



La Fondation  
Rues principales

Analyse d'impacts socio-économiques  
significatifs du Programme Rénovation  
Québec

Réalisée par la Fondation Rues principales.

Version finale

Agir pour  
revitaliser

Développer - Animer - Améliorer



# Table des matières

<b>Sommaire .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Mise en situation.....</b>	<b>7</b>
1.1 Intérêt de l'étude .....	7
1.2 Objectifs de l'étude .....	7
1.3 Description du Programme Rénovation Québec .....	8
1.4 Méthodologie utilisée.....	12
1.4.1 Les municipalités étudiées .....	12
1.4.2 Les sources de données .....	13
1.4.3 Les indicateurs d'analyse des impacts socio-économiques.....	14
1.4.4 Les limites de l'étude .....	14
<b>2. Les impacts socio-économiques du Programme Rénovation Québec .....</b>	<b>16</b>
2.1 Un programme commun, des applications variées ? .....	16
2.1.1 Les objectifs visés par les municipalités .....	16
2.1.2 Les volets du PRQ choisis pour atteindre ces objectifs .....	18
2.1.3 Cadre de mise en place du PRQ .....	20
2.2 Le PRQ, moteur de la rénovation .....	24
2.2.1 Un effet d'entraînement global sur les investissements dans la rénovation.....	24
2.2.2 Un incitateur pour l'investissement privé.....	27
2.2.3 Un effet multiplicateur de l'engagement financier de la SHQ accru ....	38
2.2.4 L'effet d'entraînement « psychologique » des subventions .....	40
2.3 L'impact du PRQ sur le cadre bâti et sa valeur.....	41
2.3.1 Des secteurs qui prennent de la valeur.....	41
2.3.2 Une image améliorée.....	44
2.4 L'impact du PRQ sur la situation commerciale et économique .....	49
2.4.1 L'influence du PRQ sur la vacance commerciale.....	50
2.4.2 L'impact du PRQ sur les taux locatifs commerciaux.....	51
2.4.3 L'impact du PRQ sur la diversité commerciale.....	52
2.4.4 L'impact du PRQ sur les nouveaux logements.....	53

2.5	L'impact du PRQ sur les populations résidentes.....	58
2.5.1	Les limites de l'évaluation des impacts sur la population.....	58
2.5.2	Le PRQ perçu comme un outil favorisant l'amélioration des conditions de vie.....	59
2.5.3	Les mouvements de population entraînés par le PRQ.....	59
<b>3.</b>	<b>Conclusion .....</b>	<b>67</b>
3.1	Les impacts socio-économiques significatifs du PRQ.....	67
<b>Annexes .....</b>		<b>72</b>

## Index des tableaux

Tableau 1 : Part du budget alloué par volet dans chaque municipalité, volets V et VI exclus .....	19
Tableau 2 : Participation des municipalités au PRIL au PRVQ et à la démarche Rues principales .....	20
Tableau 3: Investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention .....	25
Tableau 4: Répartition entre les différents intervenants des investissements liés au PRQ .....	28
Tableau 5 : Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation dans le cadre du PRQ pour chaque municipalité .....	31
Tableau 6: Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation, excluant les travaux de plus de 100 000 \$, pour chaque municipalité.....	33
Tableau 7 : Évolution des investissements dans la rénovation entre 2000-2002 et 2003-2005 dans le centre-ville de Donnacona, en dollars courants et en dollars constants (2000=100) .....	35
Tableau 8: Investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention de la SHQ par municipalité .....	39
Tableau 9 : Taux de variation du nombre de logements selon leur nature dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, entre 2000 et 2005...	56
Tableau 10 : Importance des interventions réalisées dans le cadre du PRQ ayant favorisé l'accession à la propriété, à Montréal .....	60
Tableau 11 : Taux de variation du montant des transactions immobilières dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, selon les types de logements entre 2000 et 2005.....	63

## Table des figures

Figure 1 : Investissements générés par dollar de subvention dans chaque municipalité.....	24
Figure 2: Part de la subvention et des investissements dans chaque municipalité.....	28
Figure 3 : Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation dans le cadre du PRQ pour chaque municipalité.....	31
Figure 4 : Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation, excluant les travaux de plus de 100 000 \$, pour chaque municipalité.....	33
Figure 5 : Investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention de la SHQ par municipalité.....	40
Figure 6 : Nombre de logements occupés par leurs propriétaires suite à certaines interventions dans le cadre du PRQ à Montréal .....	61

## Sommaire

- Le PRQ est une pièce maîtresse des démarches de rénovation instaurées par les municipalités.
- Chaque dollar de subvention, partagé entre la SHQ et la municipalité, a généré 6,98 \$ d'investissements dans le secteur de la construction et de la rénovation, 3,54 \$ si l'on ne prend pas en compte Montréal.
- Chaque dollar versé par la SHQ a entraîné des investissements de 13,63 \$ par la municipalité et les particuliers, 7,29 \$ si l'on ne comptabilise pas Montréal.
- 86% du montant des investissements totaux réalisés dans le cadre du PRQ sont assumés par les propriétaires. Cette proportion atteint 72% si l'on ne considère pas Montréal.
- La valeur moyenne des travaux est 7 fois supérieure à celle des subventions, 3,5 fois supérieure si l'on exclut Montréal.
- Le PRQ favorise la prise de conscience, de la part des particuliers, de l'intérêt de préserver le cadre bâti.
- Le PRQ participe à une majoration de la prise de valeur des bâtiments et secteurs concernés.
- Le PRQ contribue, dans plusieurs milieux, à la diminution du taux de vacance commerciale.
- Le PRQ améliore l'image du milieu et renforce son caractère attractif, auprès des consommateurs et des investisseurs.
- Le PRQ a facilité, dans certaines municipalités, la diversité commerciale.
- Le PRQ favorise l'installation de nouvelles populations dans les secteurs concernés.
- Le PRQ ne semble pas, à ce jour, participer à l'éviction des populations les plus vulnérables.
- Le PRQ paraît encourager, en ce sens et jusqu'à maintenant, la mixité sociale.
- Le PRQ, à l'instar de tous les autres programmes d'aide à la rénovation et à la revitalisation, gagnerait à être accompagné d'un cadre de mesure de ses impacts, guidé par la SHQ et appliqué en étroite collaboration avec les municipalités. Une telle démarche favoriserait une meilleure mesure de ses impacts, l'harmonisation des modes d'évaluation des programmes de rénovation dans les différents milieux où ils sont appliqués, rendrait plus pertinente la comparaison de ces expériences, et faciliterait leur ajustement aux objectifs visés.

# 1. Mise en situation

## 1.1 *Intérêt de l'étude*

Le souci de mieux appréhender la portée effective des programmes qu'elle élabore et gère a amené la Société d'Habitation du Québec (SHQ) à confier à la Fondation Rues principales l'évaluation des impacts socio-économiques du Programme Rénovation Québec (PRQ). Une meilleure mesure des retombées de ce programme assurera une adéquation et une adaptation de cet outil aux besoins des municipalités et à la mission de la SHQ. Elle favorise ainsi la mise à disposition auprès des municipalités québécoises de moyens qui se veulent toujours plus efficaces pour faciliter leur développement et améliorer les conditions de vie et d'habitat de leur population, notamment des plus démunis, qui s'avèrent les plus sensibles et les plus exposés aux mauvaises conditions d'habitation.

La recommandation fréquente du PRQ que fait la Fondation Rues principales dans la cinquantaine de municipalités où elle guide la revitalisation, renforce son intérêt à mieux évaluer les impacts de ce programme.

D'autre part, le caractère privé et indépendant de la Fondation Rues principales offre l'occasion de porter un regard extérieur et objectif sur la situation, tout en s'appuyant sur son expertise reconnue en matière de revitalisation et de rénovation.

## 1.2 *Objectifs de l'étude*

Cette étude vise donc à mieux évaluer les retombées socio-économiques de l'amélioration de l'habitat tant sur la qualité d'habitation que sur les conditions de vie plus générales des populations concernées. L'embellissement du milieu, la diffusion d'une image plus attractive des milieux touchés par le PRQ, la vitalité économique générée par les nouveaux investissements, la mixité sociale, l'accession à la propriété sont autant d'indicateurs qui témoignent d'une meilleure qualité de vie.

