

# Actes du colloque 2009

## Fondation Rues principales



La Fondation  
Rues principales

**« Habiter le centre,  
des solutions  
payantes »**

*Capitale de Québec  
22<sup>e</sup> colloque annuel  
23 septembre 2009*

Partenaire majeur :

Société  
d'habitation

Québec 

Thème du prochain colloque  
Pour l'accessibilité et la diversité des déplacements :  
**« Aménager vos transports »**  
Capitale de Québec, mercredi 29 septembre 2010

## Introduction

La valorisation d'une présence forte et diversifiée de l'habitation au cœur de nos municipalités, afin d'en assurer le dynamisme économique et socioculturel, est à la base de la revitalisation socio-économique et du développement durable. Que ce soit par la conservation du patrimoine bâti, par le développement du cadre de vie des résidents ou par l'équilibre des activités urbaines, la Fondation Rues principales offre, depuis plus de 25 ans, une expertise pour entreprendre une démarche de revitalisation visant à stimuler la relance socio-économique et le développement concerté auprès de plus de 250 municipalités.

Le thème du colloque portait sur l'ensemble des actions concrètes et concertées nécessaires au cœur des municipi-

palités pour favoriser une appropriation par les résidents de leur milieu de vie. Ainsi, au cours du 22<sup>e</sup> colloque annuel de la Fondation Rues principales, qui s'est tenu le 23 septembre 2009 au Capitole de Québec, quelques 440 participants ont échangé sur le thème «Habiter le centre, des solutions payantes».

Cette rencontre a été l'occasion de partager, entre participants et conférenciers, des expériences et des témoignages permettant de mieux comprendre les grands enjeux des villes et des villages et d'analyser des expériences venant d'ailleurs.

## Conférences d'ouverture : Monsieur Donovan D. Rypkema et Madame Winnie Frohn

### Winnie Frohn, directrice du département d'études urbaines et touristiques, Université du Québec à Montréal.

Pour Madame Frohn, une multitude d'éléments contribuent à créer l'identité d'un centre-ville; son aménagement, ses attraits, ses parcs, ses espaces verts, son architecture, etc. Mais avant tout, un centre-ville existe par et pour les gens qui y vivent et y viennent.

#### Pourquoi habiter le centre-ville ?

Les nouvelles réalités économiques, technologiques, environnementales et démographiques créent des changements sociaux importants qui font de l'habitation des centres-villes un enjeu incontournable de l'aménagement de nos petites et grandes collectivités. La récente crise économique, l'augmentation constante du prix du pétrole, les problèmes environnementaux reliés à l'automobile remettent en question nos modes de déplacements ainsi que l'existence de grandes distances entre le lieu d'habitation et le lieu de travail.



Mme Winnie Frohn a amorcé la réflexion en insistant sur la nécessité d'une diversité des types de logements.

Le vieillissement de la population et le plus grand nombre de personnes à la retraite favorisent l'accroissement de l'immigration qui vise à combler la pénurie de main-d'œuvre. Ces nouveaux arrivants apportent avec eux leur culture et de nouveaux intérêts. Les nouvelles technologies contribuent à l'émergence de sous-culture. La société est donc de plus en plus diversifiée et fragmentée.

Afin de répondre aux différents besoins en matière d'habitation de la société, **nous devons assurer la diversité de l'offre de logements et de commerces ainsi que leur accessibilité physique et financière.** Un centre-ville aménagé et habité est le lieu le mieux habilité à répondre à ces préoccupations.

#### Un centre-ville dynamique habité présente de nombreux avantages:

##### Pour la municipalité :

- La possibilité de percevoir plus de taxes et d'ainsi offrir plus de services aux citoyens.
- Le centre-ville offre l'image de marque de la ville et son dynamisme contribue à attirer de nouvelles entreprises et du tourisme.

##### Pour les entreprises :

- Les entreprises sont de plus en plus à la recherche de lieux de rencontre formels et informels (restaurants, parcs, etc.).
- Il permet d'attirer des employés

Un centre ville habité, c'est une sécurité pour les commerces, car il y a des gens en tout temps dans les rues et un bassin de consommateurs en dehors des heures de travail.

**Pour l'environnement :**

- Être au centre-ville, permet pour les travailleurs et les résidents d'être plus près de tout et de réduire leurs déplacements.
- Il permet d'avoir accès à un système de transport en commun plus efficace qu'en périphérie. Réduit les espaces réservés à l'automobile et les coûts de l'étalement urbain.

**Pour les résidents :**

- Tout simplement parce que de nombreuses personnes aiment y vivre et d'autres rêvent d'y vivre.
- Il permet de briser l'isolement pour les personnes seules.

**Les défis pour avoir un centre-ville habité**

Parmi les enjeux pour une habitation au centre-ville, la disponibilité de logements de qualité est une préoccupation importante. Afin d'y arriver, il faut assurer l'entretien des immeubles locatifs et la création de logements sociaux tel que les coopératives d'habitation. **Le centre-ville doit aussi offrir une belle qualité de vie en favorisant des lieux publics de qualité, des espaces verts, des commerces et des services répondant aux besoins des gens et un accès au transport en commun.** Il faut aussi lutter contre la malpropreté, car c'est cette dernière qui contribue le plus au sentiment d'insécurité dans nos centres-villes. Le centre-ville est aussi un lieu vivant, mais pour chaque municipalité il demeure un défi de trouver le bon dosage entre l'animation du centre-ville, le développement commercial et la qualité de vie des résidents. Finalement, il est essentiel de favoriser l'habitation au centre-ville d'une population mixte.

**Donovan D. Rypkema, président d'Héritage Strategies International, É-U**

Selon Donovan D. Rypkema, le logement est une préoccupation importante pour tous les centres-villes. La popularité de l'habitation au centre-ville gagne en importance. Ce milieu de vie comporte de nombreux avantages pour les résidents, les commerces, et la ville elle-même bénéficie grandement d'un cœur urbain habité densément.

