

## Le repeuplement des villes : Initiatives canadiennes de densification résidentielle

### *Introduction*

Cette étude, achevée récemment par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), visait trois grands objectifs : i) recenser la documentation existante sur le pour et le contre de la densification; ii) réaliser une enquête nationale auprès des municipalités afin de connaître les politiques et initiatives en matière de densification; et iii) passer en revue certaines initiatives de densification résidentielle entreprises par des villes canadiennes.

### *Quelques constatations intéressantes*

En examinant la documentation sur les avantages et les désavantages de la densification résidentielle, on constate que le débat continue : en effet, on ne s'entend ni sur les conséquences de l'étalement urbain ni sur les avantages de la densification. Pour chaque argument en faveur de la densification, on trouve un contre-argument tout aussi valable. Les thèmes du débat tournent autour des préoccupations d'ordre social, des considérations économiques et des questions environnementales. En général, les arguments contre la densification consistent plutôt à réfuter les allégations de recherches favorables à la densification et moins à dégager les aspects positifs des aménagements à faible densité. Dans l'ensemble, les positions dans ce débat sont plus souvent idéologiques qu'empiriques. Qu'elles soient pour ou contre la densification, plusieurs personnes se fondent sur l'évidence disponible pour appuyer la notion préconçue d'une ville idéale et d'un mode de vie idéal.

L'enquête nationale effectuée auprès des municipalités canadiennes révèle que dans chacune des régions métropolitaines de recensement (RMR) considérées au cours de l'enquête, au moins une municipalité a indiqué que la densification était une préoccupation. En outre, toutes les municipalités des RMR de Halifax, Hamilton, London, Oshawa, St. John's, Toronto, Vancouver et Victoria ont déclaré que la densification était une

This publication is also available under the title *Resettling Cities: Canadian Residential Intensification Initiatives*

Les thèmes du  
 débat tournent  
 autour des préoccupations d'ordre  
 social, des  
 considérations  
 économiques  
 et des questions  
 environnementales.

préoccupation.

Selon les répondants, le personnel municipal (57%) et les conseils municipaux (55,1%) ont joué un rôle de premier ordre dans l'émergence de cette préoccupation; viennent ensuite les spécialistes externes (29,4%), les consultations publiques (25%) et les groupes communautaires (22,4%) (figure 1).

Les avantages énumérés le plus fréquemment à l'appui de la densification (figure 2) étaient l'utilisation plus efficace de l'infrastructure (92%) et des terrains existants (92%), la possibilité de créer plus de logements abordables (81,5%), l'utilisation plus efficace des services existants pour la collectivité (78,8%) et la préservation des terres agricoles (73,2%). Par ailleurs, le surpeuplement des aires résidentielles (69,5%), la congestion de la circulation (68,1%), la surcharge des infrastructures (60,3%) et la disparition des espaces verts (58%) figuraient parmi les principaux désavantages de la densification (figure 3).

Parmi les plus importants obstacles à la densification, 87,8% des répondants ont indiqué la préférence des consommateurs canadiens pour les grands terrains et 79,5% ont cité la résistance des résidents des quartiers déjà établis. À la figure 4, on trouvera d'autres obstacles mentionnés par les répondants.

Environ 31% des hauts fonctionnaires municipaux interrogés ont affirmé que leur municipalité était assujettie à des politiques qui décourageaient la densification; et près de la moitié (49,4%) de ces politiques étaient du ressort municipal, 29% du ressort provincial et 10,1% du ressort régional. Parmi les trois paliers de gouvernement, le provincial était considéré comme le plus favorable aux initiatives de densification.

Enfin, des 523 municipalités qui ont répondu à l'enquête, 42,4% ont adopté, ou étaient en voie d'adopter, des politiques favorisant la densification. En effet, 28,5% avaient entrepris des projets favorables à la densification, dont 50,7% étaient déjà en vigueur. Plus de 57% des répondants ont déclaré être en faveur de la densification comme objectif des politiques, comparativement à 12,2% qui ne l'étaient pas.

Figure 1 : Les groupes suivants ont-ils soulevé la question de la densification?