L'ensemble des effets induits par le PRQ ont ainsi été recherchés afin de juger de l'efficacité du programme et de sa capacité à répondre aux objectifs qui ont prévalu à sa mise en place.

### *1.3 Description du Programme Rénovation Québec*

Le Programme Rénovation Québec fait suite aux programmes d'amélioration de quartiers des années 1970, au Programme de Rénovation des Immeubles Locatifs (PRIL) (1990-1996) et au Programme de Revitalisation des Vieux Quartiers (PRVQ) mis en place à partir de 1996. Approuvé en 2002, le PRQ se distingue notamment par son accessibilité pour toutes les municipalités du Québec.

Ce programme adopte une approche à la fois plus globale, du fait qu'il soit ouvert à toutes les municipalités, et qui reste ciblée, ne pouvant toucher qu'une partie restreinte du territoire municipal qui doit présenter une part importante de logements nécessitant des travaux et dont la vocation résidentielle est en déclin ou menacée.

Ainsi la finalité du programme est clairement de *stimuler la revitalisation de secteurs de territoires municipaux dont la vocation résidentielle est en déclin*<sup>1</sup>.

Cette stimulation de la revitalisation est visée à travers :

- l'amélioration des conditions d'habitation des ménages du secteur concerné;
- l'attraction d'autres ménages qui contribueront à une revitalisation durable des quartiers visés;
- la création d'un effet stimulant sur le mieux-être social et économique des communautés;
- l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers admissibles;
- l'installation de jeunes familles dans les quartiers concernés qui contribueront ainsi à freiner l'étalement urbain.

Afin de maximiser les chances d'atteinte de ces objectifs, le PRQ se décline en différents volets qui ont pour but de répondre à des problématiques particulières

---

<sup>1</sup> Cf. *Modalités administratives du programme-cadre*, page 4.

d'une démarche de rénovation, tout en concourant à l'amélioration globale du secteur concerné.

On relève ainsi six volets au sein du PRQ :

- **Volet I : La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu**

Ce volet vise à corriger les déficiences majeures d'un logement tout en accordant au ménage une aide financière relative à sa capacité de paiement.

Dans le cas de logements locatifs, des mesures de fixation du loyer après rénovation sont mises en place afin de faire bénéficier le locataire de l'aide financière versée.

La participation de la SHQ à l'aide financière attribuée dans le cadre de ce volet est de 66,6% du total de la subvention.

- **Volet II : Les interventions sur l'habitation**

Ce deuxième volet concerne tous les travaux qui visent directement le logement et qui ne sont pas compris dans le volet I et le volet VI. Il soutient également les interventions qui ont pour but de répondre à des problématiques particulières d'un quartier ou d'appuyer la démarche globale mise en place par la municipalité pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle d'un quartier.

Sont ainsi admissibles :

- la rénovation résidentielle;
- la construction résidentielle;
- la transformation en logement d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel,
- l'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel ou le réaménagement des logements d'un bâtiment;
- l'adaptation d'un bâtiment ou d'un logement aux besoins d'une personne handicapée;
- l'accession à la propriété d'une résidence principale;

- l'encouragement à la réalisation d'unités résidentielles dans le cadre du programme AccèsLogis Québec ou du programme Logement abordable Québec;
- l'achat-rénovation résidentielle ou l'achat-transformation en logement réalisé par un organisme à but non lucratif ou par une société paramunicipale en habitation;
- l'appui aux initiatives municipales qui visent à assurer la réalisation des autres interventions comme le support auprès des propriétaires ou des résidants, des projets de démonstration, des projets spéciaux liés à la nature ou à la problématique spécifique d'un quartier.

La SHQ assume 50% du montant des subventions allouées dans ce volet.

- **Volet III : La mise en valeur du secteur**

Ce volet englobe les interventions suivantes :

- la démolition d'un bâtiment accessoire ou vétuste et l'aménagement de l'espace ainsi dégagé;
- la rénovation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ne comportant pas d'unités résidentielles;
- la protection ou la mise en valeur d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles présentant des aspects architecturaux ou patrimoniaux particuliers.

33,3% du montant des subventions attribuées dans ce volet sont assumées par la SHQ.

- **Volet IV : Les interventions sur des biens municipaux**

Ce volet soutient :

- l'aménagement d'un parc ou d'un stationnement municipal;
- l'installation de mobilier urbain permanent;
- l'installation d'équipements de loisirs.

La SHQ finance 25% du montant des subventions attribuées dans le cadre de ce volet.

- **Volet V : La conservation du patrimoine bâti**

Toutes les interventions visant à mettre en valeur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant un caractère patrimonial important dans la municipalité sont regroupées dans ce volet.

La SHQ assume 50% du montant des subventions allouées dans ce volet. Cette participation peut atteindre 66,6% du montant dans certains cas exceptionnels.

- **Volet VI : Les maisons lézardées**

Ce volet encourage les interventions sur des bâtiments ayant une vocation résidentielle et dont les fondations présentent des lézardes liées aux conditions du sol naturel ou rapporté qui les entourent.

La participation de la SHQ à l'aide financière attribuée dans le cadre de ce volet est de 50% du total de la subvention. Elle peut atteindre de manière exceptionnelle 66,6%.

Le PRQ bénéficie d'un budget global de 127 millions de dollars, alloué depuis 2002, réparti dans l'ensemble de ces volets.

Dans le cadre de cette étude, à la demande de la SHQ, l'attention a été portée principalement sur les volets I, II, III et IV. La présence de ces volets a donc prévalu au choix des municipalités étudiées.

## ***1.4 Méthodologie utilisée***

### **1.4.1 Les municipalités étudiées**

Dans l'optique de porter le regard le plus juste sur les effets du PRQ, et dans la mesure des impératifs de l'échéancier de cette étude, dix municipalités ont été sélectionnées pour former l'échantillon d'analyse.

Plusieurs éléments ont influencé la prise en compte de ces municipalités tels que la taille des municipalités, leur situation géographique, le support politique local dont le PRQ a fait l'objet, la durée du PRQ dans chaque municipalité, les différents volets appliqués dans le milieu, le volume significatif des investissements et le contexte initial d'implantation du PRQ.

Cette sélection permet ainsi de juger des effets du PRQ dans de petites, moyennes et grandes villes, à travers les différentes régions du Québec.

Les municipalités suivantes ont donc été analysées :

- Donnacona (5 647 habitants, MRC Portneuf);
- Drummondville (65 891 habitants, MRC Drummond);
- Farnham (7 946 habitants, MRC Brome-Missisquoi);
- Lévis (126 396 habitants, Région Chaudière-Appalaches);
- Montréal (1 871 774 habitants, Région Montréal);
- Québec (523 629 habitants, Région Capitale Nationale);
- Rimouski (42 460 habitants, MRC Rimouski-Neigette);
- Saint-Félicien (10 535 habitants, MRC le Domaine-du-Roy);
- Saint-Jérôme (62 684 habitants, MRC la Rivière-du-Nord);
- Trois-Rivières (125 086 habitants, Région Mauricie).

En raison de la grande taille des secteurs d'application du PRQ dans les municipalités de Montréal et Québec, un secteur d'intervention a été sélectionné dans chacune de ces villes afin de pouvoir mesurer de manière plus précise les différents changements survenus suite à la mise en place du PRQ. Ces territoires ont également été choisis en fonction de leur portrait socio-économique, présentant plus de difficultés relativement à l'ensemble de la ville, en ce qui concerne les revenus de la population, les taux de chômage, le niveau de scolarisation, etc. Ce choix vise notamment à évaluer l'impact du PRQ sur des secteurs accueillant des populations plus vulnérables aux conditions d'habitation et aux éventuels phénomènes de changements, tels que la gentrification, que pourraient connaître ces territoires. Il a ainsi pour objectif de mieux appréhender l'effet du PRQ sur une population qui représente une préoccupation importante pour la SHQ, qui veille à améliorer leurs conditions de vie. La disponibilité des données a également pesé dans le choix définitif des quartiers étudiés.

L'arrondissement Limoilou a ainsi été sélectionné pour la ville de Québec. En ce qui concerne Montréal, l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a été retenu pour cette étude.