**Des résidents au centre-ville, un avantage pour tous**

Une offre d'habitation de qualité est bénéfique pour l'ensemble de la communauté. Pour les propriétaires, créer du logement dans des bâtiments autrefois à vocation uniquement commerciale, c'est la possibilité d'augmenter ses revenus, d'allonger la vie économique du bâtiment, d'améliorer ses capacités d'emprunt, de diversifier les risques d'investissement et d'augmenter la valeur du bâtiment. **Pour la ville, encourager une habitation plus dense au centre-ville c'est l'opportunité de percevoir des taxes supplémentaires, de voir une plus grande utilisation de ses infrastructures et d'accroître la sécurité du centre-ville par une plus grande présence de la population.** Pour les entreprises du centre-ville,



M. Donovan D. Rypkema a démontré l'importance d'une habitation forte dans les centres-villes

une plus grande population de résidents entraîne une augmentation des clients et des occasions d'affaires. **Selon Monsieur Rypkema, chaque nouveau travailleur au centre-ville ajoutera entre 3500 \$ et 4 500 \$ à l'économie locale, un résident de son côté contribuera 3 ou 4 fois plus et permettra de créer entre 3 et 4 emplois.** Pour l'ensemble de la ville, une habitation plus dense permettra d'augmenter les heures d'achalandage et d'ouverture de commerces et contribuera à améliorer la sécurité de la population et à l'atteinte des objectifs de revitalisation, car une ville qui a des gens dans ses rues c'est une ville qui a réussi.

**Les 10 étapes pour une habitation forte au centre-ville**

Monsieur Rypkema a expliqué les 10 étapes pour une habitation forte au centre ville, tirées de « Ten step for a living downtown » de Jennifer Moulton.

1. L'habitation au centre-ville doit être une priorité des entreprises et du politique
2. Le centre-ville doit être identifié et délimité clairement
3. Le centre-ville doit être facilement accessible
4. Le centre-ville doit être aménagé avec des équipements et des commodités (infrastructures de sport, de loisir, de culture et de commerce)
5. Le centre-ville doit être propre et sécuritaire
6. Le centre-ville doit conserver, réutiliser et mettre en valeur son patrimoine bâti
7. La ville doit avoir une réglementation flexible, simplifiée et améliorée qui encadre le logement au centre-ville
8. Des ressources de la ville doivent être réservées à l'habitation au centre-ville
9. Le centre-ville doit être entouré de quartiers habités et viables
10. L'aménagement et la revitalisation d'un centre-ville ne sont jamais terminés, il faut toujours continuer à y mettre des efforts

## Atelier 1: Comment développer une offre diversifiée de logements?

Animé par France Cantin, coordonnatrice, Fondation Rues principales

### Daniel Gill, professeur titulaire Institut d'urbanisme, Université de Montréal

Monsieur Daniel Gill a expliqué qu'elles étaient les différentes tendances démographiques et sociologiques qui ont contribué et contribuent toujours aujourd'hui à influencer l'habitation dans les municipalités du Québec.

#### Les changements au sein de notre société

Nos modes de vies influencent nos besoins en habitation. Depuis toujours nous avons pensé l'habitation en fonction de la famille, aujourd'hui l'individualisation de nos modes de vies nous force à repenser nos besoins en habitation pour lesquels la maison unifamiliale n'est plus nécessairement la solution unique.



Monsieur Daniel Gill souligne les avantages d'une densification du centre-ville

L'arrivée de la femme sur le marché du travail a grandement modifié le mode de fonctionnement de nos sociétés. Cette année pour la première fois au Canada plus de femmes que d'hommes seront sur le marché du travail. L'augmentation de l'activité des femmes a eu une incidence directe sur leur taux de fécondité

et la taille des familles. Le taux de divorces a aussi explosé entraînant un changement des structures familiales. De plus, le nombre de ménages seuls ne cesse de croître au Québec. Ces modifications ont une incidence directe sur l'habitation.

Le vieillissement de la population modifie aussi notre conception de l'habitation. L'arrivée des babyboomers à la retraite coïncide avec le départ de la maison familiale de leurs enfants. Une fois leurs enfants partis, nombreux sont ceux qui considèrent leur maison comme étant trop grande et envisage un autre type d'habitation.

#### Le centre-ville comme solution

Selon Monsieur Gill, la maison unifamiliale demeure le choix privilégié par les 30 à 50 ans pour élever leurs familles. **Par contre, une habitation plus densifiée au centre-ville peut répondre davantage aux besoins** des personnes seules, des baby boomers et des personnes âgées de plus de 75 ans qui peuvent être tentés par les avantages du centre-ville et de la proximité des services.

Selon Monsieur Gill, trop souvent au sein de plus petites municipalités on voit se construire en périphérie des tours d'habitations pour personnes âgées, souvent même dans des champs, isolant ces nouveaux résidents et les rendant dépendants, encore une fois, de la voiture. Il faut repenser le mode de développement de nos municipalités afin de permettre à plus de gens de bénéficier des avantages du centre en y habitant.

### Alexandre Turgeon Président exécutif, Vivre en ville

Au cours de son exposé Monsieur Turgeon a démontré aux participants que le centre-ville fait parti des solutions aux différents enjeux du 21<sup>e</sup> siècle, notamment en matière d'habitation.

#### Pourquoi Habiter le centre?

L'habitation au centre-ville nous permet de planifier le développement de nos municipalités de façon plus durable. Le mode d'occupation du territoire que nous avons privilégié jusqu'à maintenant est très énergivore et gourmand en ressources. L'étalement urbain renforce notre dépendance au pétrole. Si aujourd'hui la réduction de l'étalement et la densification peut sembler une solution à des préoccupations environnementales, elle sera d'ici peu une solution économique avec l'augmentation des coûts du pétrole suscitée par sa rareté croissante et son éventuel épuisement.

