

# Les effets territoriaux de la COVID19 vus sous l'angle du débat sur l'étalement urbain



**Martin Simard - UQAC**

17-11-2020

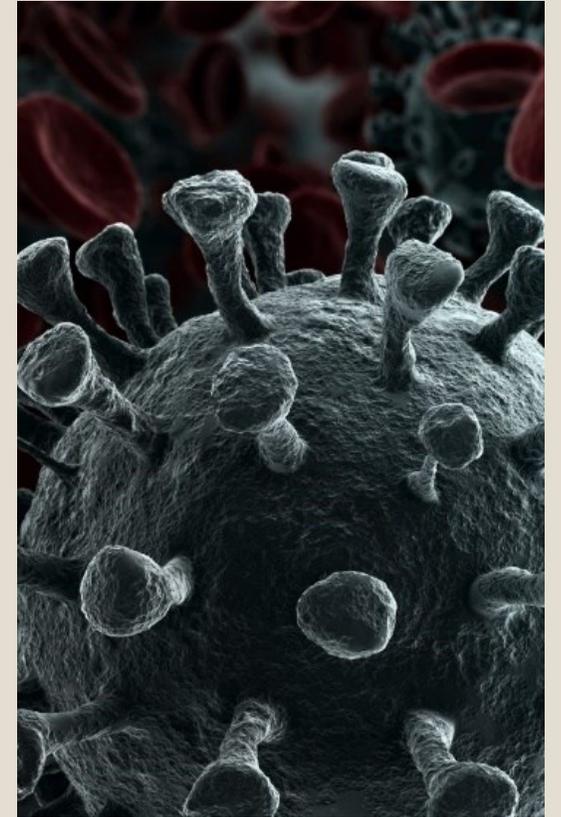
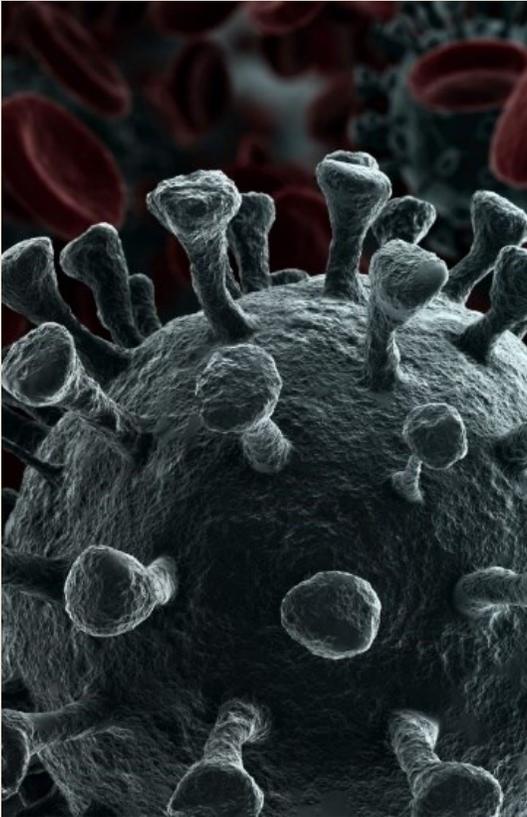


# Plan de la présentation

1. La COVID19 comme point de bascule
2. De la ville diffuse à l'étalement urbain
3. La COVID19 et ses effets : une prospective idéologiquement orientée



# 1. La COVID19 comme point de bascule



Source : <https://prouriba.com/produit/1899/balancoire-a-bascule-corbeau>

# 1.1 L'avant COVID19 en géographie urbaine

## Vivre à la verticale

Société

par Simon Diotte  
4 mars 2020

Les complexes immobiliers qui poussent aux quatre coins du Québec se donnent mission de créer de nouveaux quartiers, incluant transport collectif, bureaux, et places publiques. Au grand plaisir des urbanistes.



# L'actualité

Le 4 mars 2020, le magazine québécois *L'Actualité* publiait un article s'intitulant « Vivre à la verticale ».