#### **1.4.2 Les sources de données**

L'analyse des impacts socio-économiques du PRQ dans ces différents milieux a été réalisée selon une démarche empirique, s'appuyant sur les données relevées auprès des municipalités, et plus particulièrement de leurs services d'urbanisme et de développement économique. La quantité et la précision des données fournies sont donc largement soumises au suivi du PRQ réalisé dans chaque milieu, qui peut varier sensiblement d'une municipalité à une autre. Des entrevues ont d'autre part été menées avec les responsables du programme ou les urbanistes de ces municipalités. Dans les municipalités ayant adopté une démarche Rues principales, les chargés de projet ont représenté une source d'informations complémentaire.

Certaines bases de données telles que Statistique Canada ou l'Institut de la Statistique du Québec ont également été consultées.

### 1.4.3 Les indicateurs d'analyse des impacts socio-économiques

Le cadre d'implantation du PRQ et son évolution ont été analysés dans un premier temps pour chacun des secteurs étudiés. Les enjeux de la démarche de rénovation dans chaque milieu, la durée et l'envergure du PRQ, la mise en place d'autres démarches de revitalisation ont permis de déterminer ce cadre d'implantation du PRQ, et par là même si les changements observés dans le milieu sont entièrement ou partiellement liés à la mise en place du PRQ.

Une deuxième étape a permis de recueillir les données témoignant d'une évolution quelconque de la situation socio-économique des secteurs concernés par le programme de rénovation. Cette analyse s'est basée sur différents indicateurs, choisis conjointement par la Fondation Rues principales et la SHQ.

Plus précisément, ces indicateurs visent à mesurer en premier lieu l'évolution de la situation foncière, de l'amélioration du cadre bâti et de la qualité d'habitation et de vie résidentielle des territoires qui ont bénéficié du PRQ.

Dans un deuxième temps la situation commerciale et économique de ces secteurs et des municipalités concernées, et les changements éventuels qu'aurait pu apporter le programme de rénovation ont été évalués.

Enfin l'impact socio-économique du PRQ sur la population touchée par le programme est le dernier élément qui compose ce regard global sur les retombées du PRQ.

### 1.4.4 Les limites de l'étude

Les limites de l'étude tiennent au manque de disponibilité des données, généralement en raison de l'absence de leur comptabilisation dans les différentes municipalités. Les indicateurs relatifs à la population ont été les plus délicats à obtenir. Cette difficulté s'explique par le fait que les municipalités sondées ne se réfèrent, pour les données de population, qu'aux recensements effectués par Statistique Canada. Or, la mise en place du PRQ est postérieure au dernier recensement de 2001, et le prochain recensement devant se faire en 2006, nous ne disposons pas à ce jour d'assez de recul pour pouvoir juger des éventuels changements de population. Aussi, l'importance qu'occupe l'impact du PRQ sur les populations résidentes, propriétaires ou locataires, dans l'évaluation des retombées de ce programme, mériterait-il une analyse plus

particulière, une fois les données du recensement de 2006 disponibles. Toutefois, pour pallier à cette situation, la Fondation Rues principales a jugé pertinent de s'appuyer sur les perceptions des responsables municipaux et des acteurs locaux, quant à l'influence du PRQ sur les populations résidentes.

D'autre part, l'évaluation du PRQ réalisée par la SHQ et finalisée en août 2005, fournit des informations relatives aux impacts du PRQ sur la population qui pourront être mises en relief avec les éléments avancés dans la présente étude. Cette première évaluation réalisée par la SHQ en août 2005 s'appuyant en grande partie sur des sondages téléphoniques, le choix a été fait, en accord avec la SHQ, d'explorer d'autres sources de données pour la présente étude.

La mise en parallèle de ces deux études, celle réalisée par la SHQ en 2005 et celle de la Fondation Rues principales, possède également l'avantage de confronter la perception de la population bénéficiaire du programme, plus largement présentée dans la première étude, de celle des instigatrices de la démarche de rénovation, à savoir les municipalités, et de juger de la convergence ou non des effets ressentis du programme.

De manière générale, la grande irrégularité des données disponibles dans les municipalités étudiées limite parfois la comparaison entre ces différents milieux et la mise en avant de constatations générales. Cette situation, dont les municipalités sondées sont largement conscientes, nous a amené à proposer en conclusion de cette étude plusieurs recommandations dans l'optique d'une mesure plus efficace des impacts des programmes de la SHQ, et des programmes de revitalisation d'une manière plus large. Il n'en reste pas moins que certaines tendances se dessinent, sinon dans l'ensemble des municipalités, dans une grande proportion d'entre elles.

## 2. Les impacts socio-économiques du Programme Rénovation Québec

### *2.1 Un programme commun, des applications variées ?*

#### 2.1.1 Les objectifs visés par les municipalités

De manière générale les municipalités étudiées perçoivent les programmes de la SHQ, et le PRQ plus particulièrement, comme l'outil essentiel de leur politique de mise en valeur de certains territoires qu'ils jugent en perte de vitesse, dont le caractère attractif, tant envers les résidants que l'activité commerciale, est souvent plus faible que les autres quartiers, voire nul dans certains cas.

Le PRQ est ainsi considéré comme un programme pouvant améliorer de manière significative la qualité de vie des résidants, à travers la rénovation des logements ainsi que celle des façades et l'aménagement des espaces publics qui confèreraient aux secteurs touchés une image plus attrayante et un cadre de vie plus agréable. Ces interventions et celles directement destinées aux locaux commerciaux, institutionnels ou industriels pourraient également favoriser le dynamisme commercial des territoires touchés par le PRQ.

Si ces objectifs définissent globalement la volonté de l'ensemble des municipalités analysées, on distingue toutefois des nuances quant à la priorité qu'ils ont occupée dans la mise en place du PRQ.

Ainsi la volonté d'améliorer le parc de logements et l'habitabilité des secteurs subventionnés a joué un rôle important à Farnham, Montréal, Québec, Rimouski, Saint-Félicien ou encore Saint-Jérôme. Dans l'ensemble de ces milieux, la présence notable de population au revenu modeste, la concentration de logements présentant des défauts majeurs, voire de mauvaises conditions sanitaires dans certains cas, le caractère peu attractif du milieu pour les nouveaux résidants, ont influencé les responsables locaux dans leur choix de mettre en place le PRQ.

Notons toutefois que seules les villes de Rimouski et Saint-Félicien ont appliqué le volet I du PRQ, destiné à la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu. À Rimouski ce volet occupe aux alentours de 30% du budget total alloué dans le milieu, ce qui équivaut à près de 242 000 \$, alors qu'il représente un peu plus de 20% du budget total à Saint-Félicien, soit près de 137 600 \$. À titre informatif dans la 1<sup>e</sup> phase du PRQ, soit de 2002 à 2004, trois municipalités ont appliqué le volet I; deux se sont rajoutées pour la 2<sup>e</sup> phase de 2005 à 2007.

Il convient de noter que les villes de Montréal et Québec, même si elles n'appliquent pas le volet I du PRQ, interviennent de manière importante par le biais d'autres volets, le volet II en l'occurrence, dans des secteurs occupés par des populations semblables à celles visées par le volet I.

Pour les autres municipalités étudiées, l'image du centre-ville et son potentiel d'attraction semblent avoir été les éléments déterminants quant à la mise en place du programme. Ces priorités se sont traduites notamment par l'adoption de règles plus spécifiques dans certains milieux visant à orienter les interventions réalisées dans les secteurs rénovés. Ainsi à Drummondville les rénovations ont été concentrées sur les façades des bâtiments, pour redonner un certain cachet au centre-ville. La qualité visuelle des bâtiments a aussi tenu une place de choix dans la démarche instaurée à Donnacona ou Saint-Jérôme.

Dans une autre mesure, la volonté d'attirer de jeunes familles dans les secteurs rénovés se retrouve dans plusieurs municipalités telles Québec et Lévis, qui ont mis en place des politiques favorisant l'installation de cette catégorie de population dans les territoires touchés par le PRQ, notamment à travers un accès à la propriété facilité.

Si certains objectifs visés semblent avoir eu un impact plus important sur les conditions de mise en place et d'application du programme, il n'en reste pas moins que tous les objectifs énumérés auparavant sont présents dans chaque municipalité qui cherche à améliorer la qualité de vie et le dynamisme des milieux où le programme est appliqué. Cette qualité de vie ne pouvant se résumer à l'unique qualité des logements, de celle des façades commerciales ou des aménagements présents dans le quartier, mais s'appuyant sur un ensemble d'éléments conférant à un territoire une capacité de répondre aux besoins et aux attentes de ses habitants.

