

Remodeler les rues principales

Accroître les possibilités de logement en densifiant
les rues principales au Canada

Novembre 2024



Canadian Urban
Institute Institut
Urbain du
Canada



Ce document est un bref résumé du rapport complet, qui peut être consulté [ici](#), en anglais uniquement.

Le projet *remodeler les rues principales : Accroître les possibilités de logement en densifiant les rues principales au Canada* reçu du financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vertu des Laboratoires de solutions de la Stratégie nationale sur le logement. Cependant, les opinions exprimées sont les opinions personnelles de l'auteur et la SCHL n'accepte aucune responsabilité à l'égard de telles opinions.



Canada





Canadian Institut
Urban Urbain du
Institute Institute du
Canada

À propos de l'IUC

L'**institut urbain du Canada** (IUC) est une plateforme nationale où les décideurs politiques, les professionnels urbains, les dirigeants municipaux, les chefs d'entreprise, les activistes communautaires et les universitaires peuvent apprendre, communiquer et collaborer les uns avec les autres, d'un bout à l'autre du pays. Mettant à contribution la recherche, l'engagement et la narration, notre mission vise à soutenir des villes vivantes, équitables, habitables et résilientes au Canada.

Contactez-nous

canurb.org

cui@canurb.org

416.365.0816

30 St. Patrick St, Suite 500
Toronto, Ontario, Canada
M5T 3A3

Restez branchés





Reconnaissance du territoire

L'IUC reconnaît les peuples autochtones de l'ensemble des territoires sur lesquels nous nous trouvons aujourd'hui et reconnaît l'importance de ces territoires que chacun d'entre nous considère comme sa propre patrie. Cette reconnaissance vise à réaffirmer notre engagement et notre responsabilité dans l'amélioration des relations entre les nations et pour améliorer notre propre compréhension des peuples autochtones et de leurs cultures. D'un océan à l'autre, nous reconnaissons les territoires ancestraux et non cédés de l'ensemble des Inuits, Métis et membres des Premières Nations qui vivent sur ces territoires. Nous cherchons sans cesse des moyens de prendre en compte et de reconnaître les préjudices et les erreurs du passé et de réfléchir à la manière dont nous pouvons collectivement aller de l'avant dans un esprit de réconciliation et de collaboration.



Laboratoire de solutions

S'appuyant sur les initiatives de l'IUC à la croisée de la reprise après une pandémie, de la revitalisation des centres-villes et des rues principales, et de l'investissement dans l'infrastructure municipale, l'objectif de ce laboratoire de solutions est de comprendre les possibilités qu'offrent les rues principales traditionnelles pour accroître les options en matière de logement. Ce travail s'aligne sur les objectifs stratégiques des municipalités de l'ensemble du Canada, qui visent à créer des collectivités plus complètes tout en tirant parti des investissements d'infrastructure déjà en place ou planifiés.

Les recherches, la collecte de données et la modélisation spatiale de l'IUC utilisent les rues principales comme principale unité d'analyse. Cette approche est fondée sur l'idée qu'en concentrant les commodités communautaires et les offres commerciales, et en offrant des perspectives pour une diversité d'activités, d'expériences et de services essentiels, les rues principales constituent le cœur des quartiers.



Résumé

Le document *Remodeler les rues principales : Accroître les possibilités de logement en densifiant les rues principales au Canada* est l'aboutissement de plusieurs mois de recherche, de mobilisation, d'analyse et de mise à l'essai de solutions à l'échelle locale dans le cadre du Laboratoire de solutions appliquées de la SCHL. La densification résidentielle le long des rues principales offre une occasion de transformation pour bâtir des collectivités dynamiques et polyvalentes où les gens peuvent vivre, travailler et accéder à des services dans un périmètre rapproché. L'augmentation de la densité résidentielle le long des rues principales présente de nombreux avantages pour les populations locales et pour les entreprises : les populations profitent de la commodité des services et du transport en commun à proximité, tandis que les entreprises bénéficient d'une clientèle locale stable. Cette concentration de logements, de services et d'options de transport soutient la viabilité à long terme des rues principales, favorisant la résilience économique et l'amélioration de la qualité de vie.