Deux semaines avant « l'arrivée » au Québec de la pandémie de la COVID19, **on y déclarait la fin de l'étalement urbain ou, du moins, la montée du phénomène de densification résidentielle** et des quartiers multifonctionnels

*« Des tours poussent partout! Au centre de Montréal et de Québec, dans leurs banlieues, mais aussi dans des agglomérations de taille moyenne comme Sherbrooke et Drummondville.*

*Une tendance qui enchante les promoteurs. Et qu'applaudissent bien des urbanistes, architectes, municipalités et politiciens, qui veulent réduire la congestion urbaine ainsi que préserver les terres agricoles et les forêts à proximité des villes ».*

*« Je travaille avec 25 milléniaux, et aucun ne veut vivre dans une maison de banlieue, loin des services » V. Shirley (Groupe Altus)*

## 1.2 L'après COVID19 en géographie urbaine

**Get me out of here! Americans flee crowded cities amid COVID-19, consider permanent moves**

Jessica Menton USA TODAY

Published 3:00 a.m. ET May 1, 2020 | Updated 3:48 p.m. ET May 1, 2020



**La banlieue populaire comme jamais**



PHOTO MARTIN TREMBLAY, ARCHIVES LA PRESSE

LA  
PRESSE

**De nombreux Montréalais songent à quitter la métropole**



Malgré tous les inconvénients liés à la pandémie, c'est le prix des maisons à Montréal qui pousse Rachel Claude à penser quitter la ville.  
PHOTO : RADIO-CANADA / IVANOH DEMERS

f

Vincent Maisonneuve

2020-10-26 | Mis à jour le 27 octobre 2020

 RADIO-CANADA

Quelques semaines et mois plus tard, les manchettes semblent illustrer un renversement de tendance impressionnant.

« La proportion d'acheteurs de bungalows de banlieue en provenance de l'île de Montréal a augmenté de 25 % à 30 % à l'été 2020. Les Montréalais, notamment les jeunes familles, quittent l'île pour la banlieue à la recherche d'un milieu de vie sécuritaire et abordable »

« Avec le confinement et le télétravail, le manque d'espace dérange. On travaille de la maison, mon copain et moi, dit R. Claude. Acheter un 4 ½ ou un 3 ½ à Verdun, ça ne serait pas assez si on continue à travailler de la maison. C'est pour cela que l'on s'est tournés vers la Rive-Sud »

Sources : <https://www.usatoday.com/story/money/2020/05/01/coronavirus-americans-flee-cities-suburbs/3045025001/> ET <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1743954/montrealais-quittent-metropole-sondage> ET <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2020-10-17/immobilier-residentiel/la-banlieue-populaire-comme-jamais.php>