De manière générale, le PRQ est également utilisé comme un élément moteur d'une démarche de relance susceptible d'impulser un effet d'entraînement, que ce soit dans les secteurs rénovés ou à une plus grande échelle.

L'analyse des différents indicateurs socio-économiques disponibles permettra de mesurer la portée effective, mesurable du moins, du PRQ et sa capacité à atteindre les objectifs visés par les municipalités et la SHQ.

### **2.1.2 Les volets du PRQ choisis pour atteindre ces objectifs**

Chaque municipalité a fait le choix de mettre en place un ou plusieurs volets du PRQ, selon les objectifs qu'elle s'est fixés et les moyens qu'elle a adoptés pour les atteindre. Cette sélection a été largement influencée par la description de chaque volet faite par la SHQ dès la présentation du programme aux municipalités. Au-delà de la recherche évidente de ce lien entre les buts visés par la rénovation dans chaque milieu et ceux visés par chacun des volets du PRQ, la gestion même du programme a pu jouer un rôle dans le choix des volets appliqués. Le fait que la sélection des projets admissibles au PRQ entraîne des tâches différentes, plus ou moins longues, selon le volet dans lequel s'inscrit le projet de rénovation, a joué un rôle important dans le choix des volets pour certaines municipalités. Plus particulièrement la vérification de l'admissibilité des ménages au volet I, destiné aux ménages à faible revenu, a pu représenter un élément dissuasif à sa mise en place.

Les volets appliqués par les municipalités sont donc les suivants :

Tableau 1 : Part du budget alloué par volet dans chaque municipalité, volets V et VI exclus<sup>2</sup>

Municipalités	Part du budget par volet du PRQ			
	I	II	III	IV
Donnacoona	-	100%	-	-
Drummondville	-	91%	9%	-
Farnham	-	80%	20%	-
Lévis	-	94%	6%	-
Montréal	-	99,9%	0,1%	-
Québec	-	100%	-	-
Rimouski	30,2%	57%	10,6%	2,2%
Saint-Félicien	21,8%	65,6%	12,6%	-
Saint-Jérôme	-	92,7%	5,2%	2,1%
Trois-Rivières	-	85,5%	13,1%	1,4%

Source : SHQ

Cet échantillon représente fidèlement la répartition des volets dans l'ensemble des municipalités concernées par le PRQ.

Si la SHQ exige que 80% du budget alloué pour le PRQ soit destiné au secteur résidentiel, par le biais des volets I, II et VI, la prédominance du volet II dans tous les milieux est évidente. Cette situation s'explique notamment par le large panel d'interventions que permet le volet II dans le domaine résidentiel. D'autre part, la forte présence du volet III s'explique par une vision plus globale de la relance d'un milieu qui amène les municipalités à favoriser les rénovations de bâtiments non-résidentiels, commerciaux pour la plupart.

La faiblesse du volet I est notable dans l'ensemble des municipalités. Notre échantillon présente deux des cinq municipalités qui ont appliqué ce volet sur leur territoire de 2003 à 2006.

<sup>2</sup> Cette répartition s'appuie sur les données fournies par la SHQ, relatives aux budgets alloués par volet dans chaque municipalité, mais qui ne sont pas encore totalement dépensés. Leur mise à jour date du 28 novembre 2005.

### 2.1.3 Cadre de mise en place du PRQ

L'ensemble des municipalités étudiées ont mis en place un ou plusieurs programmes précédents de la SHQ sur leur territoire; 70% d'entre elles ont bénéficié du PRIL, actif de 1990 à 1996, 70% du PRVQ, applicable de 1996 à 2000, et 60% ont appliqué les deux programmes. Notons que les municipalités n'ayant pas appliqué les deux programmes précédents figurent parmi les plus petites démographiquement. Il convient de préciser à ce sujet que le PRIL ou le PRVQ visaient prioritairement les grandes villes.

Tableau 2 : Participation des municipalités au PRIL au PRVQ et à la démarche Rues principales

Municipalités ayant appliqué les programmes précédents du PRQ et la démarche Rues principales					
Municipalités	Population	MRC- Région administrative	PRIL	PRVQ	Rues principales
Donnacona	5 647	MRC Portneuf		✓	✓
Drummondville	65 891	MRC Drummond	✓	✓	✓
Farnham	7 946	MRC Brome-Missisquoi	✓		✓
Lévis <sup>3</sup>	126 396	Région Chaudière-Appalaches	✓	✓	✓
Montréal	1 871 774	Région Montréal	✓	✓	
Québec	523 629	Région Capitale Nationale	✓	✓	
Rimouski	42 460	MRC Rimouski-Neigette			✓
Saint-Félicien	10 535	MRC Le Domaine-du-Roy			✓
Saint-Jérôme	62 684	MRC La Rivière-du-Nord	✓	✓	✓
Trois-Rivières	125 086	Région Mauricie	✓	✓	

Sources : Municipalités étudiées et SHQ

<sup>3</sup> Le PRVQ n'a été appliqué que dans le Vieux-Lévis, alors que le PRQ a concerné plusieurs secteurs du territoire de la nouvelle ville de Lévis.

Les municipalités ont aussi pu bénéficier durant la période d'application du PRQ d'autres programmes d'aide à l'amélioration de l'habitat plus spécialisés, comme le Programme d'Adaptation de Domicile (PAD), le Programme de Réparations d'Urgence (PRU), ou du programme AccèsLogis Québec favorisant la création de logements sociaux et communautaires, entre autres.

D'autre part, chaque milieu a pu mettre en place des programmes municipaux d'aide à la rénovation et à la revitalisation ou réaliser des investissements d'importance dans les secteurs visés par la relance, en dehors de ces programmes.

La description suivante des différentes actions menées parallèlement au PRQ dans chaque municipalité qui ont été susceptibles d'influencer les changements observés, permettra de mieux appréhender le cadre de mise en place du PRQ dans chaque municipalité et la part que ce programme aura occupée dans les évolutions constatées. Cette énumération n'est pas exhaustive mais relève les interventions les plus importantes selon les responsables municipaux interrogés.

Ainsi à **Donnacona** le PRQ a été accompagné d'un programme de réfection des infrastructures concernant le même secteur. Le milieu est également soumis à un programme municipal d'aide financière à la démolition et la rénovation, qui ne peut toutefois octroyer des subventions supérieures à 10 000\$. De manière plus générale, le centre-ville de Donnacona a instauré une démarche de revitalisation Rues principales depuis 1999, ainsi qu'une politique d'accompagnement de projets d'affaires et d'accueil des nouveaux commerces.

**Drummondville** a également instauré une démarche Rues principales en 1991 pour mener la revitalisation de son centre-ville. Cette démarche a notamment abouti à la création du Commissariat au Commerce qui a pour mission de favoriser le développement commercial et économique du centre-ville et de l'ensemble de la municipalité, notamment en favorisant l'implantation de nouveaux commerces dans le milieu. Plusieurs investissements majeurs ont également été réalisés dans le centre-ville au cours des dernières années, visant l'amélioration du cadre de vie des résidents, comme l'aménagement de plusieurs parcs, de stationnements dans l'optique de les rendre plus esthétiques, et l'enfouissement de fils électriques.

**Farnham** a, quant à elle, mis en place un programme d'octroi de taxes pour la construction sur l'ensemble de son territoire. Elle a également réaménagé deux places publiques et construit une passerelle sur la rivière qui favorise, entre autres, la

connexion du centre-ville, secteur touché par le PRQ, à l'autre rive. La municipalité a bénéficié d'un Programme Renouveau urbain et villageois en 2003 et instauré une démarche Rues principales de 1997 à 2002.

Le quartier du **Vieux-Lévis**, outre la mise en place du PRVO, a bénéficié d'une démarche de revitalisation Rues principales à partir de 1995.

**Montréal** a également bénéficié de plusieurs programmes provinciaux et municipaux. L'opération *Habiter Montréal* regroupe l'ensemble des démarches entreprises pour favoriser l'amélioration de l'habitat dans la métropole. Plus particulièrement, l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a bénéficié d'un programme d'aide à la rénovation résidentielle pour les travaux mineurs (Rénove Atout), d'un programme de soutien à l'achat d'une propriété, du programme AccèsLogis, ainsi que d'autres programmes plus spécialisés comme le programme d'adaptation de domicile pour les handicapés, le programme de logements adaptés pour aînés autonomes, entre autres. Il convient de noter que l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a également accueilli une démarche singulière à travers la mise en place du collectif en aménagement urbain. Ce collectif a assuré un lien privilégié entre les résidants du quartier et les responsables municipaux afin de veiller à une efficacité maximale des démarches de revitalisation et de rénovation entreprises. Malheureusement, au moment de notre étude, ce comité n'était plus actif et aucun ancien responsable n'a pu être contacté.

