

Surmonter la paralysie : contraintes et stimuli au changement des maisons unifamiliales dans la banlieue moderniste de Toronto.

18^e Colloque de la Relève VRM

Valzania Giacomo, doctorant à l'École d'architecture de l'Université McGill

Directeur : Nik Luka ; co-directrices : Rosetta Elkin et Lisa Bornstein

@ giacomo.valzania@mail.mcgill.ca

Mon projet de doctorat en architecture propose le design urbain comme terrain de dialogue entre les études urbaines et la culture matérielle des paysages résidentiels d'après-guerre. Je propose une étude empirique sur le changement physique et fonctionnel de deux banlieues modernistes de Toronto. Fortement influencé par l'urbanisme du Welfare State européen, ce modèle a largement contribué à l'expansion métropolitaine de la ville. Malgré leur conception globale, le « régime » urbain actuel fragmente les banlieues modernistes entre secteurs défavorisés—qui subissent une hyperdensification au profit du marché immobilier—, et secteurs de maisons unifamiliales—dont le statu quo est protégé inconditionnellement (Keil, 2015).

Depuis leur achèvement, les banlieues sont progressivement devenues le foyer d'immigrants internationaux qui, aujourd'hui, sont plus nombreux que les résidents nés au Canada. Cependant, cette transition sociale n'a apparemment trouvé aucun réflexe dans les politiques urbaines. Par conséquent, dans mon projet de recherche, je pose les questions suivantes : depuis 1980, quels changements les immigrants internationaux ont-ils introduits dans la banlieue moderniste de Toronto ? Qu'est-ce que les résidents souhaitent pour leur milieu de vie, afin d'orienter de futures politiques urbaines ? Je réponds à ces questions en me concentrant sur trois éléments urbains : les maisons, leurs domaines et leurs frontières, que j'explore pour différentes catégories résidentielles en combinant des analyses quantitatives et qualitatives.

Mon intervention au colloque présente les résultats d'une étude longitudinale (1980-2019) sur les demandes de permis de construction émises pour deux zones de maisons unifamiliales. Celles-ci sont contextualisées dans les plans d'urbanisme et les règlements de zonages, et sont reliées aux perceptions des propriétaires immigrants que j'ai recueillies lors de 13 entrevues semi-structurées. Au début des années 1960, les quartiers de Henry Farm (North York) et de Sullivan-Tam O'Shanter (Scarborough) ont été inclus dans deux plans directeurs rédigés par la même firme d'urbanisme. Bien

qu'ils étaient sous deux administrations distinctes, les deux territoires ont suivi des critères d'aménagement similaires. Toutefois, à Henry Farm (HF), toutes les maisons unifamiliales sont détachées et occupent des terrains de plus de 700 m², tandis que le développement à long terme de Sullivan-Tam O'Shanter (S-TO'S) (1953-1981) a produit lots et maisons de tailles variées, qui respectent un règlement de zonage diversifié. Les propriétés de HF ont été historiquement 30 % plus chères que celles de S-TO'S.

Conformément à l'approche de la recherche, l'analyse des permis a exploré les « petits-grands » changements des maisons. L'oxymore fait référence aux (petites) interventions individuelles qui dépassent les intérieurs, pour atteindre un (grand) impact urbain à travers une nouvelle morphologie ou un nouvel usage. Trois catégories de demandes ont été considérées : les *transformations morphologiques* (c.-à-d. l'agrandissement et la reconstruction) ; les *révisions programmatiques* (c.-à-d. le changement du nombre d'unités, d'usage ou du ratio entre zones habitables et zones de service) ; et les *aménagements fonctionnels des terrains* (c.-à-d. l'ajout de piscines et de structures de service extérieures). Dans la première catégorie, les terrains sont densifiés en ajoutant des volumes habitables. Dans la deuxième, l'usage des bâtiments est revu sans en changer la forme. Dans la troisième, les espaces ouverts sont occupés par des structures annexes fermées (p. ex. garages, rangement, etc.) ou des aménagements permanents. Au-delà de leur différence, les trois cas d'intervention contribuent au fur et à mesure au changement du tissu suburbain, de la population potentielle, de la performance écologique des espaces ouverts, et du style de vie.

Comme les deux zones contiennent un nombre différent de propriétés (511 à HF contre 1506 à S-TO'S), un indice de *probabilité de permis de construction* (PPC) a été introduit pour les comparer. Ceci est égal au nombre de demandes dans une certaine période, divisé par le nombre de propriétés d'un territoire. Les indices PPC ont été calculés pour toute la période (1980-2019) et sur une base de 10 ans. L'analyse a produit les résultats suivants :

1. Toutes demandes considérées, HF a rapporté un indice PPC de 28,2 % sur l'ensemble de la période, contre 20,9 % de S-TO'S. Les deux zones ont vécu les plus basses fréquences au cours de la troisième décennie. HF a rapporté la plus haute fréquence de permis dans les années 2010 (PPC : 7→7→5,1→9 %), tandis qu'à S-TO'S, les années 1980 ont été les plus actives (8,6→4,5→3,1→4,7 %).