Pour que les rues principales s'épanouissent en tant que communautés à part entière, il est essentiel d'accroître la densité résidentielle. En plaçant les logements à

proximité des entreprises, des transports en commun et des services essentiels, les rues principales peuvent servir de pôles d'attraction pour une population plus large, en réduisant la dépendance à l'égard de l'automobile, en améliorant l'accessibilité et en créant un environnement propice à l'épanouissement des entreprises et des services locaux. Cette colocalisation crée un cercle vertueux où l'augmentation du trafic piétonnier alimente la croissance économique locale et permet une utilisation efficace des infrastructures existantes.

Ce rapport fournit des recherches qualitatives et quantitatives ainsi qu'une piste de solution que les parties intéressées peuvent utiliser et appliquer aux contextes locaux. Pour comprendre le potentiel de logement des rues principales, l'IUC a créé une **feuille de route sur les possibilités de logement** détaillant quatre étapes que les parties intéressées peuvent suivre pour comprendre le potentiel de logement dans le segment de rue principale qu'elles ont choisi. L'IUC a ensuite suivi les quatre étapes et choisi des segments de rue représentant des rues principales traditionnelles dans quatre régions canadiennes différentes qui comprenaient quatre géographies différentes : **interprovinciale (Ottawa-Gatineau), multivilles (Kitchener-Waterloo-Cambridge), en croissance rapide (Calgary), et à un seul centre (Winnipeg)**.

Les solutions de densification proposées par l'IUC ont pour objectif d'enrichir les sites existants sans recourir à la démolition, au regroupement de lots ou à de vastes sites de réaménagement qui pourraient menacer d'effacer le caractère et la composition des environnements des rues principales, notamment les logements abordables, les petites entreprises indépendantes, les institutions publiques et les espaces communautaires.

Ce rapport est divisé en trois parties :

- **La première partie** commence par une introduction présentant le processus et la méthodologie du laboratoire de solutions, l'importance d'exploiter pleinement les rues principales, l'état actuel du logement dans les rues principales grâce aux principales conclusions des différentes séances de mobilisation, et quatre études de cas mettant en évidence certaines bonnes pratiques en matière de densification des rues principales. Cette partie se termine par une description de la feuille de route sur les possibilités de logement et de ses quatre étapes à suivre.

- **La deuxième partie** explique comment l'IUC a appliqué la feuille de route sur les possibilités de logement en créant des profils pour chaque segment de rue, en identifiant les principaux sites propices à la densification et en fournissant des projections nationales du potentiel de logements pour des segments de rue similaires.
- **La troisième partie** trace la voie à suivre en documentant les solutions potentielles aux obstacles identifiés dans le présent rapport sous l'angle de la politique et de la réglementation, des procédures d'approbation, du code de la construction, de la mobilisation et de la communication équitables, et de l'amélioration de l'accès équitable au réaménagement.

Le rapport se termine par des conclusions clés et une description des secteurs de possibilités ciblés. L'une des principales conclusions est que si la demande de logements est pressante dans tous les centres urbains, il existe un potentiel unique dans les petites et moyennes villes du Canada. Ces villes offrent d'importantes possibilités, souvent inexploitées, d'ajouter des logements en raison de la relative disponibilité des terrains et de la demande croissante d'un mode de vie urbain dans les petits centres urbains. Par rapport aux grandes zones métropolitaines, où les pressions pour le développement et les valeurs foncières élevées peuvent rendre les projets de densification plus difficiles, les petites et moyennes villes peuvent s'appuyer sur les rues principales pour accueillir une part significative de la croissance démographique prévue.

Au total, les projections indiquent qu'un groupe restreint de rues principales dans l'ensemble du Canada, où l'IUC a identifié 248 791 sites présentant un potentiel de densification, pourrait accueillir jusqu'à 3,4 millions de logements supplémentaires.