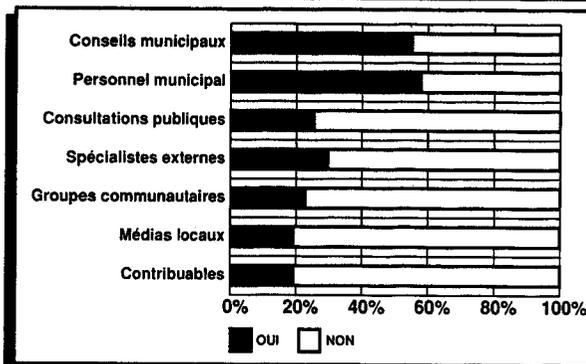


Figure 2 : Avantages de la densification

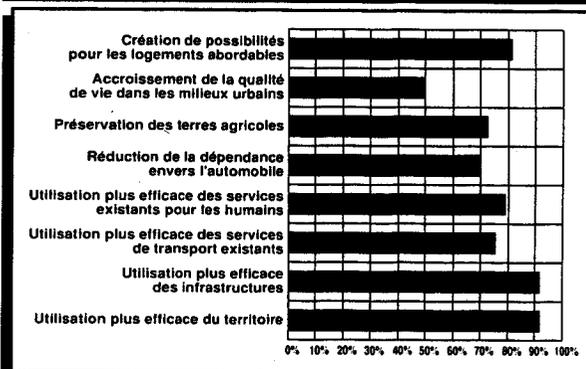
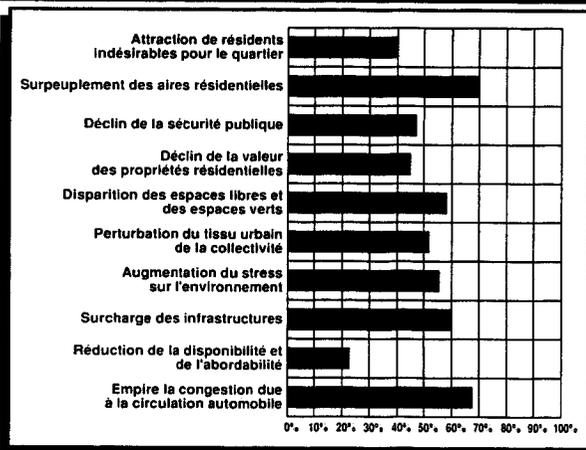
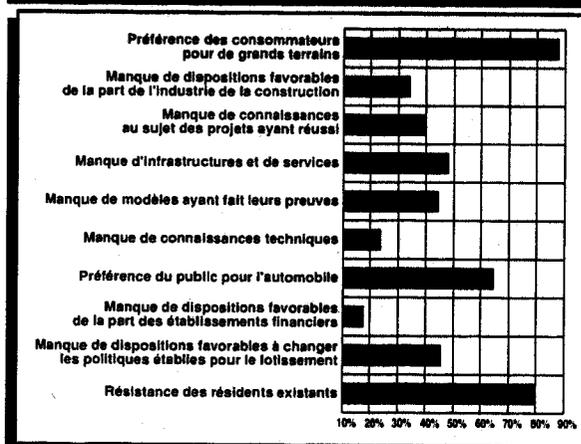


Figure 3 : Désavantages de la densification



Dans la dernière partie du rapport, on examine les projets de densification énumérés ci-dessous. Ces projets ont été sélectionnés pour leur représentation régionale et parce qu'ils offraient des exemples de divers types de densification, notamment : le développement intercalaire sur des terrains vacants ou inutilisés; la conversion d'une maison individuelle en collectif d'habitation; le réaménagement de sites non résidentiels; la réutilisation adaptant des sites non résidentiels; et la densification des banlieues.

Figure 4 : Autres obstacles à la densification



### 1. HALIFAX (NOUVELLE-ÉCOSSE)

L'école Alexander : la Ville a lancé un appel de propositions pour la conversion de cette ancienne école située dans le noyau urbain en ensemble résidentiel de densité moyenne à élevée.

Piercy Lands : la construction de deux tours d'appartements sur un site industriel abandonné.

### 2. KITCHENER (ONTARIO)

La Ville de Kitchener a construit 14 ensembles résidentiels intercalaires, notamment les trois qui sont décrits ci-dessous :

Victoria School Village : conversion d'une école primaire en 40 logements, plus un immeuble d'appartements, un quadruplex et un centre communautaire municipal.