La ville de **Québec**, en dehors des différents programmes provinciaux et gouvernementaux, a mis en place un programme municipal d'aide à la rénovation des façades commerciales.

**Rimouski** a mis en place dans le secteur touché par le PRQ une démarche de revitalisation Rues principales à partir de 2003. Des investissements municipaux importants ont également été consentis dans la construction d'une salle de spectacle au centre-ville et l'aménagement d'une promenade le long du fleuve. Des investissements qui favorisent une amélioration de la qualité de vie de ce secteur.

À **Saint-Félicien**, un programme de crédit de taxes sur tous les travaux a été mis en place parallèlement au PRQ, ainsi qu'un programme municipal d'embellissement de façades, ce dernier ne pouvant cependant assurer qu'une aide de 500 \$ par projet. Le

milieu a bénéficié d'une démarche de revitalisation Rues principales de 2001 à 2004, ainsi que des services du Service d'Aide à la Rénovation Patrimoniale (SARP), qui sensibilise les particuliers aux rénovations respectant les caractéristiques patrimoniales du milieu. Plusieurs investissements municipaux avaient été consentis avant la mise en place du PRO, pour la construction d'un nouvel hôtel de ville, la réfection du CLSC et de la maison de la culture, tous situés dans le centre-ville.

Un programme municipal de réfection des façades commerciales et résidentielles est appliqué à Saint-Jérôme depuis 1990. Le milieu a également instauré depuis 1998 une démarche Rues principales pour le centre-ville.

Enfin, Trois-Rivières a mis en place un programme de crédit de taxes sur les rénovations et a investi dans la réfection de plusieurs bâtiments et infrastructures du centre-ville. La Rue des Forges a ainsi été réaménagée et dotée d'un nouveau mobilier urbain. L'Hôtel de Ville, la salle de spectacle J. Antonio Thompson et la bibliothèque ont subi des rénovations sur cette même période. Le secteur a également bénéficié de l'enfouissement des fils, plus particulièrement dans l'arrondissement historique.

L'ensemble de ces actions et cette participation fréquente aux programmes d'aide à la rénovation témoignent d'une recherche de continuité dans les démarches de rénovation et de revitalisation que les municipalités instaurent. Cette situation souligne à la fois l'intérêt d'appliquer des démarches de rénovation à long terme pour garantir des résultats probants, et la nécessité d'investir de manière permanente dans le milieu afin d'assurer, sinon une amélioration constante, du moins une certaine stabilité de la qualité de vie des différents quartiers. Une approche globale à laquelle semble adhérer l'ensemble des municipalités étudiées. Malgré la diversité des actions mises en place parallèlement au PRO, ce dernier reste, dans la majorité des cas, la plus grande source de financement des politiques de rénovation.

## *2.2 Le PRQ, moteur de la rénovation*

### **2.2.1 Un effet d'entraînement global sur les investissements dans la rénovation**

Le premier impact du PRQ dans les milieux où il est instauré réside dans les investissements qu'il génère dans le secteur économique de la rénovation et de la construction. Cette masse financière se répartit entre les différents fournisseurs et professionnels du bâtiment, et contribue ainsi autant à l'activité économique locale qu'à celle de plus grande échelle.

Sur la dizaine de municipalités étudiées on comptabilise, entre 2003 et 2006, 789 503 077 \$ investis dans les travaux pour un montant de subventions<sup>4</sup> de 113 047 749 \$. Il convient de préciser que ce total prend en compte les deux plus grandes villes bénéficiaires du programme, à savoir Montréal et Québec, qui regroupent également les sommes les plus importantes investies dans le secteur de la rénovation<sup>5</sup>, avec respectivement 678 065 207 \$ et 67 155 669 \$<sup>6</sup>.

**Chaque dollar de subvention génère ainsi 6,98 \$ d'investissement** dans le secteur de la rénovation, soit 5,98 \$ d'investissement des particuliers par dollar de subvention, si l'on exclut le dollar de subvention qui contribue également à l'investissement total mesuré. Si l'on exclut Montréal de ce calcul, on relève des investissements totaux de 3,54 \$ généré par dollar de subvention, soit 2,54 \$ d'investissement des particuliers par dollar de subvention.

Le tableau suivant illustre de manière plus détaillée les sommes octroyées au secteur de la rénovation pour un dollar subventionné dans chacune des municipalités.

---

<sup>4</sup> Le terme « subvention », cité tel quel dans ce document, définit la somme de l'investissement municipal et de celui de la SHQ. Lorsque l'on traitera des subventions accordées par un seul de ces deux acteurs, la précision sera apportée.

<sup>5</sup> Afin de faciliter la lecture du document, le secteur économique de la rénovation et de la construction sera couramment nommé secteur de la rénovation. Ce choix se justifie également par le fait que dans la majorité des municipalités étudiées, à l'exception près de Montréal, les constructions neuves ont été relativement faibles comparativement aux travaux réalisés sur des bâtiments existants.

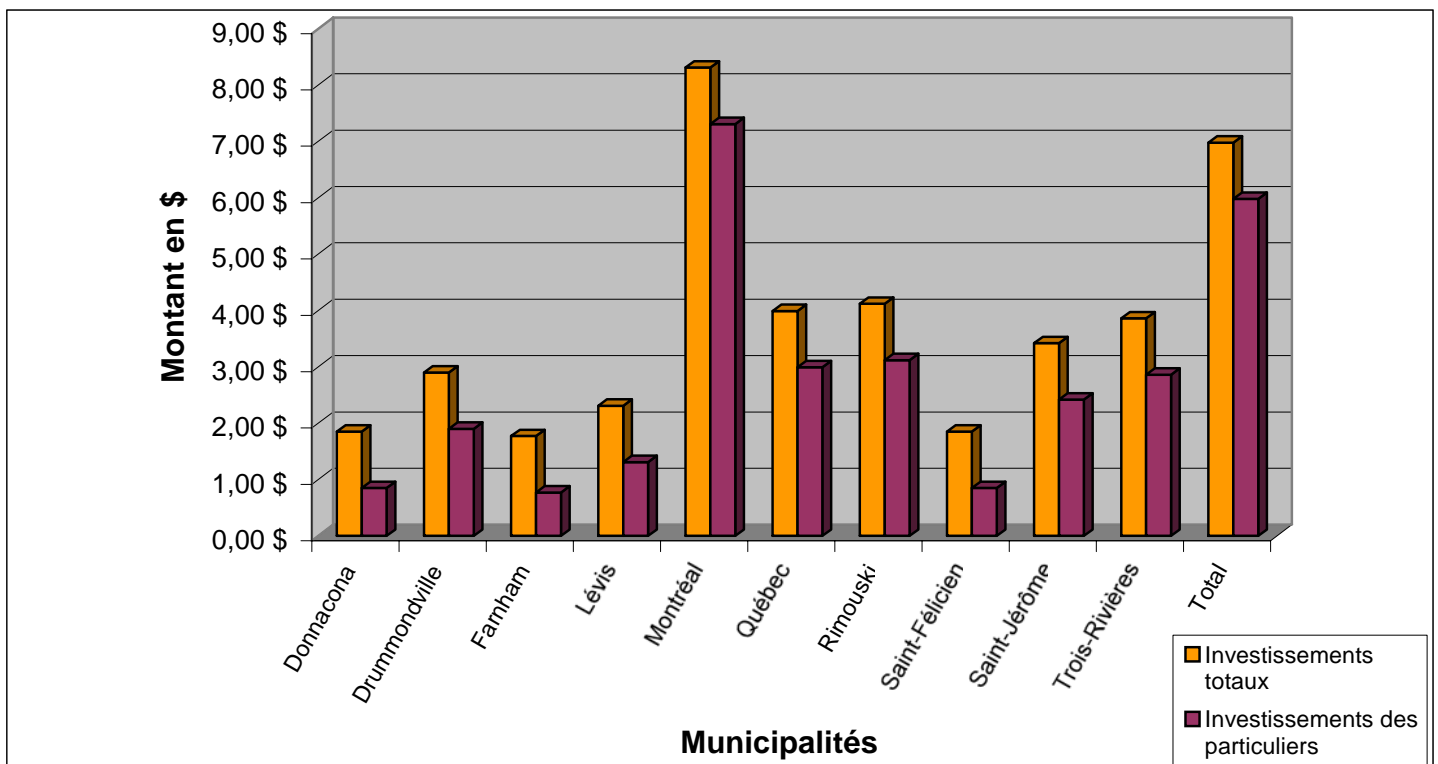
<sup>6</sup> L'ensemble de ces chiffres ne tiennent compte que des travaux réalisés à ce jour et comptabilisés par les municipalités et des subventions qu'ils leur sont liées.