Ce rapport propose une feuille de route aux municipalités et aux promoteurs immobiliers, détaillant les possibilités, les enjeux liés à la réglementation et les outils spécifiques nécessaires pour libérer le potentiel de logement des rues principales.



Un ensemble de données quantitatives, d'observations qualitatives et d'études de cas permet de dresser un tableau cohérent de ce à quoi pourrait ressembler une densification résidentielle réussie et des avantages qu'elle peut apporter aux collectivités à l'échelle nationale. Les résultats présentés ici soulignent qu'avec une planification stratégique et un alignement entre les secteurs, les rues principales peuvent aider à répondre aux besoins en logement du Canada tout en soutenant une vitalité économique et en préservant le caractère local.

Analyse des rues principales et critères de sélection

Dans le cadre de ce laboratoire, la densification résidentielle est étudiée à travers la sélection et l'évaluation de quatre **segments de rues principales** et de quatre types de **sites propices** à la densification pour accroître les possibilités de logement. Les méthodologies utilisées pour sélectionner ces segments sont résumées ci-dessous et détaillées dans la deuxième partie, étape 1 du rapport complet.

Dans un premier temps, l'IUC a analysé 48 000 segments de rues principales afin de déterminer les environnements de rues principales présentant le plus grand potentiel de densification résidentielle¹. La première étape consistait à identifier différents types de rues principales en mettant l'accent sur les types de développement traditionnels, de banlieue et axés sur les transports en commun. Ces typologies ont été choisies en raison de leur capacité à accroître la densité en raison de l'existence d'infrastructures et d'un mélange d'utilisation des sols.

¹ [Measuring Main Streets Platform](#)

Les rues principales² sont le lieu de concentration de l'activité commerciale d'une communauté, y compris d'une variété d'entreprises indépendantes. Ce sont des lieux de rassemblement social qui hébergent souvent des commodités communautaires et des institutions culturelles, notamment des bibliothèques, des théâtres, des édifices religieux, des centres communautaires, des écoles, des établissements d'enseignement supérieur, des parcs, des places et des ruelles.

- → **Les rues principales traditionnelles** se trouvent au cœur des zones urbaines et se caractérisent généralement par un mélange d'utilisations résidentielles et commerciales, comprenant souvent des logements situés au-dessus de magasins et de services au rez-de-chaussée. Ces rues ont tendance à être conviviales pour les piétons, à servir de points de convergence pour la communauté et à comporter une architecture historique, de larges trottoirs et des commodités telles que des parcs ou des places qui favorisent l'interaction sociale et l'activité économique locale.
- → **Les rues principales des banlieues** se trouvent au cœur des zones urbaines et se caractérisent généralement par un mélange d'utilisations résidentielles et commerciales, comprenant souvent des logements situés au-dessus de magasins et de services au rez-de-chaussée. Ces rues ont tendance à être conviviales pour les piétons, à servir de points de convergence pour la communauté et à comporter une architecture historique, de larges trottoirs et des commodités telles que des parcs ou des places qui favorisent l'interaction sociale et l'activité économique locale.
- → **L'aménagement axé sur les transports en commun (AATC)** est un concept de planification qui intègre des bâtiments résidentiels et commerciaux à haute densité à proximité des principaux centres de transport public, tels que les gares ferroviaires ou routières. Les zones d'AATC sont conçues pour réduire la dépendance à l'égard des véhicules privés en favorisant les déplacements à pied dans des espaces à usage mixte et l'utilisation des transports en commun. Ces aménagements visent souvent à créer des communautés dynamiques et durables offrant un accès direct aux transports publics et favorisant un équilibre entre le logement, l'emploi et les loisirs.

² [Bring Back Main Streets](#)

Les possibilités de densification résidentielle le long des rues principales ont ensuite été testées à l'aide de segments de rues principales déterminées. Après plusieurs ajustements, le laboratoire a identifié quatre segments de rues principales dans quatre régions urbaines — interprovinciale (Ottawa-Gatineau), multivilles (Kitchener-Waterloo-Cambridge), à croissance rapide (Calgary), et à un seul centre (Winnipeg) — pour une analyse plus détaillée. Ces segments sont détaillés dans les profils des segments de rues principales à la deuxième partie, étape 3 du rapport complet.

