrages collectifs *La banlieue revisitée* (2002) et *La banlieue s'étale* (2011).