Tableau 3: Investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention

Municipalités	Investissements totaux	Investissements des particuliers
Donnacona	1,85 \$	0,85 \$
Drummondville	2,90 \$	1,90 \$
Farnham	1,77 \$	0,77 \$
Lévis	2,31 \$	1,31 \$
Montréal	8,31 \$	7,31 \$
Québec	3,99 \$	2,99 \$
Rimouski	4,12 \$	3,12 \$
Saint-Félicien	1,85 \$	0,85 \$
Saint-Jérôme	3,42 \$	2,42 \$
Trois-Rivières	3,86 \$	2,86 \$
Échantillon complet	6,98 \$	5,98 \$
Échantillon complet (Montréal exclue)	3,54 \$	2,54 \$

Source : Municipalités étudiées

Figure 1 : Investissements générés par dollar de subvention dans chaque municipalité



On constate ainsi qu'à l'exception des trois plus petites municipalités, chaque dollar de subvention investi dans la rénovation est au moins doublé après la participation financière des particuliers.

À Donnacona, Farnham et Saint-Félicien, chaque dollar de subvention a entraîné un investissement des particuliers qui avoisine un dollar, respectivement 0,85 \$, 0,77 \$ et 0,85 \$; ce qui reste proche d'un doublement des subventions initiales. Cette situation met en exergue une part assumée par les subventions un peu plus importante dans ces milieux. Si à Donnacona cette subvention est partagée également entre la SHQ et la municipalité, Farnham et Saint-Félicien contribuent plus que la SHQ dans le total des subventions allouées à ce jour.

Les raisons exactes de cet état de fait restent à ce stade difficiles à établir. La présence d'une population moins fortunée dans ces secteurs pourrait constituer un élément de réponse. Les propriétaires étant moins riches et ne pouvant s'engager dans des travaux d'envergure, ou les propriétaires ne voulant pas investir trop d'argent dans des logements occupés par des populations à faible revenu. Toutefois d'autres municipalités présentant des populations similaires affichent des investissements de la part des particuliers plus importants. La gestion même du programme par les municipalités et la part maximale attribuée à chaque projet de rénovation peut avoir joué un rôle plus important. La répartition des investissements étant alors plus liée à des décisions politiques qui se sont traduites, notamment à Farnham et Saint-Félicien, par un engagement financier plus significatif de la part de la ville, dans l'optique de toucher un nombre significatif de logements tout en y effectuant des travaux d'une certaine importance. Enfin le marché de la construction, qui peut présenter des différences notables d'une région à une autre, a un impact évident sur les sommes investies dans la rénovation.

La relative faiblesse des investissements des particuliers dans ces trois municipalités ne remet toutefois pas en cause l'effet multiplicateur des subventions sur les sommes investies dans le secteur de la construction.

## 2.2.2 Un incitateur pour l'investissement privé

### Une part majoritaire de l'investissement privé

Comme nous l'évoquions plus haut, les 113 047 749 \$ de subvention ont appuyé des travaux de 789 503 077 \$, soit des investissements privés de 676 455 328 \$. Ce qui équivaut à une **part des subventions dans les investissements totaux de 14%, et une part de 86% pour les fonds privés**. Cette proportion atteint 28% pour les subventions et 72% pour les fonds privés, si l'on ne considère pas Montréal.

L'analyse plus précise de la situation de chaque municipalité appuie cette répartition, assumée en majorité par les investisseurs privés. Dans la moitié des municipalités les particuliers supportent plus de 70% des investissements totaux. Seules Donnacona, Farnham et Saint-Félicien, comme nous le soulignons précédemment, affichent une part des investissements privés inférieure à 50% de quelques points.

**Tableau 4: Répartition entre les différents intervenants des investissements liés au PRQ**

Municipalités	Subventions	Part dans les investissements totaux	Investissements des particuliers	Part dans les investissements totaux	Investissements totaux
Donnacoona	245 810 \$	54%	209 613 \$	46%	455 423 \$
Drummondville	827 037 \$	35%	1 567 377 \$	65%	2 394 414 \$
Farnham	1 526 178 \$	56%	1 175 658 \$	44%	2 701 836 \$
Lévis <sup>7</sup>	3 432 207 \$	43%	4 512 822 \$	57%	7 945 029 \$
Montréal <sup>8</sup>	81 609 727 \$	12%	596 455 480 \$	88%	678 065 207 \$
Québec <sup>9</sup>	16 826 683 \$	25%	50 328 986 \$	75%	67 155 669 \$
Rimouski	1 465 133 \$	24%	4 573 947 \$	76%	6 039 079 \$
Saint-Félicien	1 274 000 \$	54%	1 082 163 \$	46%	2 356 163 \$
Saint-Jérôme	374 455 \$	29%	906 918 \$	71%	1 281 373 \$
Trois-Rivières	5 466 519 \$	26%	15 642 365 \$	74%	21 108 884 \$
<b>Total</b>	<b>113 047 749 \$</b>	<b>14%</b>	<b>676 455 328 \$</b>	<b>86%</b>	<b>789 503 077 \$</b>
<b>Total (Montréal exclue)</b>	<b>31 438 022 \$</b>	<b>28%</b>	<b>79 999 849 \$</b>	<b>72%</b>	<b>111 437 870 \$</b>