Justification — Pourquoi les rues principales ?

Les rues principales sont une forme urbaine qui existe dans l'ensemble des communautés du Canada, indépendamment de leur taille ou de leur population. Elles constituent l'unité d'organisation essentielle de toute communauté saine. Que ce soit à l'échelle d'un pâté de maisons ou d'un carrefour dans une petite ville, le mélange d'activités commerciales, culturelles et résidentielles constitue le cœur de la communauté.

L'évolution du développement urbain signifie que ces unités d'organisation sociale et économique sont sérieusement sous-exploitées alors qu'elles devraient être au cœur de la vie communautaire et de l'innovation — et cela comprends le logement. Les rues principales se présentent sous diverses formes : rues principales traditionnelles, rues principales de banlieue et rues principales axées sur les transports en commun. Sous ces formes et toutes les autres, les rues principales sont les éléments constitutifs essentiels de chaque lieu et nécessitent une réévaluation audacieuse de leur importance et de leur potentiel pour favoriser l'aménagement de villes et de communautés résilientes. L'un des besoins essentiels pour la viabilité à long terme des rues principales est une plus grande densité résidentielle qui offre des avantages aux personnes qui y résident et aux entreprises grâce à la colocalisation et à la concentration d'équipements et de services qui peuvent servir une population plus large.

Feuille de route sur les possibilités de logement

En s'appuyant sur la méthodologie du laboratoire de solutions et sur le cumul des recherches, une feuille de route sur les possibilités de logement a été créée, qui peut être reproduite par d'autres communautés de rues principales et d'autres parties intéressées. Les étapes de cette feuille de route sont présentées ci-dessous. La deuxième partie du rapport complet détaille comment l'IUC a appliqué les étapes de la feuille de route

Étape 1

Identifier les rues principales et tester la méthodologie

La première étape de cette démarche de densification consiste à sélectionner les rues concernées qui serviront de pôles d'attraction. Cela nécessite une compréhension détaillée des conditions locales, telles que les modes d'occupation du sol, les infrastructures existantes et les besoins de la communauté. En testant la méthodologie à cette étape, on s'assure que l'approche s'aligne sur des objectifs de planification plus larges et qu'elle peut être ajustée pour faire face à des défis imprévus. Pour en savoir plus sur la méthodologie de l'IUC, consultez la deuxième partie, étape 1.

Étape 2

Identifier les sites propices à la densification

Une fois les rues principales identifiées, l'étape suivante consiste à repérer les sites présentant le plus fort potentiel de densification résidentielle. Il s'agit généralement de terrains sous-utilisés ou vacants, de zones mûres pour un réaménagement ou de propriétés pouvant supporter des densités plus élevées. Une évaluation minutieuse des règlements de zonage, de l'accès au site et de la viabilité du marché est essentielle pour identifier ces sites. Pour en savoir plus sur la façon dont l'IUC a identifié les sites propices à la densification, reportez-vous à l'étape 2 de la deuxième partie.

Étape 3

Créer un profil de segment de rue principale

La création d'un profil de segment pour chaque tronçon des rues principales permet d'adapter la stratégie de densification résidentielle aux caractéristiques uniques des différents tronçons. Ce profil comprend des détails tels que l'utilisation du sol, le zonage et les politiques, les typologies de construction en place, la densité actuelle, etc. L'une des principales conclusions du laboratoire de solutions a été de constater l'intérêt d'une **évaluation sur place des rues principales** sous la forme d'une visite à pied de la communauté. Cette évaluation permet de prendre contact avec les parties intéressées et d'expérimenter directement les conditions du segment de la rue principale (voir les annexes B et C pour un exemple de réalisation d'une visite à pied). Pour en savoir plus sur la manière dont l'IUC a créé un profil de segment de rue, consultez la deuxième partie, étape 3

