



[HABITATION]

Diversifier la densité pour s'offrir du choix

L'intérêt du concept de *Missing Middle Housing* pour créer des milieux de vie **compacts, durables et désirables**

Y a-t-il une densité idéale ?

Dans un contexte où le marché de l'habitation est en crise, où la population est vieillissante et où des cœurs de collectivités se dévitalisent, le besoin se fait pressant de mettre en place une offre en habitation qui soit plus durable, plus abordable et ultimement plus équitable.

Pour y arriver, il est primordial d'**accroître et de diversifier l'offre résidentielle** dans les milieux de vie sobres en carbone, qui répondent aux besoins quotidiens de leur population : ceux desservis par le transport en commun, dans lesquels on trouve des commerces et services de proximité, des écoles et des espaces publics invitants. Sans surprise, ça implique de bâtir dans des milieux déjà habités, et donc, de densifier.

Une opposition contre-productive

En Amérique du Nord, deux types de milieux sont souvent mis en opposition : ceux à **faible densité** et ceux à **forte densité**. Collectivement, on pense souvent devoir choisir entre le bungalow et la tour d'habitation, entre la banlieue et le centre-ville, entre l'achat et la location. Cette dualité est nuisible à la perception de la densification, et elle limite nos perspectives en matière d'offre résidentielle.

Une diversité porteuse de choix

En réalité, la densification ne passe pas que par la construction d'immeubles de grande hauteur. Ces derniers ont un rôle à jouer pour maximiser l'offre en habitation dans certains secteurs stratégiques, mais partout ailleurs, on gagne aussi à explorer les diverses formes de la densité : plex, maisons en rangée, sur cour et immeubles multilogements sont autant d'avenues pour **combler des vides dans l'offre résidentielle**. Pour que chaque personne, selon ses besoins et moyens, y trouve son compte.

De quoi est constituée cette densité diversifiée et quels sont ses avantages ? Découvrez-le à l'intérieur !


VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Partenaire financier

Réalisé grâce au soutien financier de la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation.

Société d'habitation Québec 

Faible densité

Forte densité



Consultez d'autres ressources sur le *Missing Middle Housing* en ligne carrefour.vivreenville.org/missing-middle-housing

La densité diversifiée

Le concept anglophone du *Missing Middle Housing* réfère à cette **densité moyenne** qui permet de combler les lacunes dans l'éventail d'options résidentielles. Il donne du choix, notamment en termes de types bâtis, de prix, de modes de tenure ou d'occupation, et de tailles de logements. Déployé aux bons endroits, il permet aussi d'éviter l'étalement urbain, de revitaliser les centralités, de réduire l'impact sur l'environnement et de créer des milieux de vie plus complets.

La plus-value du *Missing Middle Housing*, c'est de...



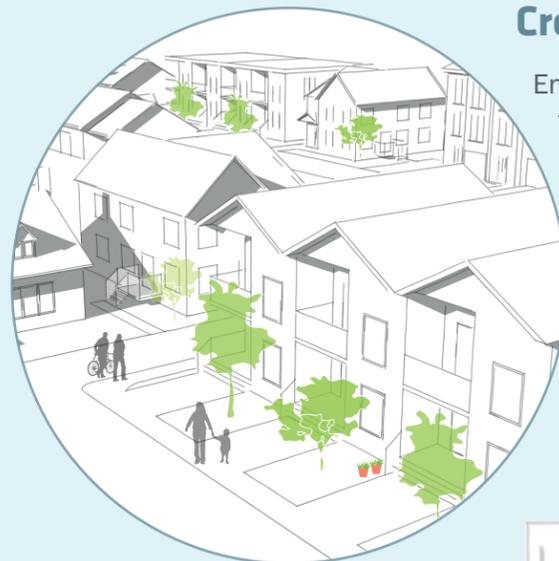
Supporter des milieux de vie complets

Sans densité, difficile de supporter une **offre commerciale et de services de proximité**! La présence accrue de résidentes et résidents contribue directement à l'animation des espaces publics et au dynamisme des commerces, ce qui joue aussi en faveur d'une **vie communautaire et collective** plus riche.



Offrir du choix

La diversité des habitations et de leurs caractéristiques permet de **satisfaire à une multitude de préférences et de besoins individuels**. Dans un même quartier, chaque personne pourrait alors trouver un logement adapté à sa réalité, au bénéfice d'une **mixité sociale et générationnelle**, tout en évitant les effets de cohorte.



Créer une densité désirable

En intégrant des **éléments clés du voisinage**, tels que la présence d'arbres en cour avant ou certains matériaux caractéristiques, les nouvelles habitations de moyenne densité enrichissent l'offre résidentielle sans transformation drastique du milieu d'accueil. Ces logements gagnent aussi en attractivité en **offrant des atouts recherchés dans la maison individuelle** : espaces extérieurs agréables, solutions de rangement efficaces et possibilités de personnalisation, par exemple.



Réduire les coûts et l'empreinte carbone

Les types résidentiels de moyenne densité peuvent généralement être bâtis avec une structure en bois, simplement et rapidement, **minimisant les coûts de construction**, ce qui se répercute à son tour sur l'abordabilité des habitations. L'impact est aussi positif sur les **coûts écologiques et énergétiques**.



Une diversité d'options résidentielles de moyenne densité