Un centre habité densément améliore aussi la qualité de vie des résidents. Monsieur Turgeon préconise d'ailleurs l'installation d'une population mixte au sein de nos centres (jeunes et moins jeunes, population à faible, moyen et revenus élevés), plutôt que de favoriser une population homogène comme les baby boomers ou les jeunes professionnels. Il faut éviter le piè-

ge d'attirer seulement un certain type de résidents et ainsi créer de petits ghettos au sein de nos centres. **Une densification du centre permet d'offrir un plus grand nombre de services et de mettre à la disposition de la population de meilleures infrastructures.** Pour les petites collectivités, avoir un centre habité et densifié permet de mieux organiser les services à la population.

### **Comment favoriser l'habitation au centre-ville?**

#### Faire connaître les alternatives aux gens

Si les gens choisissent d'habiter près d'une autoroute ou d'habiter dans une unité dont le terrain est entièrement pavé et dédié au stationnement, ce n'est peut-être pas parce qu'ils le veulent, mais parce que c'est ce qu'ils connaissent. Il faut faire découvrir aux gens les alternatives.



Monsieur Alexandre Turgeon a démontré la pertinence de favoriser le centre-ville.

#### Offrir des services intéressants au centre

Afin d'inciter la population à venir vivre au centre, il faut leur offrir des services de qualité qui amélioreront leur qualité de vie.

#### Les modes de déplacements

Il faut favoriser le déplacement des piétons et des cyclistes en assurant l'efficacité de leurs déplacements ainsi que leur sécurité. Il est aussi important de développer un bon réseau de transport en commun.

#### Une réglementation favorisant la mixité

La réglementation de nos municipalités favorise trop souvent un développement qui sépare les fonctions, il faut, au contraire, préconiser le développement de différents types de logements, de commerces et d'institutions. La réglementation devrait aussi limiter les possibilités d'étalement urbain.

#### Identifier les terrains disponibles

On construit souvent en périphérie car on oublie qu'il y a des terrains disponibles au centre. Il faut inventorier les terrains potentiels disponibles afin de pouvoir élaborer des projets de développement au centre.

#### Offrir l'accessibilité à des logements de qualité

Le centre de la municipalité doit offrir des logements de qualité et accessibles afin de favoriser la mixité des résidents. Le logement social peut être une des solutions. Par exemple, les coopératives de logements permettent d'offrir des logements rénovés de qualité (isolation, insonorisation, espace vert, efficacité pour la consommation d'énergie et de l'eau).

Finalement, **les mots clés de la planification du cœur d'une communauté et de son ensemble devraient être densité, mixité et diversité.**



De nombreux spectateurs à l'écoute lors des conférences.

## Atelier 2: Comment organiser harmonieusement le cadre de vie des résidents

Animé par Jean-Yves Bernard, coordonnateur, Fondation Rues principales

### Laurent Paquette Maire de Sainte-Agathe-des-Monts

M. Paquette a présenté l'historique de la revitalisation de Ste-Agathe-des-Monts en expliquant que le centre de la municipalité a profité d'un premier projet de revitalisation dans les années '60, centré autour de l'utilisation de l'automobile et se traduisant entre autres par un réaménagement de la Place Lagny. Toutefois, étant donné la poursuite du déclin du centre-ville, un second projet de revitalisation est survenu dans la seconde moitié des années '90, cette fois en limitant la place laissée à la voiture au



Monsieur Laurent Paquette a présenté l'exemple de sa municipalité qui a suivi une démarche de revitalisation structurée.

bénéfice des cyclistes et des piétons, à travers des actions telles le réaménagement de cette même Place Lagny et l'intégration de la piste cyclable au centre-ville. D'autres éléments sont venus se greffer au projet depuis, comme l'enfouissement des fils, l'introduction d'un nouveau mobilier urbain, la restauration des façades et tout récemment l'aménagement d'un carrefour giratoire. Il en résulte un centre-ville plus vivant, fréquenté par toutes les générations et où la Place Lagny est devenue le lieu de rencontre et d'activités de prédilection. **Selon M. Paquette, le soutien unanime des membres du conseil municipal au projet ainsi que l'approche « par petits pas » expliquent le succès de la revitalisation de Ste-Agathe-des-Monts.**

### Paul-Dominik Hasler Réseau des vieilles villes, Suisse

M. Hasler a expliqué la situation de nombreuses villes suisses de petite et moyenne taille où les commerces du rez-de-chaussée ferment, dont parmi eux certains essentiels, entraînant du même coup l'arrivée de certains commerces moins souhaitables au centre-ville. De plus, de nombreux locaux commerciaux demeurent vacants, ce qui entraîne une pression à la hausse sur le coût des loyers des résidences à l'étage, alors qu'il existe une demande en logement en Suisse. L'une des principales motivations du Réseau des vieilles villes est de freiner cette hausse pour ne pas qu'elle atteigne un niveau irréversible avec les années.

Le Réseau des vieilles villes a recours à six outils pour intervenir dans les milieux;

- l'analyse de la ville;
- une stratégie de l'habitat;
- une analyse d'immeuble;
- un club de rue;
- une banque de données des immeubles;
- la présentation des changements de structures.

En ce qui a trait au Club de rue, cette initiative consiste à



Monsieur Paul-Dominik Hasler de Suisse a illustré quelques outils utilisés pour valoriser les centres-villes.

réunir les propriétaires d'un secteur (un tronçon de rue par exemple) autour d'une dizaine de projets souhaités et de les traduire en projets concrets que ces même propriétaires s'engagent par la suite à réaliser et auxquels la ville est invitée à collaborer. Un Club de rue peut être créé pour une panoplie de raisons, dont une étant de contrer la venue d'un commerce indésirable. Les résultats de la

## Atelier 3 : Comment gérer le développement du milieu de vie par des mesures réglementaires appropriées?

Animé par Virgile Lautier, coordonnateur, Fondation Rues principales

**Pierre Francis, directeur général  
Association du Management de Centre-Ville,  
Belgique**

Sous le thème *Logement au centre-ville, comment relever le défi?*, M. Francis a abordé le sujet des



Monsieur Pierre Francis a apporté des pistes de solutions pour éviter la prolifération de locaux vacants.

logements vacants dans les centres-villes belges. En exposant les problèmes engendrés par la non-utilisation d'espaces locatifs, M. Francis a démontré la nécessité de réagir face à cette situation. De par l'expérience acquise au fil des ans et par une analyse méticuleuse, M. Francis apporte des pistes de solutions pouvant être adaptées au contexte nord-américain. Il propose d'utiliser des **moyens incitatifs** tels :

- une aide à la gestion immobilière (prime, défiscalisation);
- un fonds d'investissement;
- des outils de prise en gestion de logements;
- des propositions de subventions;
- une amélioration du cadre de vie;

ainsi que la mise en valeur de certains outils **coercitifs** tels :

- une taxe sur l'inoccupation;
- une réglementation urbanistique stricte.