Étape 4

Étudier les projections de sites et de logements et les typologies de logements

Lorsque les possibilités de logement sont identifiées, il est essentiel de prévoir le nombre potentiel de logements par site et d'étudier les typologies de logement appropriées. Cette étape permet de concilier les objectifs de densité avec le caractère de la rue principale et les besoins de la communauté. Elle implique de sélectionner des types de bâtiments, tels que des immeubles de moyenne hauteur ou des ensembles à usage mixte, et de s'assurer que ces typologies améliorent le paysage de la rue tout en fournissant des logements qui font cruellement défaut. Pour en savoir plus sur les calculs de l'IUC concernant les projections de logements, consultez la deuxième partie, étape 4.

Constatations et secteurs de possibilités ciblés

L'enquête de l'IUC sur la densification résidentielle des rues principales s'est appuyée sur des méthodes quantitatives et qualitatives pour évaluer le potentiel, examiner les politiques en vigueur et comprendre les obstacles. Ce rapport met en évidence plusieurs possibilités stratégiques :

- **Les rues principales traditionnelles, des lieux à privilégier** : Les municipalités considèrent les rues principales traditionnelles comme des zones idéales pour la densification à usage mixte en dehors des centres-villes. Ces corridors, souvent reliés aux transports en commun, offrent des espaces accessibles et dynamiques qui répondent aux besoins locaux et régionaux. La densification des rues principales aide les villes à atteindre leurs objectifs en matière de logement, à réduire la dépendance à l'égard de la voiture, à freiner l'étalement urbain et à améliorer l'habitabilité des communautés.
- **Des regards différents pour une action cohérente** : Les différents points de vue des parties prenantes sur l'aménagement des rues principales posent des enjeux de communication. Les outils proposés par l'IUC, notamment les entretiens, les ateliers et les visites à pied, favorisent une meilleure compréhension entre les promoteurs immobiliers, les populations locales et les urbanistes, ce qui facilite l'alignement des objectifs et le soutien des initiatives de densification.
- **Simplifier les données techniques** : En synthétisant des données de planification complexes, les parties prenantes peuvent prendre des décisions éclairées sur la densification des rues principales. Des supports visuels et une synthèse des politiques aident à préciser les conditions de réglementation, l'état du parc immobilier actuel et le potentiel de densification.
- **Possibilités et sites de densification réalistes** : L'inventaire des conditions existantes et l'analyse des sites propices fournissent des données concrètes sur les logements potentiels et les types de logements adéquats. Cette méthodologie permet aux municipalités de calculer les objectifs de densité et d'optimiser les espaces au sein des rues principales pour stimuler la croissance.

- **Surmonter les obstacles** : En comblant les lacunes en matière de données et de communication, les parties prenantes peuvent s'aligner sur les solutions et surmonter les résistances. Le processus de l'IUC met l'accent sur la collaboration, la compréhension commune et les stratégies de densification pratiques, soutenant ainsi des rues principales durables qui mettent en valeur la communauté et freinent l'étalement urbain.

Les méthodes de mobilisation et les résultats découlant de cette mobilisation, l'analyse du parc immobilier, l'identification des sites propices à la densification et les projections, ainsi que les analyses de planification de ce rapport jettent les bases pour que d'autres municipalités identifient leurs propres rues principales et tirent parti des débouchés qu'elles offrent pour répondre à la croissance de la population. Ceci est particulièrement important compte tenu de la crise du logement qui sévit dans l'ensemble du Canada, des contraintes fiscales qui pèsent sur les budgets municipaux, de la nécessité d'optimiser les investissements dans les transports en commun et des efforts plus larges visant à créer des communautés plus complètes, tout en freinant l'étalement urbain et en veillant à ce que les quartiers situés le long des rues principales et en périphérie de celles-ci deviennent accessibles à un plus grand nombre de ménages.

Les rues principales offrent les meilleures perspectives de densification à usage mixte en dehors des centres-villes, et les obstacles à la création de logements le long des rues principales ne sont pas insurmontables.