## 1.3 Vers une recomposition des dynamiques territoriales?

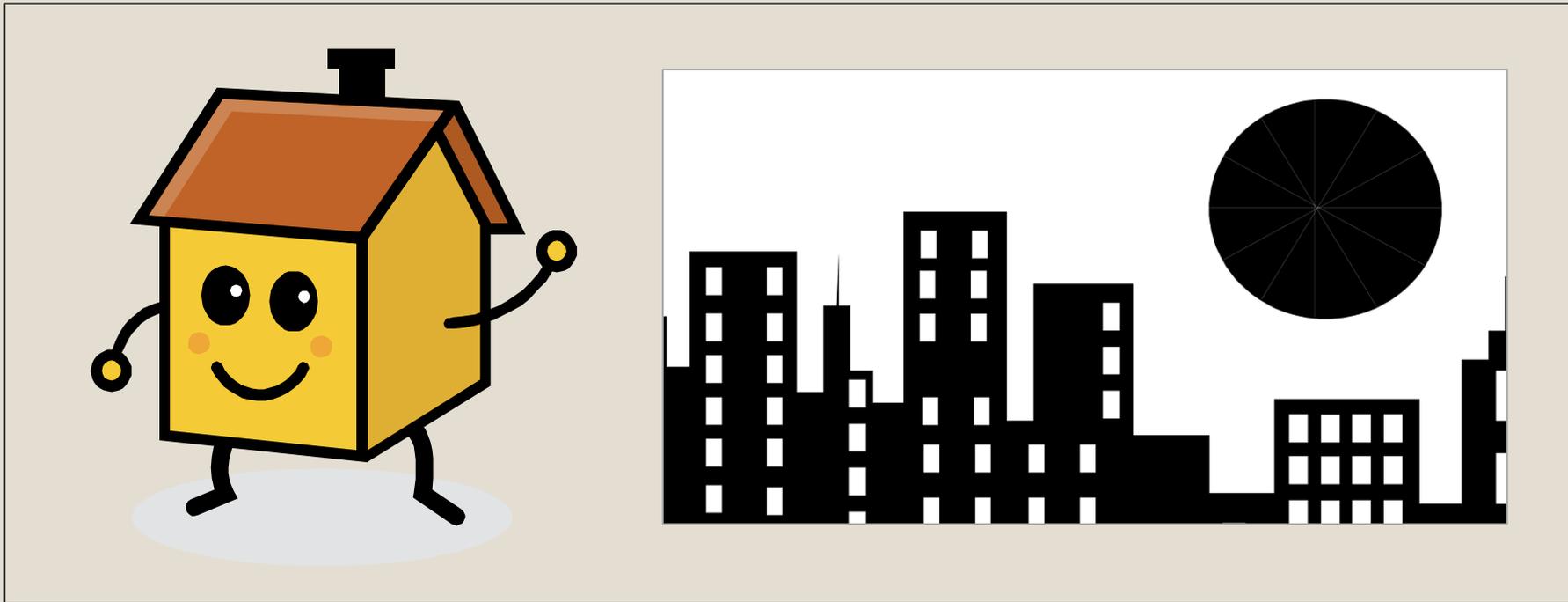


La COVID19 paraît avoir initié une recomposition des territoires sur la base d'une perte d'attractivité des espaces centraux généralement plus denses (moins d'accès aux commerces et services, manque d'espace dans le contexte du confinement et du télétravail, insécurité liée à la densité, etc.)

Diverses questions en découlent :

- Quelles seront la durée et l'ampleur de cette (contre) tendance?
- Quels territoires en profiteront (banlieues proche ou éloignée, campagnes, régions périphériques)?
- S'agit-il, le cas échéant, d'un phénomène positif ou négatif en termes d'aménagement du territoire?

## 2. De la ville diffuse à l'étalement urbain



## 2.1 Ville diffuse ou étalement urbain : question d'approche?

### Définition :

Expansion *démesurée ou excessive* des villes sur le plan territorial, résultant de la multiplication des espaces résidentiels et commerciaux de basse densité. Phénomène lié à la juxtaposition de facteurs conjoncturels dans la période des trente glorieuses (1945-75).

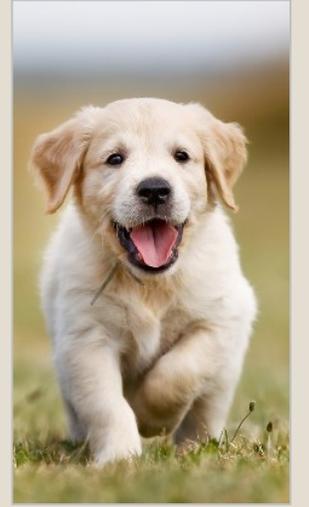
**CONSTAT OU PROBLÈME ?**



## 2.2 Les causes de la diffusion ou de l'étalement urbain



- POPULARISATION CONSTANTE DE L'AUTOMOBILE (1, 2, 3, 4 ou 5 par famille !)
- AUGMENTATION DES REVENUS (croissance économique, syndicalisation, etc.)
- ACCESSIBILITÉ DU CAPITAL (politique de la SCHL, prêts automobiles, etc.)
- **VALEURS CULTURELLES** (rêve américain, modèle du pavillon jardin / ville = négatif)
- RÔLE DES PROMOTEURS (industrie de l'immobilier / valeurs programmées)
- COMPÉTITION INTERMUNICIPALE (attirer les résidents pour recueillir des taxes)



## 2.3 Les conséquences de la diffusion pour les tenants de la libre entreprise

### EFFETS PERCUS COMME GÉNÉRALEMENT FAVORABLES

- HABITAT ET MILIEUX DE VIE (logements spacieux et récents, espaces libres autour du logement, plus de propriétaires, moins de bruits et de conflits d'usages, etc.)
- ÉCONOMIQUES (Construction, immobilier, carburants fossiles, restos rapides et commerces liés à l'automobile, etc.)
- CULTURELLES (Idéaux partagés garants de la paix sociale, économie du mérite, individualisme, etc.) ?