La municipalité a plusieurs instruments afin d'activer le réinvestissement dans l'offre de logements. Ceux-ci doivent, à juste titre, être adaptés selon le cas pour créer une interface neutre, propice à l'investissement, entre les propriétaires et la ville qui permettra de favoriser la ville par rapport aux périphéries.

**Nathalie Madore, Avocate  
Propriétaire immobilière, Saint-Jean-sur-Richelieu**

Dès le début de l'atelier *Comment gérer le développement du milieu de vie par des mesures réglementaires appropriées?*, Mme Madore met l'accent sur la nécessité que toutes les mesures réglementaires soient comprises et acceptées par les investisseurs, de façon à garder un équilibre entre les locataires et les commerçants. Pour ce faire, Mme Madore propose que des ressources soient dédiées uniquement au centre-ville afin d'offrir des instruments susceptibles de faciliter et de diversifier les investissements pour créer un milieu de vie de qualité. La participation de l'ensemble des acteurs et des quartiers est essentielle pour faciliter les démarches de revitalisation.



Madame Nathalie Madore prône les grands investissements dans les centre-villes.

Les propositions d'investissement présentées par Mme Madore, soutenues par des exemples concrets, sont le fruit des multiples expériences personnelles dans le montage de projets immobiliers au centre-ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

## Atelier 4 : Comment capitaliser sur les caractéristiques architecturales du milieu pour offrir une habitation distinctive?

Animé par Martin Boisvert, coordonnateur, Fondation Rues principales

**Doug Loescher, directeur général, US Main Street, É-U**

**David Feehan, président, Civitas Consultants, É-U**

La rénovation et la construction de nouveaux bâtiments ainsi que la mise en place de nouveaux développements dans une ville amènent à se questionner sur la possibilité d'intervenir dans un milieu tout en respectant son identité historique et patrimoniale. Messieurs Loescher et Feehan ont discuté de l'importance du rôle de l'architecture dans les communautés pour exprimer leur identité propre, leur image et leurs atouts distinctifs. À l'aide de courtes études de cas, ils ont présenté 4 éléments et 5 principes de base à considérer dans les projets de rénovation et de construction dans nos collectivités.



Monsieur Doug Loescher, Monsieur David Feehan et Monsieur Martin Boisvert, animateur de l'atelier.

### Les 4 éléments à tenir compte dans nos choix de construction

Lorsque vient le temps de construire un ou plusieurs bâtiments dans un milieu, les 4 éléments de conception suivants peuvent contribuer à bien intégrer nos projets de rénovation ou de construction.

- L'échelle et les proportions : harmoniser les nouvelles constructions aux proportions des autres bâtiments, la hauteur est notamment un des éléments importants à considérer.
- Le respect de la trame urbaine : respecter l'alignement des bâtiments et éviter qu'un nouveau bâtiment ne se construise en retrait de cet alignement et ne brise la continuité de l'alignement.
- La composition et le rythme : dans un quartier, certains détails architecturaux se répètent et vien-

nent créer un rythme et une harmonie sur la rue. L'utilisation de certains de ces détails architecturaux dans de nouveaux bâtiments peut favoriser leur bonne intégration.

- Les matériaux : l'utilisation de matériaux traditionnels dans les nouvelles constructions contribue à créer une harmonie avec les bâtiments faisant déjà partie du paysage urbain, ils contribuent aussi à faciliter l'intégration de bâtiments à l'architecture plus contemporaine.

### Les 5 principes à considérer dans nos projets de rénovation ou de construction

- La hiérarchie de la préservation des bâtiments : prioriser la conservation des bâtiments déjà existants plutôt que de les détruire lorsqu'un projet de développement est mis de l'avant. Si les bâtiments sont de plus en plus protégés et conservés, leur intérieur ne bénéficie pas toujours de ce même traitement : aussi faut-il valoriser la conservation d'éléments de l'architecture intérieure.
- La compatibilité avec le contexte : s'assurer que les nouveaux projets de construction soient cohérents avec leur environnement, qu'ils soient construits en continuité avec ce qui s'est fait dans le passé.
- L'authenticité du design : s'assurer que les nouvelles constructions aient leur identité propre, soient inspirées du milieu dans lequel elles seront construites.
- La qualité de la construction : que ce soit une construction inspirée de l'histoire ou plutôt de facture contemporaine, elle doit être faite de matériaux de qualité, avec des techniques qui assureront sa durabilité et le confort de ses résidents ou occupants.
- Des constructions qui se démarquent : les nouvelles constructions doivent se démarquer et avoir une image qui leur soit propre tout en s'harmonisant avec leur environnement. Il ne faut pas se limiter à faire de pures imitations de ce qui s'est fait dans le passé, les nouvelles interventions représentent une occasion de laisser une trace de l'époque où elles sont réalisées.

## **Atelier 5 : Comment offrir aux résidents une diversité équilibrée d'activités, de commerces et de services?**

Animé par France Cantin, coordonnatrice, Fondation Rues Principales

### **Andrée Fortin, professeur Département de sociologie, Université Laval**

Dans sa conférence, intitulée: *Habiter le centre, des solutions payantes... pour qui ?*, Mme Fortin signale qu'à la différence du centre commercial, la rue principale est un milieu de vie juxtaposant commerces et résidents. Pour en faire un milieu de vie attrayant il est essentiel de se poser la question qui suit : qui habite la rue principale, pourquoi et selon quel mode ? De la réponse à cette question découle l'éventail des commerces et services qui en feront « un milieu de vie attrayant ».