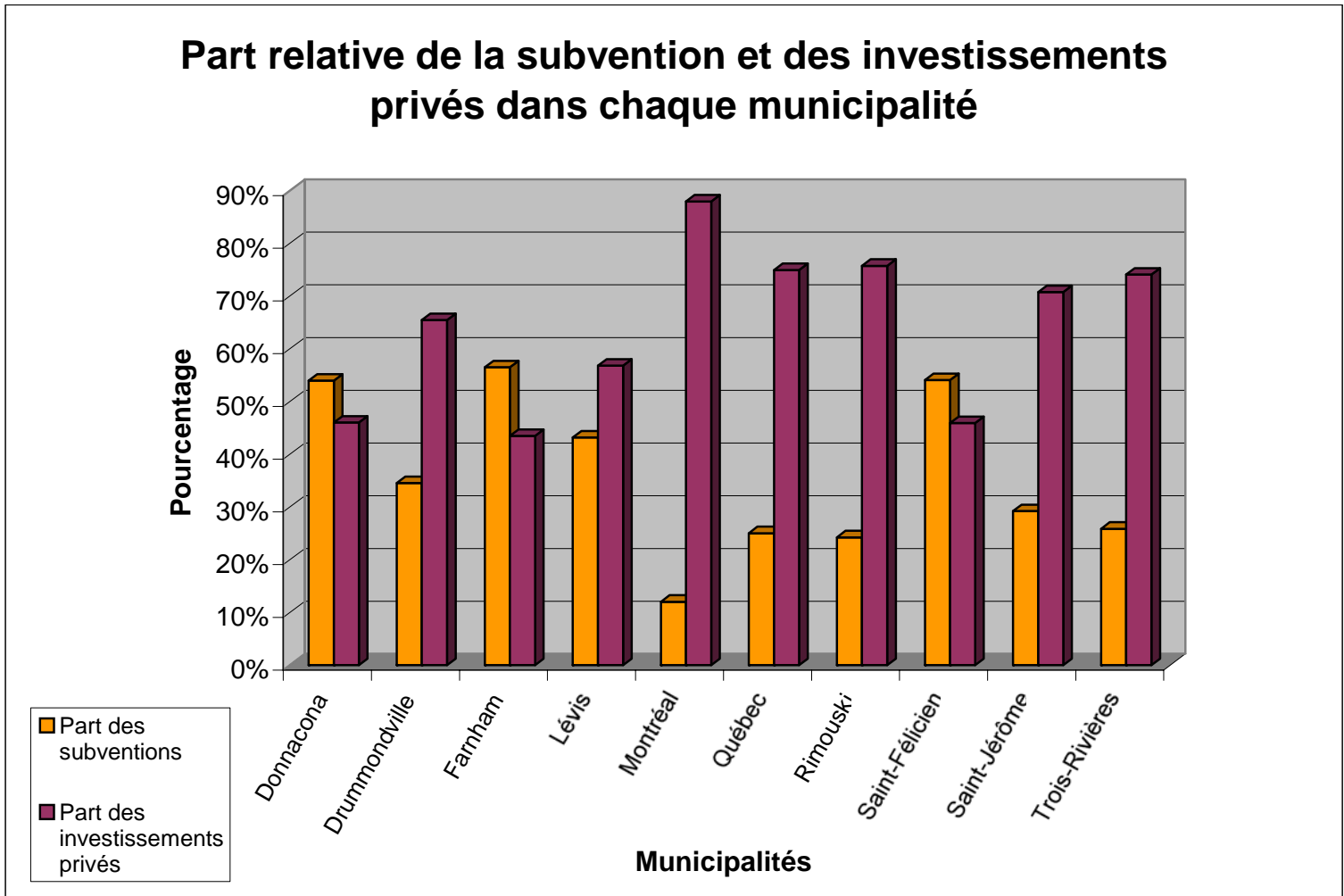
Source : Municipalités étudiées

<sup>7</sup> Les 157 500 \$ de subvention octroyés pour l'accèsion à la propriété ne sont pas pris en compte dans le total des subventions utilisé dans ce calcul car les travaux éventuels qu'ils auraient pu entraîner ne sont pas chiffrés.

<sup>8</sup> Les subventions d'accèsion de la propriété ont ici été prises en compte car elles concernent dans leur grande majorité des logements nouvellement construits dont les coûts de construction ont été comptabilisés.

<sup>9</sup> Les 2 454 266\$ de subvention pour l'accèsion à la propriété ne sont pas pris en compte pour les mêmes raisons que celles de Lévis.

Figure 2: Part relative de la subvention et des investissements dans chaque municipalité



Ces chiffres soulignent l'effet d'entraînement que jouent les subventions allouées dans le cadre du PRQ sur l'engagement financier des particuliers dans des démarches de rénovation. L'importance des budgets distribués est un élément déterminant dans l'envergure de ces rénovations.

En effet, les divers programmes de rénovation mis en place par les municipalités avec des budgets beaucoup plus limités ne peuvent entraîner, de l'avis des responsables municipaux interrogés, de tels effets. Les subventions accordées dans le cadre de ces démarches municipales ne pouvant pas toujours atteindre le seuil susceptible de convaincre de nombreux propriétaires de s'engager dans des travaux d'importance.

L'ampleur des travaux semblent influencée par celle des subventions, les propriétaires étant plus sensibles, jusqu'à une certaine mesure, à la proportion qu'occupe la subvention dans leur investissement total qu'au montant lui-même de l'investissement total. Les subventions représentent souvent l'occasion d'entreprendre des travaux de plus grande envergure.

### **Une valeur moyenne des travaux sept fois supérieure à celle des subventions**

Pour étoffer la comparaison des subventions accordées dans chaque milieu avec la somme des investissements réalisés pour les travaux, la mise en parallèle des subventions moyennes par municipalité et du montant moyen des travaux paraît essentielle.

D'après le tableau suivant, la valeur moyenne des travaux réalisés dans le cadre du PRQ sur l'ensemble de l'échantillon est équivalente à près de 7 fois la valeur de la subvention moyenne, avec des valeurs respectives de 154 562 \$ et 22 131 \$.

Si l'on exclut Montréal, en raison de l'écart d'envergure entre les subventions allouées et les investissements effectués qui témoignent d'une situation assez singulière, la valeur moyenne des travaux est 3,5 fois supérieure à celle de la subvention moyenne, soit 88 653 \$ de moyenne de travaux pour 25 010 \$ de subvention moyenne. Cet écart entre le calcul avec Montréal et sans Montréal, s'explique avant tout par des montants totaux de travaux souvent plus importants à Montréal qu'ailleurs, alors que les plafonds de subventions, bien qu'ils soient différents d'un milieu à l'autre, présentent des écarts beaucoup moins conséquents. Le niveau élevé des montants des travaux à Montréal sont liés, quant à eux, à une part plus importante des nouvelles constructions que dans les autres municipalités étudiées. Le coût du marché de la construction et de la rénovation peut également présenter des différences d'un milieu à un autre.

Dans la dizaine de municipalités étudiées, la valeur moyenne des travaux équivaut au minimum à 1,8 fois la valeur moyenne de la subvention et au maximum à 8,3 fois.

Tableau 5 : Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation dans le cadre du PRQ pour chaque municipalité

Municipalités	Subvention moyenne	Valeur moyenne des travaux
Donnacona	18 986 \$	175 387 \$
Drummondville	17 597 \$	50 945 \$
Farnham	25 019 \$	44 292 \$
Lévis <sup>10</sup>	13 729 \$	31 780 \$
Montréal	21 192 \$	176 075 \$
Québec <sup>11</sup>	35 878 \$	143 189 \$
Rimouski	32 559 \$	134 202 \$
Saint-Félicien	18 200 \$	33 659 \$
Saint-Jérôme	46 807 \$	160 172 \$
Trois-Rivières	13 236 \$	51 111 \$
<b>Échantillon complet</b>	<b>22 132 \$</b>	<b>154 562 \$</b>
<b>Échantillon complet (Montréal exclue)</b>	<b>25 010 \$</b>	<b>88 654 \$</b>

Source : Municipalités étudiées

Plusieurs municipalités affichent des valeurs moyennes de travaux supérieures à 100 000 \$. Si la présence de Montréal et Québec parmi elles était attendue, celles de Donnacona ou Rimouski pouvaient être moins prévisibles. Cette valeur moyenne des travaux peut toutefois être largement influencée par la réalisation d'un ou quelques projets de grande envergure, dont l'effet se fait d'autant plus ressentir si le nombre total de rénovations est limité. C'est notamment le cas de Donnacona où des travaux de 2 000 000 \$ ont été réalisés sur un seul bâtiment et où l'on relève une valeur moyenne pour l'ensemble des rénovations du PRQ de 175 387 \$, ce qui ne reflète pas la tendance des autres rénovations effectuées dans le cadre du PRQ.

<sup>10</sup> Les subventions allouées pour l'accession à la propriété ne sont pas prises en compte dans la subvention moyenne pour les mêmes raisons que dans le tableau 4. À titre indicatif, la subvention moyenne, accession à la propriété incluse, est de 12 168,5 \$.

<sup>11</sup> *Idem*. À titre indicatif, la subvention moyenne, accession à la propriété incluse, est de 16 188,9 \$.

Aussi, afin de réduire l'influence que peuvent avoir quelques projets sur le calcul de la valeur moyenne des travaux réalisés, particulièrement dans les municipalités affichant des nombres de dossiers subventionnés par le PRQ plus faibles, les subventions moyennes et la valeur moyenne des travaux ont été calculées une deuxième fois sans prendre en compte les travaux supérieurs à 100 000 \$ et les subventions afférentes.

Toutefois, l'absence de détails des données fournies par certaines municipalités n'a pas permis d'effectuer ce calcul pour l'ensemble de l'échantillon. Le tableau de la page suivante présente les valeurs qui ont pu être mesurées.