The Charles : maisons intercalaires en rangée sur un site où se trouvait auparavant des bureaux.

George Vanier Place : huit appartements intercalaires sur un lot préalablement occupé par une maison individuelle.

### 3. REGINA (SASKATCHEWAN)

Au cours des dix dernières années, 25 écoles ont fermé leurs portes à Regina. En conséquence, la ville a élaboré un programme unique de réaménagement de ces sites à des fins résidentielles ou autres. Jusqu'ici, quatre anciens sites ont été réaménagés à des fins résidentielles.

### 4. RICHMOND (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

Le processus 702 : il s'agit d'un processus de densification des banlieues qui établit une méthode pour consulter les résidents afin de définir la dimension acceptable des lots pour maisons individuelles.

### 5. SAINT-HYACINTHE (QUÉBEC)

Le rapport examine plusieurs projets de densification, dont ceux-ci :

Ensemble Le Riverain : construction de 40 logements sur un ancien terrain de stationnement du centre-ville.

Les Jardins du Grand Séminaire : production de collectifs d'habitation à densité moyenne dans un quartier à faible densité, par la construction de grandes maisons comptant chacune deux, trois ou quatre logements distincts.

### 6. ST. JOHN'S (TERRE-NEUVE)

Le 66 Bannerman Street : aménagement intercalaire par la St. John's Non-Profit Housing Corporation, sur un terrain vacant du centre-ville.

**Plus de 57% des  
répondants ont  
déclaré être en  
faveur de la  
densification  
comme objectif  
des politiques,  
comparativement  
à 12,2% qui ne  
l'étaient pas.**

Dans le rapport complet, les études de cas révèlent les différents motifs incitant les hauts responsables à entreprendre des projets de densification, depuis les préoccupations environnementales jusqu'aux préoccupations fiscales liées à l'étalement urbain et au dépeuplement des centres-villes. Elles révèlent aussi que la définition de ce qui constitue une initiative de densification dépend du contexte local. Les obstacles à la densification décrits dans les études de cas correspondent aux obstacles signalés par les répondants lors de l'enquête. La préférence des consommateurs pour des terrains plus grands, la résistance des résidents des quartiers déjà établis et la nature restrictive des règlements municipaux étaient fréquemment mentionnées comme obstacles majeurs à la densification.

Ce numéro du Point en recherche et développement est issu de recherches effectuées au sein de la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec David D'Amour, chercheur, Rapports entre l'habitat urbain et l'environnement, au (613) 748-2325.

La SCHL exécute et finance un vaste éventail de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Le présent numéro du Point en recherche et développement s'inscrit dans une série de publications destinées à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Pour plus de renseignements sur la recherche de la SCHL en matière d'habitation, veuillez vous adresser au :

**Centre canadien de documentation sur l'habitation**  
**Société canadienne d'hypothèques et de logement**  
**Immeuble C1-200**  
**700, chemin de Montréal**  
**Ottawa (Ontario)**  
**K1A 0P7**  
**(613) 748-2367**

**Déjà publiés dans la série**  
***Le point en recherche et développement***

- Numéro 1** La mobilité des ménages canadiens
- Numéro 2** L'état du parc de logements au Canada
- Numéro 3** Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions
- Numéro 4** La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada
- Numéro 5** Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses
- Numéro 6** Prévisions de la demande éventuelle de logements
- Numéro 7** Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements
- Numéro 8** Polarisation de la richesse par la propriété
- Numéro 9** Profil socio-démographique des Canadiens ayant un problème de santé ou de limitation de leurs activités
- Numéro 10** Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes
- Numéro 11** Les besoins de logement au Canada en 1991
- Numéro 12** Les familles, les enfants et les besoins de logement au Canada, 1991
- Numéro 13** Les choix de logement des immigrants, 1986
- Numéro 14** L'évolution des ménages canadiens, 1971-91
- Numéro 15** Aménagements domiciliaires durables : Principes d'aménagement, de conception et de construction (La maison évolutive, version écologique)
- Numéro 16** La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2016
- Numéro 17** Faibles revenus, main-d'œuvre active et femmes ayant besoins de logement, 1991
- Numéro 18** Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991—Partie 1
- Numéro 19** Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991—Partie 2

*La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.*