Pour y répondre, il est essentiel de définir ce qu'est une rue principale, de connaître la diversité des résidents, de percevoir la vision de développement et



Madame Andrée Fortin, Monsieur Virgile Lautier et Madame France Cantin, animatrice de l'atelier.

de sentir l'ambiance y régnant. Une autre question s'impose: qui sont les résidents et qui veut-on attirer comme résidents? La réponse dépendra de la nature et de la diversité des services disponibles. Il faut ainsi assurer un développement de commerces et de services en lien étroit avec les besoins des résidents tout en évitant la gentrification des secteurs en revitalisation. Mme Fortin propose un critère d'équilibre dosant les fonctions commerciales et de services afin de créer, au-delà de l'ambiance, un lieu de rencontre.

### **Virgile Lautier, responsable de la recherche et du développement, Fondation Rues principales**

Lors de son exposé, M. Lautier a démontré l'intérêt de miser sur une diversité dans les centres-villes. Il nous explique les raisons de diversifier l'offre de produits et de services ainsi que les enjeux qui s'y rattachent. A la suite d'une analyse méticuleuse de nombreux centres-villes, M. Lautier arrive à la conclusion qu'il y a une composition commerciale idéale qui assurerait une vitalité socioéconomique. Elle se traduit en pourcentage selon la typologie et la catégorie de chaque commerce et service, le type de propriété et la nature des commerces et des services offerts. Elle se compose ainsi de:

- Commerces de biens courants (épicerie, dépanneur)
- Services courants (banque, caisse)
- Commerces de biens semi-courants (vêtements)
- Services semi-courants (coiffeuse)
- Commerces de biens réfléchis (ameublement, concessionnaire de voitures, etc.)
- Services réfléchis (assurance, avocats, etc.)

Ce dosage comprend des commerces et services essentiels à la vie du cœur de la municipalité et permet de définir une stratégie de développement commercial efficace. Afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces, il propose les 4 clés suivantes du succès :

- la promotion;
- le recrutement commercial;
- un environnement attrayant;
- une intégration dans la communauté d'affaires.

## **Atelier 6 : Comment la Fondation Rues principales contribue à développer des milieux de vie dynamiques et équilibrés ?**

Animé par Jean-Yves Bernard, coordonnateur, Fondation Rues principales

**Benoît Boucher, architecte et directeur général adjoint, Fondation Rues principales**

**Pierre Francis, directeur général Association du Management de Centre-Ville Belgique**

Il existe une complicité d'approche entre celle développée depuis 25 ans au Québec par la Fondation Rues principales et celle développée par l'Association du Management de Centre-Ville en Belgique : pour contrer la dévitalisation des milieux, la concertation et le partenariat sont les moyens à privilégier car ils permettent aux intervenants de déve-



Monsieur Benoît Boucher décrit les avancées de la Fondation Rues principales quant au processus de revitalisation

lopper la confiance en leur capacité à devenir les acteurs d'une relance économique, sociale et culturelle durable.

Il s'agit donc de faire appel au sentiment d'appartenance qui permet de mobiliser les ressources du milieu pour mettre en valeur ce qui fait de leur rue, de leur quartier, de leur village un milieu de vie unique et attrayant.

Les mêmes principes sont donc privilégiés :

- se doter d'une vision globale
- répondre aux besoins immédiats
- favoriser l'engagement des responsables

- intervenir autant dans l'organisation du milieu et la formation que dans le volet économique, que dans la mise en marché et les améliorations physiques.

Mais les outils mis en œuvre sont parfois différents car les réalités socio-économiques imposent des moyens adaptés. L'AMVC a ainsi mis en place un réseau de gestionnaires de centre-ville dans un environnement beaucoup plus urbanisé que celui du Québec et où les pouvoirs publics demeurent souvent les principaux porteurs de projet dotés d'importants moyens financiers. Au Québec, les formes d'organisation sont plus variées car la FRP mise sur ce qui peut rapidement mobiliser le plus d'acteurs locaux. Parfois ce sera la Chambre de commerce qui prendra l'initiative, parfois la société d'histoire ou les organisateurs d'un festival.

Les solutions ou les outils développés de part et d'autre sont donc autant d'occasions d'échange. L'expérience des valets urbains en Belgique, par exemple, suscite un grand intérêt dans plusieurs projets au Québec, comme par ailleurs, le support offert par la FRP aux propriétaires dans leurs projets de rénovation.



Monsieur Pierre Francis a mis en relief l'approche et les projets de L'AMVC

## Table ronde

Animateur de la table ronde : Monsieur Laurent Laplante, auteur, journaliste et conférencier.

**M. George Coulombe, promoteur immobilier, Saint-Jean-sur-Richelieu**

**M. David Leclerc, responsable de la section de l'habitation, Ville de Gatineau**

**Mme Nathalie Prud'homme, directrice de l'aménagement et de l'architecture, Commission de la Capitale Nationale du Québec**

*L'habitation au centre d'une ville ou d'un village est essentielle pour y maintenir une vitalité économique, culturelle et sociale. Une condition demeure cependant nécessaire, soit la présence d'une certaine densité de population. Pour ce faire, une seconde densité, cette fois domiciliaire, doit être jusqu'à un certain niveau au rendez-vous pour y loger des citoyens désireux d'habiter le centre. C'est ainsi que le sujet de la densification a été au cœur des échanges entre M. Laplante et les trois panélistes invités.*



Les trois conférenciers ont permis un échange d'idées stimulant. De gauche à droite: Monsieur George Coulombe, Madame Nathalie Prud'homme et Monsieur David Leclerc.

### Pourquoi densifier?

D'entrée de jeu, le phénomène de l'étalement urbain est identifié par Mme Prud'homme comme l'élément à mieux gérer en y opposant une densification essentielle de nos cœurs de municipalités. Selon M. Coulombe, il en coûte de plus en plus cher de construire en périphérie, alors que **la densification permet de réduire ces mêmes coûts en concentrant davantage les unités d'habitation, profitant d'autant d'économies d'échelle en terme de coûts d'infrastructures** par exemple.