.... ET L'ENVIRONNEMENT? Bof, qu'on s'occupe d'abord des industries. De toute façon, on a un bac à recyclage et la voiture électrique règlera éventuellement la question des GES!

.... ET LES LAISSÉS POUR COMPTE DANS LES QUARTIERS CENTRAUX? Des pauvres, y'en a toujours eus. On est pas obligés de vivre à côté d'eux-autres. Pis cé pas un milieu pour élever des enfants!



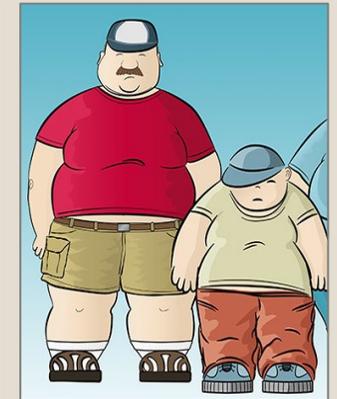
## 2.4 Les conséquences de l'étalement pour les tenants d'un contrôle public

### **EFFETS PERCUS COMME GÉNÉRALEMENT DÉFAVORABLES**

- **IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX** (destruction de terres agricoles, boisées ou humides, pertes de services écosystémiques, GES liés à l'utilisation fréquente de la voiture, etc.)
- **ÉCONOMIQUES** (coûts d'infrastructures publiques, coûts de transport des ménages, développements résidentiel et commercial inégaux – les commerçants périurbains favorisés, etc.)
- **SANTÉ** (favorise l'utilisation de la voiture, la sédentarité voire l'obésité, etc.)

.... **ET LA LIBERTÉ INDIVIDUELLE?** L'environnement et les droits collectifs doivent primer! Pourquoi laissés les privilégiés saccager l'environnement et détruire la planète?

.... **ET COMMENT « RÉCOMPENSER » LES ENTREPRENANTS ET LES GROS TRAVAILLEURS?** Ces gens-là jouissent de privilèges au départ pis y s'enrichissent en exploitant le pauvre monde!



### 3. La COVID19 et ses effets : une prospective idéologiquement orientée?



### 3.1 Au-delà des faits : la ville comme coupable désigné



Malgré des discussions sur les cause de la pandémie, la densité résidentielle et les déplacements internationaux sont identifiés comme les facteurs principaux de la transmission de la COVID19 sur une large échelle. **Les villes de Montréal et, secondairement, de Québec apparaissent alors comme les sources du mal .... du moins lors de la première vague!**

**Comme les personnes et les ménages agissent sur la base de leurs perceptions et représentations, des « mouvements résidentiels » et de nouveaux « patrons de mobilité » sont à prévoir. De quelle nature seront-ils ??? La réponse à cette question dépend souvent de notre position face à la ville diffuse ou étalée**

## 3.2 Quelle sera l'ampleur de cette tendance vers la périphérie?

Même si la deuxième vague brise un peu le mythe de la pureté des banlieues, des campagnes et des petites villes, l'attrait des espaces de faibles densités devraient se confirmer, avec un certain délai de réponse, considérant les impacts des confinements partiels ou totaux et la phénomène du télétravail.

**Pour l'école de la proximité (les multiples avantages de la socialisation et de l'urbanité triompheront de la peur), on minimise cette tendance probable :**

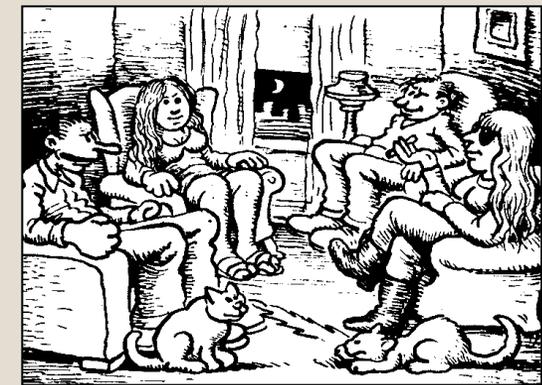
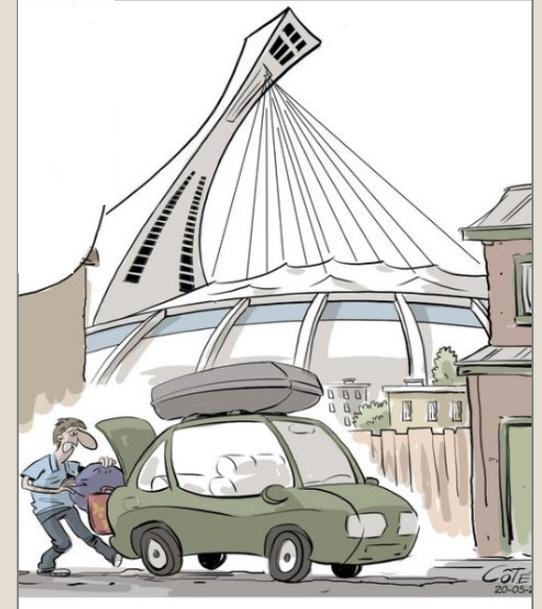
« L'histoire démontre en fait que les villes ont la couenne dure. Ni les épidémies, ni les bombardements n'ont jusqu'ici pu convaincre les humains de cesser de se rassembler (Savard, 2020) »

