

Pierre Blais

9 juillet 2010



Le phénomène du redéveloppement des territoires urbanisés dans les régions métropolitaines états-uniennes

Un récent rapport de l'Environmental Protection Agency (EPA), intitulé *Residential Construction Trends in America's Metropolitan Regions*, démontre un changement majeur dans les tendances de la construction résidentielle en faveur du redéveloppement des villes-centres et des banlieues anciennes. Le rapport s'appuie sur le relevé des permis de construction dans les 50 plus grandes régions métropolitaines du pays pour une période allant de 1990 à 2008.

Ce phénomène confirme une tendance amorcée depuis plus d'une dizaine d'années, comme nous l'avons rapporté dans un article publié dans *Municipalité* (Blais, 2000).

Aux fins de l'analyse, on considère qu'il y a redéveloppement dans la mesure où le territoire des villes-centres et des banlieues anciennes considérées est complètement urbanisé ou dans la mesure où le territoire urbanisé ne s'est pas agrandi. L'analyse n'a pas pu être réalisée dans le cas de 13 régions métropolitaines puisque le territoire de la ville-centre comprenait encore du territoire non urbanisé.

» Quelques faits saillants

Comme l'indique le tableau qui suit, dans 15 régions métropolitaines, les villes-centres ont plus que doublé leur part des nouvelles unités résidentielles par rapport à l'ensemble de la région métropolitaine. Ainsi, la part de la ville de New York est passée de 15 % pour la période 1990-1995 à 48 % pour la période 2003-2008, celle de Chicago de 7 % à 27 %, celle de Portland, Oregon, de 9 % à 26 % et celle d'Atlanta, de 4 % à 14 %. Ce phénomène d'accroissement de la part des nouvelles unités résidentielles se serait même accéléré au cours des cinq dernières années.



Cette situation s'expliquerait entre autres par la baisse du taux de criminalité dans les villes-centres, par les changements démographiques et par l'attrait des quartiers offrant un bon potentiel piétonnier à proximité des lieux de travail.

› Quartier Fremont, Seattle



› « Ce complexe résidentiel est situé sur le site d'un des stationnements du Northgate Mall, au nord de Seattle. Avec l'extension prochaine du train léger sur rail, il constitue en quelque sorte le premier TOD de l'agglomération. Il constitue un excellent exemple de gestion durable des eaux de pluie, puisque l'on a recréé le fossé naturel qui avait été canalisé »

Ajoutés aux villes-centres, les banlieues anciennes accroissent significativement le phénomène du redéveloppement dans les cas suivants : New York, Washington, Boston, Miami, San Francisco / San Jose, San Diego et Minneapolis.

Tableau 1

Part des villes-centres par rapport aux nouvelles unités résidentielles des régions métropolitaines

	Part moyenne		2008
	1990-1995	2003-2008	
New York	15 %	48 %	63 %
San Diego	42 %	37 %	47 %
Chicago	7 %	27 %	45 %
Portland	9 %	26 %	38 %
Sacramento	9 %	23 %	27 %
Denver	5 %	21 %	32 %
Kansas City	12 %	21 %	27 %
Seattle	11 %	21 %	31 %
Milwaukee	6 %	18 %	25 %
Miami	2 %	17 %	16 %
Los Angeles	11 %	17 %	25 %
Dallas / Fort Worth			
> Dallas	13 %	12 %	22 %
> Fort Worth	5 %	16 %	16 %
Atlanta	4 %	14 %	12 %
Philadelphie	3 %	13 %	16 %
San Francisco / San Jose / Oakland			
> San Francisco	5 %	11 %	18 %
> San Jose	11 %	12 %	14 %
> Oakland	3 %	6 %	5 %
Birmingham	5 %	11 %	13 %
Boston	2 %	10 %	7 %
Baltimore	2 %	9 %	19 %
Minneapolis / St. Paul			
> Minneapolis	2 %	7 %	6 %
> St. Paul	1 %	4 %	3 %
Salt Lake City	6 %	7 %	10 %
Richmond	2 %	7 %	7 %
Cleveland	4 %	6 %	6 %
Washington, D.C.	1 %	6 %	4 %
St. Louis	1 %	5 %	7 %
Hartford	4 %	5 %	3 %
Cincinnati	4 %	5 %	3 %
Détroit	2 %	5 %	8 %

» Évolution d'ensemble de la typologie résidentielle

Pour l'ensemble des États-Unis, la proportion des unités unifamiliales isolées est passée de 71 % en 2001 à 59 % en 2008 tandis que celle des bâtiments multifamiliaux de plus de 20 unités est passée de 11 % à 23 %.

Le rapport conclut en soulignant que même si le phénomène du redéveloppement est significatif et qu'il s'est accéléré, le nouveau développement à la périphérie urbaine représente encore la majeure partie des nouvelles constructions dans la plupart des régions métropolitaines.

» Pour aller plus loin...

Selon le rapport, les questions suivantes mériteraient des recherches plus approfondies :

- » Dans quelle mesure les tendances du développement résidentiel reflètent-elles seulement l'évolution du marché ou bien découlent-elles aussi de l'application de politiques publiques particulières (réglementations d'urbanisme, mise en place d'infrastructures ou programmes incitatifs)?
- » Dans les régions fortement marquées par le redéveloppement, quels types de projets sont mis en cause (*transit oriented development* ou *TOD*, édifices en hauteur dans le centre-ville ou redéveloppement de friches industrielles ou commerciales)?
- » Dans les régions encore fortement marquées par le nouveau développement en périphérie, quels sont les facteurs explicatifs (évolution de la décentralisation des emplois, marché immobilier peu dynamique ou problème d'infrastructures dans les secteurs centraux)?

Références

- » U. S. Environmental Protection Agency (2010). *Residential Construction Trends in America's Metropolitan Regions*, 28 p. www.epa.gov/smartgrowth/pdf/metro_res_const_trends_10.pdf (consulté le 8 juillet 2011)
- » BLAIS, Pierre (2000). « Tendances émergentes dans les agglomérations américaines », *Municipalité*. Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, août-septembre, p. 22-26. www.mamrot.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/revue_municipalite/2000/2000_aout_septembre.pdf (consulté le 8 juillet 2011)

Ce document de veille à fait l'objet d'un article dans la revue *Urbanité* de l'hiver 2011 (www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite/Urbanite_Hiver2011.pdf).

www.mamrot.gouv.qc.ca