Cependant, comme le souligne les trois panélistes, la densification ne peut être réalisée de n'importe quelle façon.

### Comment densifier?

Sur cette question, tous s'entendent que densification n'est pas synonyme absolu de gratte-ciels. Mme Prud'homme souligne que la densification doit être contextualisée, c'est-à-dire tenir compte des résidents des secteurs concernés et de leur milieu de vie, et se faire progressivement afin d'obtenir le consentement de la population. M. Leclerc renchérit en affirmant le rôle de sensibilisation que la municipalité doit jouer auprès de ses citoyens sur la nécessité et les avantages d'une telle densification. Le centre d'une municipalité est identifié comme un milieu de vie qui se doit d'être dynamique et d'offrir une diversité d'habitations et de services, et dans cette optique, la densification est vue comme un outil pour y parvenir.

Tel que l'affirme l'animateur de la table ronde, certains obstacles peuvent freiner la densification des centres-villes et des cœurs de villages.

### Les obstacles à la densification

Des réticences peuvent se présenter chez les citoyens qui craignent de perdre leur qualité de vie, mais lorsque le projet répond convenablement à leurs besoins, tel que le souligne Mme Prud'homme, la majorité d'entre eux y donnent leur aval. **Cette condition implique ainsi que ces mêmes citoyens participent dès le départ à la confection du projet.**

Le manque de moyens financiers et parfois le manque de volonté des promoteurs et des décideurs politiques, en l'occurrence les élus municipaux, peuvent également constituer un frein à la densification selon M. Coulombe. À cet obstacle, M. Leclerc répond qu'**un milieu qui se dote d'une vision claire de son développement et qui en fait la promotion auprès de tous les acteurs concernés met les ingrédients en place pour que le projet soit une réussite.**

Tous s'entendent finalement pour dire que la densification est un objectif à long terme. La patience est donc, comme le dit l'adage, la mère de toutes les vertus.

## BANQUET D'EXCELLENCE, EN SOIRÉE

### Trois nouvelles municipalités certifiées « Les 4 As du développement durable et concerté »

Au cours de la soirée, Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire ainsi que Madame Jacinthe B. Simard, présidente du conseil d'administration, Fondation Rues principales, ont remis à trois municipalités la certification « Les 4 As du développement durable et concerté ». Ce label de qualité, initiative de la Fondation Rues principales avec la collaboration de la Société d'habitation du Québec, met en relief et témoigne de l'excellence des efforts de revitalisation socio-économique et de la qualité des pratiques adoptées face aux défis du développement durable.

#### Caraquet (Nouveau-Brunswick)

En 1992, la création de la Corporation Centre-ville Caraquet inc. marque le début de la revitalisation du milieu. Depuis, Caraquet a largement fait ses preuves, en remportant le titre de Capitale Culturelle du Canada à deux reprises, en devenant une destination touristique d'envergure, en faisant diminuer sa vacance commerciale de 35 % au début de la relance à moins de 5 % aujourd'hui, en améliorant l'aspect physique du milieu par la rénovation de bâtiments dans le respect du patrimoine, en misant sur des initiatives vertes et en mettant en valeur l'identité acadienne.



Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire ainsi que Madame Jacinthe B. Simard, présidente du conseil d'administration, Fondation Rues principales, remettant la certification 4 As aux représentants de la municipalité de Caraquet.

#### Coaticook

Coaticook s'est engagée, depuis plusieurs années, à relever les défis de la revitalisation de son centre-ville. La mise en place d'un programme municipal de soutien à la rénovation et de diversification de l'activité commerciale, la rénovation conséquente de plusieurs bâtiments commerciaux du centre-ville, grâce à cet appui financier de la municipalité, l'organisation d'événements rassembleurs, sont quelques-unes des actions qui contribuent à revaloriser l'image du centre-ville, à l'échelle locale et régionale.



Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire ainsi que Madame Jacinthe B. Simard, présidente du conseil d'administration, Fondation Rues principales, remettant la certification 4 As aux représentants de la municipalité de Coaticook.

## Saguenay (Arr. Chicoutimi)

L'arrondissement de Chicoutimi travaille à la revitalisation de ses quartiers centraux depuis 1996. Onze comités de travail actifs oeuvrent à la planification et à la mise en place des projets de développement. La création du Croissant culturel est une de ces réussites qui met en valeur l'impressionnante concentration d'organismes et de lieux culturels dans le secteur. De nombreux outils et initiatives ont également permis de consolider l'activité commerciale et de recruter de nouveaux commerces.



Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire ainsi que Madame Jacinthe B. Simard, présidente du conseil d'administration, Fondation Rues principales, remettant la certification 4 As aux représentants de la municipalité de Saguenay (Arr. Chicoutimi).

## Un réseau international de Villes d'excellence



De gauche à droite: M. Pierre Francis, M. Doug Loescher, Mme Jacinthe B. Simard, présidente de la Fondation, M. François Varin et M. Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales

Lors de la soirée, une étape importante fut mise de l'avant par une signature officielle de reconnaissance mutuelle des certifications américaine (Program Accreditation), européenne (Quality Mark) et québécoise (Les 4As du développement durable et concerté), en présence de M. Doug Loescher, directeur général du Réseau Main Street, du National Trust for Historic Preservation, de M. Pierre Francis, de l'Association du Management de Centre-Ville et du directeur général de la Fondation Rues principales, M. François Varin. Cette signature confirme la reconnaissance mutuelle des trois certifications de qualité en développement durable et revitalisation socio-économique, qui s'appuient sur des critères de sélection semblables et qui reconnaissent les efforts de municipalités à l'avant-garde des meilleures pratiques. Cette signature officielle marque le coup d'envoi d'un réseau international de villes d'excellence.

### Les Villes certifiées

À ce jour, 11 municipalités ont reçu la certification « Les 4 As du développement durable et concerté ».