« Les gens ont besoin de se rencontrer et d'échanger. Si effet il y a, ce sera à la marge. L'influence de la pandémie, si elle perdure, se fera davantage ressentir dans l'architecture des logements que dans leur situation géographique (Polèse, cité par Dubuc, 2020) »

**Pour l'école de la distance (avènement de comportements agoraphobiques), on prévoit l'émergence d'une tendance lourde :**

« Clearly densification is and has been the problem with some of this. COVID-19 puts a fundamental challenge to how we manage urbanization (Klaus, 2020) »

« La crise sanitaire étant vécue plus confortablement dans les maisons que dans les appartements, ce marché verra affluer une nouvelle demande (Litzier, 2020) »



### 3.3 Quels territoires en profiteront (banlieues, campagnes, régions)

Un autre enjeu est soumis aux désaccords, soit celle de savoir quels territoires profiteront des mouvements résidentiels prévisibles.

**Pour l'école de la proximité, les mouvements de populations seront peu nombreux et se résumeront à la proche banlieue :**

« En fait, très peu de gens sont à même de déménager du jour au lendemain. Peut-être que quelques personnes qui ont les moyens de déménager le feront, mais ce n'est pas facile (Paulhiac, citée par Cambron-Goulet, 2020) »

« La promiscuité dans le transport collectif est repoussante, tandis que le télétravail permet de s'éloigner du centre-ville. Les villes de banlieue offrant un décor invitant gagneront en popularité [comme] Boucherville, Saint-Lambert, Mont-Saint-Hilaire, etc. (Ouellet, cité par Dubuc, 2020) »

**Pour l'école de la distance, on constate, voire on espère, une recomposition territoriale plus large:**

« L'engouement pour la périphérie est encore plus flagrant, atteignant les régions au-delà des banlieues, [des gens] s'implantant dans les Laurentides (Ménard, dir. de RE/MAX, 2020) »

« Il est désormais loisible de penser que la croissance économique et démographique du Québec sera mieux partagée entre les grandes villes et les villes et villages en régions » (Vachon, 2020)



## 3.4 S'agit-il d'un phénomène positif ou négatif en aménagement?

Au-delà du débat sur la portée des effets de la pandémie de COVID19, la question de leur désirabilité se pose autant que la teneurs des solutions.

**Pour l'école de la proximité, les changements doivent se faire sans remettre en cause la densité et la vie urbaine :**

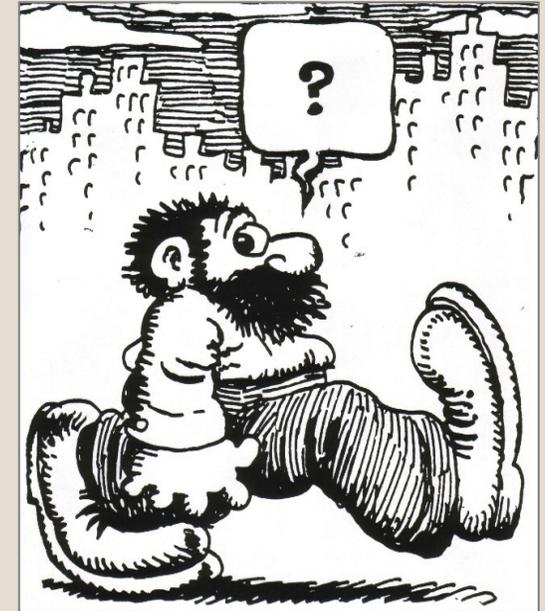
« La présente crise sanitaire nous engage à réfléchir. Il s'agit d'une occasion unique pour plaider en faveur de villes plus vertes et plus équitables (Ziter, 2020) »