2. À HF, une demande sur cinq concernait l'*aménagement fonctionnel des terrains* (1,8→1,2→1,4→1,4 %). À titre de comparaison, environ la moitié des demandes dans S-TO'S appartiennent à cette catégorie (5,4→2,2→1,7→1,8 %).
3. Les demandes de *révision programmatique* ont été extrêmement rares dans les deux cas, bien que les soumissions pour de deuxièmes unités ont augmenté à S-TO'S au cours de la dernière décennie (0→0,1→0,1→0,7 %).
4. Sur l'ensemble de la période, à HF, l'indice PPC concernant la *transformation morphologique* a été de 21,8 %, ce qui forme plus des deux tiers des permis demandés. En revanche, à S-TO'S l'indice PPC n'a été que de 8,7 %, ce qui correspond à moins de la moitié des demandes.
5. Dans l'ensemble, les demandes de reconstruction étaient rares dans les deux zones (HF : 0→0→0,2→1,4 % ; S-TO'S : 0,7→0,3→0,2→0,4 %). En revanche, les fréquences d'agrandissement ont été très différentes, HF enregistrant un indice PPC de 20,2 % contre 7,1 % à S-TO'S. Après avoir atteint des minimums historiques dans les années 2000, les agrandissements ont augmenté dans les deux zones (HF : 5,3→5,9→3,3→5,7 % ; S-TO'S: 2.5→1.9→1.1→1.7%).

Sans oublier les limites de toute analyse des permis de construire (pour une synthèse, voir Halseth et Rosenberg, 1995), l'analyse précédente suggère que les secteurs des maisons unifamiliales des banlieues modernistes torontoises ont découragé la transformation urbaine incrémentale. Cependant, la différence découverte entre HF et S-TO'S suggère que le changement morphologique, où présent, dépend de la taille des lots. Cette hypothèse a été confirmée par une analyse détaillée qui a classé les demandes d'agrandissement et de reconstruction en fonction de différentes catégories de lot dans les deux zones. Au total, les lots à S-TO'S dont la taille est comparable aux propriétés à HF (700-1000 m²) ont rapporté un indice PPC pour les agrandissements (17,4 %) qui est remarquablement plus élevé que la moyenne (7,1 %). En plus, les lots de plus de 1000 m² ont connu moins d'agrandissements (10,1 %), mais ont rapporté un indice PCC étonnamment élevé pour la reconstruction (21,7 % contre 1,6 % en moyenne). Pour résumer, au cours des quarante dernières années, le changement morphologique des maisons unifamiliales dans la banlieue d'après-guerre de Toronto a été faible et un privilège des propriétaires de grands terrains, tandis que les habitations situées sur des lots plus petits se sont « ossifiées » (Chow, 2005).

Malgré leur diversité interne, les plans d'urbanisme et les règlements de zonage ont protégé le caractère des secteurs des maisons unifamiliales au-delà de l'annexion,

en 1998, de North York et Scarborough à l'actuelle ville de Toronto. Les marges de recul originelles dans l'avant-cour des maisons ne peuvent toujours pas être réduites, même si les allées contribuent aux îlots de chaleur. Par conséquent, les agrandissements sont relégués dans l'arrière-cour jusqu'à la limite des marges de recul — stratégie qui a été utilisée dans 40,8 % des ajouts à HF et dans 48,6 % de ceux à S-TO'S —, et à l'intérieur de gabarits existants — comme pour 39,8 % d'ajouts à HF et 29 % à S-TO'S. En effet, les deux stratégies présentent des inconvénients évidents. La première est difficilement applicable sur les petits lots et, lorsque possible, elle réduit les espaces verts privés ; la deuxième pousse vers la saturation des habitations en forme de L et à la construction coûteuse de deuxièmes étages. De plus, la combinaison des deux stratégies, qui concerne toutes les reconstructions dans les deux zones, a produit de soi-disant « maisons monstres », qui, je pose, diffèrent des bâtiments voisins au point de négliger le caractère urbain même que le plan d'urbanisme était censé protéger.