- Caraquet
- Coaticook
- Donnacona
- Drummondville
- Montmagny
- Nicolet
- Rimouski
- Saguenay (Arr. Chicoutimi)
- Saint-Eustache
- Saint-Pascal
- Saint-Raymond



## Le Prix d'excellence SHQ et les Prix d'accomplissement

Lors du banquet, sept des 23 municipalités candidates au Prix d'excellence et aux Prix d'accomplissement ont été récompensées pour les résultats éloquentes qu'elles ont obtenus au cours de la dernière année dans le cadre de leur démarche de revitalisation.

### Prix Organisation

*Parrainé par :*

*le Réseau des SADC du Québec*



**Matane,**

**Bas-St-Laurent, 14 771 habitants**

En maintenant un climat de collaboration et de concertation permanent, Matane entretient les conditions gagnantes d'un développement durable. Elle a reçu, à ce titre, le Prix Organisation.



Monsieur Pierre Marois, président du Réseau des SADC du Québec, a remis aux représentants de Matane le Prix Organisation et accompagné d'un chèque de 1 000\$.

### Prix Animation et Promotion

*Parrainé par :*

*la Fondation Rues principales*



**Sherbrooke (Arrondissement Fleurimont),**

**Estrie, 40 920 habitants**

Le jury a reconnu les efforts soutenus de l'arrondissement Fleurimont pour la promotion et la mise en marché de son milieu, ainsi que toutes les initiatives novatrices mises de l'avant afin de favoriser la vitalité socio-communautaire et culturelle locale.



Monsieur Pierre Baril, administrateur de la Fondation Rues principales, a remis aux représentants de l'arrondissement Fleurimont le Prix Animation et Promotion.

### Prix Développement économique

*Parrainé par :*

*ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation.*



**Drummondville,**

**Centre-du-Québec, 68 841 habitants**

Drummondville a reçu le Prix Développement économique pour les initiatives mises de l'avant pour renforcer le secteur centre dans son rôle de moteur de l'économie en répondant adéquatement aux besoins des citoyens et des consommateurs.



M. Pierre-André Forgues, directeur, direction du commerce, Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation a remis le prix Développement économique aux représentants de la municipalité de Drummondville.

## Prix Améliorations physiques

Parrainé par Hydro-Québec



**Val-des-Monts,**

**Outaouais, 9876 habitants**

Le jury a reconnu les efforts et les succès remarquables de Val-des-Monts qui a su miser sur ses caractéristiques physiques et sur son image unique pour accroître le pouvoir d'attraction du noyau villageois de Perkins.



Madame Anne Giroux, Chef Relation avec le milieu d'Hydro-Québec a remis le prix Améliorations physiques aux représentants de la municipalité de Val-des-Monts.

## Prix Mise en valeur du patrimoine

Parrainé par :

le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition Féminine.



**Montmagny,**

**Chaudière-Appalaches, 11 350 habitants**

Montmagny reçoit le prix Mise en valeur du patrimoine pour avoir su utiliser le patrimoine comme outil de développement et ainsi contribuer à la vitalité de son milieu en misant sur les



Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a récompensé Montmagny en lui remettant le Prix Mise en valeur du patrimoine.

## Prix de la Continuité

Parrainé par :

la Fondation Rues principales



**Lévis (Secteur Vieux-Lévis),**

**Chaudière-Appalaches, 42 140 habitants**

Le Prix de la Continuité souligne la persévérance et la détermination dont a fait preuve le secteur Vieux-Lévis dans la poursuite de sa démarche de revitalisation et de développement après plus de 7 ans d'efforts. Il témoigne de la maturité du projet de relance et du partenariat qui s'est développé au fil des ans.



Monsieur François Varin, directeur général de la Fondation Rues principales, a remis le Prix de la Continuité aux représentants de Lévis (Secteur Vieux-Lévis)

## Prix d'excellence SHQ

Parrainé par :

la Société d'habitation du Québec



**Plessisville,**

**Bas-Saint-Laurent, 6696 habitants**

Le jury a récompensé Plessisville pour ses efforts exemplaires dans tous les volets d'une démarche de revitalisation et a confirmé qu'elle est un exemple à suivre et duquel d'autres municipalités pourront s'inspirer pour l'année à venir.



Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire ainsi que Madame Jacinthe B. Simard, présidente du conseil d'administration, Fondation Rues principales, ont remis le Prix d'excellence SHQ aux représentants de Plessisville ainsi qu'un chèque de 5 000 \$.

## Remise des attestations d'étude

Monsieur Mario Carrier, vice-doyen de la Faculté d'aménagement, d'architecture et des arts visuels de l'université Laval, a remis les attestations d'études à Madame Michelle Cormier de la Ville de Trois-Rivières, Madame Nathalie Legault de la Municipalité de Piedmont, Monsieur Denis Hénauld de la Municipalité de Chertsey et Monsieur Léo Caron de la Municipalité de Mont-Joli qui ont complété le programme de formation continue en revitalisation, donnée par la Fondation Rues principales, en collaboration avec l'université Laval.



M. Richard Pleau a remis une attestation d'étude à M. Léo Caron (photo gauche) ainsi qu'à Mme Michelle Cormier (photo droite) qui œuvrent à la revitalisation et au développement durable de leur milieu de vie.

## Reconnaissance des bénévoles



Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a souligné l'engagement remarquable des nombreux bénévoles dans les projets de revitalisation des cœurs de villes et de villages, lors d'un vin d'honneur qui leur était destiné.