« La pandémie a été comme une perturbation qui a facilité et même accéléré les changements. On a vu cet été [à Montréal] que davantage de place a été faite aux piétons et aux pistes cyclables (Eicker, citée par Corriveau, 2020) »

**Pour l'école de la distance, la relocalisation résidentielle profitera socioéconomiquement aux périphéries sans effets environnementaux :**

« Beaucoup de gens sont venus s'installer à Saint-Donat en raison de la COVID19. De nouveaux visages se font voir à l'école du village. Les droits de mutation ont quasiment doublé en un an (Deslauriers, cité par Dubuc, 2020) »

« Des changements pérennes liés au télétravail permettront de réduire une partie des émissions de gaz à effet de serre attribuables aux transports (Delorme, cité par Simard, 2020) »



A real estate advertisement for Saint-Bernard. On the left, there is a blue box with white text: "Développement de la Rivière", "Développement du Moulin", "Il reste 23 terrains à vendre", and "Terrains à partir de 3,50 \$ du pied carré plus les taxes". Below this is the Saint-Bernard logo. On the right, there is a photograph of a smiling family (a man, a woman, and two children). Below the photo, there is a yellow box with black text: "Vivre à Saint-Bernard", "c'est profiter d'un milieu jeune et dynamique".

# Conclusion (1) : effets et écoles de pensée

Somme toute, **pour les proximitistes**, la pandémie de COVID19 est un mauvais moment à passer, moment qui devrait être relativement court et susciter relativement peu de relocalisations et, le cas échéant, principalement dans la proche banlieue. Cette tendance est essentiellement négative mais c'est un épisode plutôt anecdotique dans la longue histoire des villes, un mode d'habitat caractéristique de la civilisation et des sociétés développées.

**Pour les distancialistes**, la pandémie de COVID19 qui s'étire dans le temps constitue un tournant majeur, voire une opportunité à saisir, en matière d'occupation du territoire. Il convient alors de poursuivre la banlieurisation de la société, phénomène déjà largement réalisé, voire d'enclencher une renaissance rurale. Il s'agit donc d'une tendance plutôt positive même si elle tire son origine d'une crise sanitaire contraignante et inquiétante.

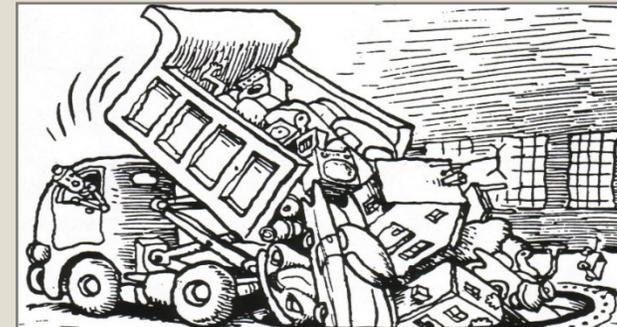


## Conclusion (2) : pour une analyse plus nuancée

Personne ne connaît vraiment quelle sera l'ampleur de la pandémie et des mouvements de populations qui en résulteront. Chose certaine, le confinement ou l'assignation à résidence réduit l'accès aux attributs de la centralité. En effet, la mixité d'usage induite par la densité résidentielle devient peu attrayante lorsque les bureaux, les cafés et les salles de spectacles sont fermés totalement ou partiellement.

Quand à la « distanciation sociale », c'est la négation même de l'urbanité conçue comme un aménagement qui vise « à ce que l'interaction sociale puisse s'y réaliser sous l'intensité la plus grande » (Claval, 1970). De plus, l'auto devient un habitacle protecteur alors que les marcheurs s'entrecroisent d'un pas fuyant.

Dans ce contexte, des impacts majeurs sont plus que probables et, malgré des mesures innovantes possibles, ils défavoriseront les espaces centraux des métropoles, des grandes villes, voire des villes moyennes, mouvement qui peut être perçu comme déplorable.



# FIN