En outre, les politiques urbaines existantes s'opposent à l'adaptation programmatique des maisons malgré l'occurrence historique (The Starr Group, 1990), comme dans le cas de la multilocation, qui n'est autorisée en banlieue que pour les soins à domicile. Alors que les deuxièmes unités sont autorisées depuis 2010, des contraintes comme l'interdiction d'accès indépendant à l'avant (City of Toronto 2019) ont découragé la légalisation des unités nouvelles et existantes. Le protectionnisme du système de planification explique même de récentes initiatives pour introduire de nouvelles options de logement, telles que les « *garden suites* », dont l'endossement social est recherché en raison de leur invisibilité de la rue (City of Toronto, 2020).

Ce qui précède ne veut pas suggérer que les propriétaires de maisons unifamiliales (y compris les immigrants) sont favorables à des changements urbains radicaux, comme ceux qui favoriseraient ce qui est appelé la « densité douce » (Parolek 2020). En effet, à quelques exceptions près, les habitants que j'ai interrogés aiment leur secteur et leur maison tels qu'ils sont et s'opposent à l'introduction de maisons de ville ou d'appartements de petite taille qu'ils perçoivent comme une menace pour (par ordre de popularité) le calme, l'environnement local, et la valeur de leur propriété.

Cependant, les résidents se montrent ouverts à la manipulation au fur et à mesure des propriétés existantes, afin d'augmenter leur valeur d'usage sans impacter

leurs voisins. Des barrières financières, spatiales et réglementaires s'enchevêtrent dans les récits de ceux qui souhaitaient adapter leur logement, et qui se sont finalement désistés. En outre, la plupart des résidents approuvent la multilocation, les deuxièmes unités et l'utilisation des garages à des fins alternatives (à l'exclusion des dépanneurs). Enfin, la plupart des résidents s'engagent dans l'entraide, l'échange de nourriture, les activités de plein air en commun, et certains partagent même l'arrière-cour avec des voisins immédiats sans clôture au milieu. Ces normes échappent souvent à l'imaginaire conventionnel de la vie banlieusarde nord-américaine (Walks, 2013).

En conclusion, pour surmonter la paralysie des secteurs des maisons unifamiliales dans la banlieue moderniste, il me semble essentiel de s'éloigner du conservatisme des politiques d'aménagement et de cadres de zonage traditionnels, qui ont fait de l'adaptation un privilège des détenteurs de grands lots, qui ne contribue pas à relever des défis sociaux, environnementaux et économiques collectifs. De plus, nous devrions remettre en question la dépendance sur des promoteurs privés pour réaliser le changement urbain. C'est probable que l'assemblage des lots pour une « densité douce », comme cela se produit déjà en marge des secteurs des maisons unifamiliales, continuera de rencontrer une vive opposition de la part des résidents (malgré l'immigration et la transition culturelle), car il est imposé de l'extérieur et exclut leur engagement proactif.

Une alternative est possible. En respectant l'esprit de voisinage qui existe chez les propriétaires de maisons unifamiliales, ainsi que leur ouverture à l'expérimentation programmatique et au changement graduel, les efforts de collaboration entre propriétaires voisins devraient être encouragés, alors que ceux-ci élargissent à la fois la valeur d'usage des propriétés et contribuent à des objectifs communs. Des exceptions de zonage peuvent ouvrir à un éventail de stratégies, telles que des ajouts dans les allées en avant-cour, la coexistence de plusieurs unités autonomes dans les bâtiments actuels, la construction de structures en copropriété, l'autorisation de plus d'usages, l'assouplissement des normes de stationnement, et la protection et l'accès à des espaces verts partagés. Malgré son imprévisibilité initiale, un tel changement de perspective est désormais nécessaire pour déclencher une adaptation des paysages suburbains qui soit fructueuse pour la collectivité.

Bibliographie

- Chow, R.** (2005). Ossified Dwelling : Or why contemporary suburban housing can't change. *Places*, 17(2), 54-57.
- Keil, R.** (2015). Towers in the Park, Bungalows in the Garden: Peripheral Densities, Metropolitan Scales and the Political Cultures of Post-Suburbia. *Built Environment*, 41(4), 579–596.
- Parolek, D.** (2020). *Missing middle housing: Responding to the demand for walkable urban living*.
https://missingmiddlehousing.com/wp-content/uploads/2019/03/MMH_Responding_to_the_Demand_for_Walkable_Urban_Living.pdf
- The Starr Group** (1990). *City of North York Accessory Apartment/Rental Housing for Single Study*.
- Toronto, City of Toronto, City of** (2019). *As-of-right zoning for secondary suites*.
<https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2019/ph/bgrd/backgroundfile-130496.pdf>
- _____ (2020). *Expanding Housing Options in Neighbourhoods—Garden Suites Review*.
<https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2020/ph/bgrd/backgroundfile-158835.pdf>
- Walks, A.** (2013). Suburbanism as a way of life, slight return. *Urban Studies*, 50(8), 1471–1488.