Les bénévoles suivants ont été récompensés cette année : Richard Baril de Amos, Pierre Gagnon de Brownsburg-Chatham, Benjamin Kocyla de Caraquet, Raynald Drolet de Coaticook, Marie-Claude Paulet de Contrecoeur, Yannick Lambert de Donnacona, Eve Laferriere de Dorval, Éric Blanchard de Drummondville, Dave Johnson de Fort-Coulonge, Caroline Dubuc de Gatineau (Buckingham), Hélène Desgranges de Gatineau (Vieux-Gatineau), Louis Murray de La Malbaie, Jacques Lecours de Lac Brome, Robert Bureau de Lac-Mégantic, Nicole Dewilde de Lévis (Charny), Isabel Andrée Turgeon de Lévis (Saint-Nicolas), Monique Dubé de Lévis (Saint-Romuald), Marc Soucy de Lévis (Vieux-Lévis), Agathe St-Amour de Maniwaki, Georgette Rémillard de Matane, Réjean Demers de Mont-Joli, Les inséparables de Mont-Laurier, Charles Lavoie de Montmagny, Jacques Charette de Montréal (Rue Notre-Dame), Madelaine Daoust de Montréal (Rue Centre), Famille Lafond de Nicolet, Chantal Tourigny de Plessisville, Mario Morais de Repentigny, Paul Léger de Richibucto, Serge Ouellet de Rimouski, Maryse Duguay de Saguenay (Arr. Chicoutimi), Marie-Josée Audet de Saguenay (Arr. Jonquière), Guy Bouchard de Saguenay (Arr. Jonquière), Françoise Maltais de Saguenay (Arr. Jonquière), Paul Labelle de Saint-Eustache, Nicole Caron de Saint-Pascal, Clovis Santerre de Saint-Raymond, Céline Gignac de Saint-Rémi, Lise Gauthier de Saint-Roch-de-l'Achigan, Raymond Touchette de Sainte-Martine, Michel Tessier de Sherbrooke (Arr. Fleurimont), Claude Brassard de Tadoussac, Marylène Gauthier de Val-des-Monts et Chantal Vallières de Verchères.

## Remerciements

Ce 22<sup>e</sup> colloque de la Fondation Rues principales a pu être un succès grâce à la participation et au soutien de plusieurs acteurs.

Nous tenons à remercier chaleureusement Monsieur Laurent Lessard, ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, invité d'honneur de ce 22<sup>e</sup> colloque.

Nous remercions particulièrement Monsieur Robert Madore, Président-directeur général de la Société d'habitation du Québec, partenaire majeur de cet événement, qui a grandement participé au succès de ce colloque.



Le Jury 2009

### **Nous soulignons l'engagement des membres du Jury 2009 :**

Mme Hélène Gauthier, présidente du jury 2009, Directrice de l'amélioration de l'habitat, Société d'habitation du Québec;

Mme Jacinthe B. Simard, présidente du conseil d'administration, Fondation Rues principales;

M. Pierre Marois, président, Réseau des SADC du Québec

M. Pierre-André Forgues, directeur, direction du commerce et de la construction, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation;

M. Langis Simard, chargé d'équipe, V.P. Réseau, Direction Gestion de l'actif, Hydro-Québec;

Mme Louise Décarie, conseillère en développement culturel, Direction de la Capitale Nationale, Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine

### **Nous remercions les partenaires du colloque :**

La Société d'habitation du Québec, Hydro-Québec, le Réseau des SADC du Québec, le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition fémi-

nine, le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, le ministère des Transports du Québec, l'Université Laval et Le Soleil.

Nous remercions notre partenaire associatif la Fondation Héritage Canada pour son soutien indéfectible aux activités de la Fondation Rues principales.

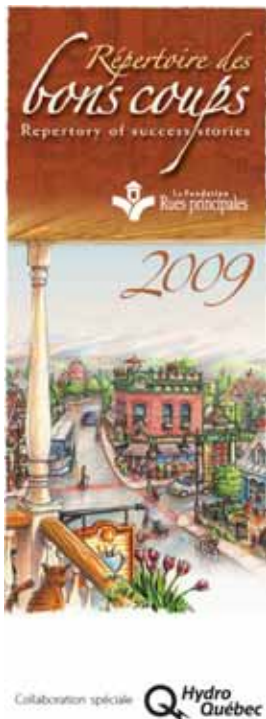
Nous remercions aussi les partenaires fondateurs Développement Économique Canada et le Gouvernement du Québec.

Les conférenciers ont grandement contribué à la qualité des réflexions échangées lors de ce colloque :

M. Benoît Boucher, M. Georges Coulombe, M. David Feehan, Mme Andrée Fortin, M. Pierre Francis, Mme Winnie Frohn, M. Daniel Gill, M. Paul-Dominik Hasler, M. Virgile Lautier, M. David Leclerc, M. Doug Loescher, Mme Nathalie Madore, M. Laurent Paquette, Mme Nathalie Prud'homme, M. Donovan D. Rypkema et M. Alexandre Turgeon

Nous remercions les représentants de nos exposants : Mme Christine Pilote du Réseau des SADC du Québec, Mme Lynda Roy Les Arts et la Ville.

Enfin nous remercions particulièrement ceux qui ont participé au bon déroulement de ce colloque : M. Laurent Laplante pour l'animation de la table ronde, Mme Renée Hudon pour l'animation du banquet, M. Guy Lévesque pour la mise en image du thème du colloque, M. Raynald Grenier pour la composition de la musique originale accompagnant les présentations visuelles, M. Ghislain Grenier de l'Enseignerie pour la réalisation des plaques de bronze remises aux villes lauréates, M. Gino Caron pour les présentations visuelles, Mme Constance Lamoureux pour la prise de photos et Mme Véronique Dumont pour la conception graphique des documents promotionnels de ce colloque.



**Le Répertoire  
des bons coups 2009  
est disponible  
dès maintenant !**

**Demandez  
votre exemplaire  
Tél: 418 694-9944  
Courriel:**

**[rues.principales@sympatico.ca](mailto:rues.principales@sympatico.ca)**



**Commandez ces deux documents de la  
Fondation Rues principales sur la mise en  
valeur du patrimoine**

### Merci à notre partenaire majeur



### Merci aux partenaires du colloque 2009



RÉSEAU DES  
SADC  
DU QUÉBEC



**leSoleil**



### Merci à notre partenaire associatif



### Merci à nos partenaires fondateurs



**Pour de plus amples informations, visitez notre nouveau site web :**  
**[www.fondationruesprincipales.qc.ca](http://www.fondationruesprincipales.qc.ca)**