Figure 3 : Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation dans le cadre du PRQ pour chaque municipalité

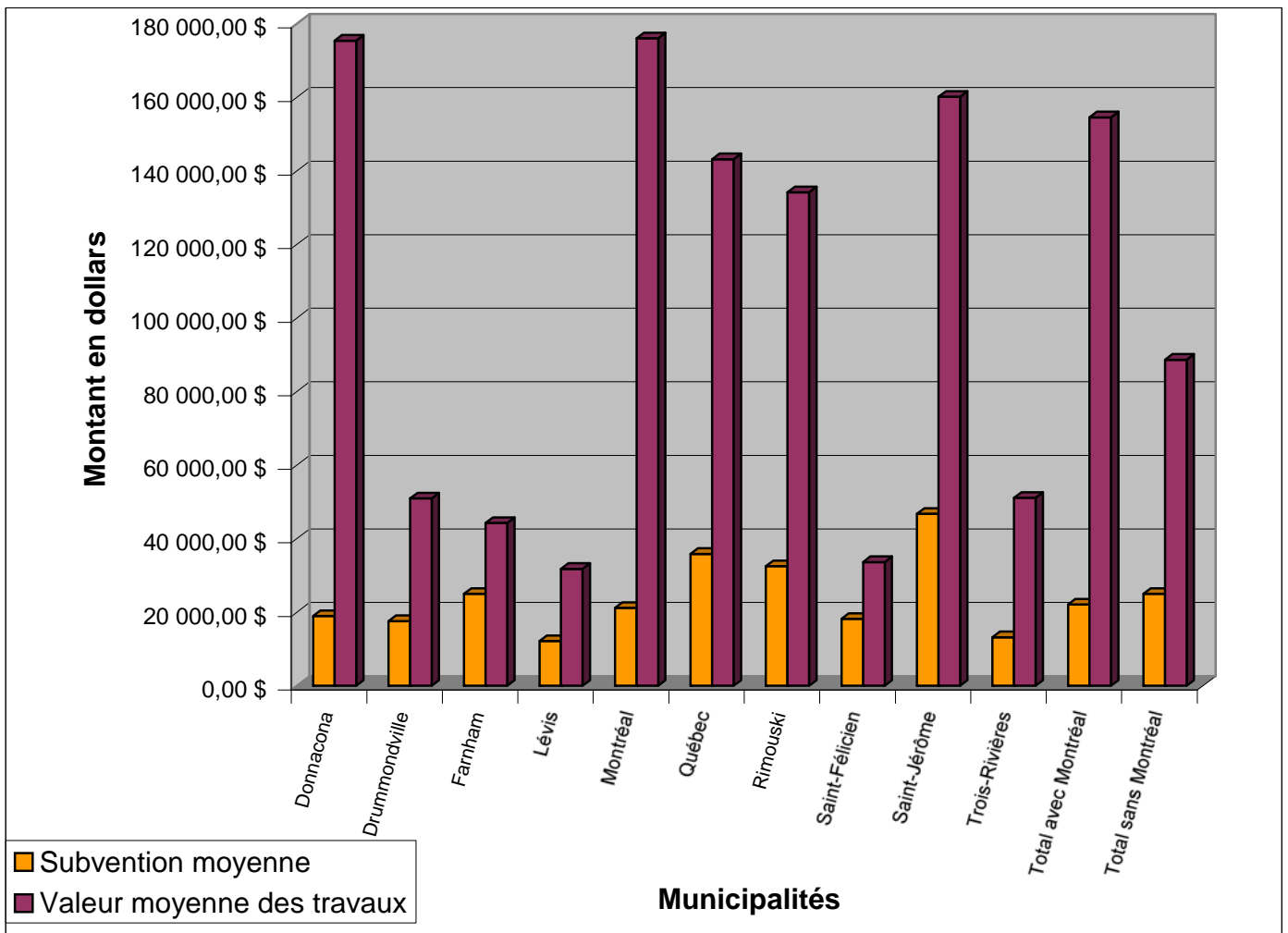


Tableau 6: Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation, excluant les travaux de plus de 100 000 \$, pour chaque municipalité

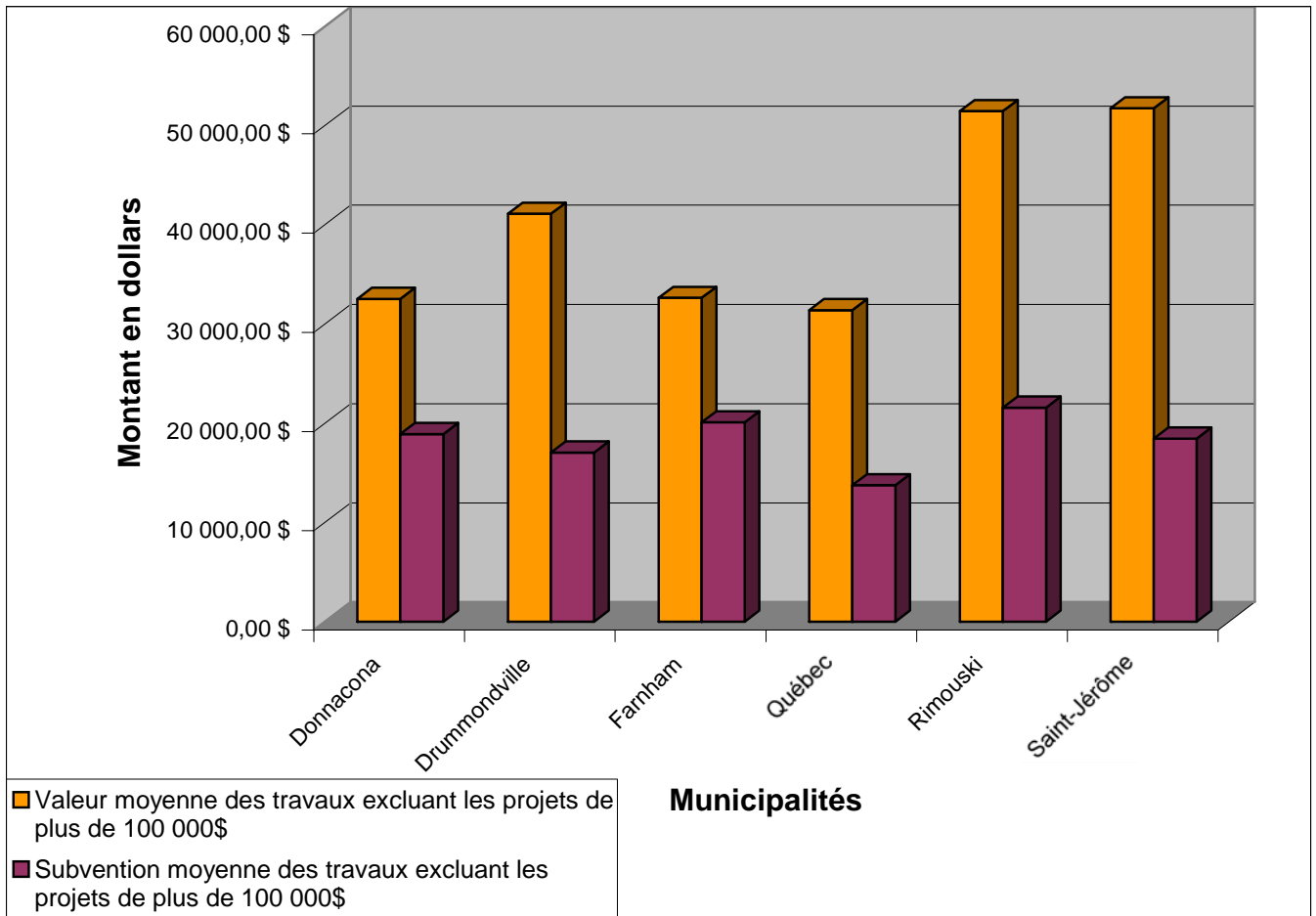
Municipalités	Subvention moyenne des travaux excluant les projets de plus de 100 000 \$	Valeur moyenne des travaux excluant les projets de plus de 100 000 \$
Donnacona	18 908 \$	32 530 \$
Drummondville	17 039 \$	41 109 \$
Farnham	20 088 \$	32 638 \$
Lévis	N/A	N/A
Montréal	N/D	N/D
Québec <sup>12</sup>	13 752 \$	31 389 \$
Rimouski	21 572 \$	51 460 \$
Saint-Félicien	N/D	N/D
Saint-Jérôme	18 451 \$	51 724 \$
Trois-Rivières	N/D	N/D

Source : Municipalités étudiées

La mise en parallèle des valeurs moyennes des travaux présentées dans ce tableau avec celle du tableau précédent souligne donc le fait que la valeur des travaux est beaucoup plus uniforme si l'on ne tient pas compte des interventions nécessitant des investissements supérieurs à 100 000 \$. Ce constat est évident pour des municipalités comme Donnacona, Rimouski ou Saint-Jérôme, dans lesquelles la valeur des travaux se rapproche plus de celle de municipalités de taille similaire.

<sup>12</sup> Les subventions allouées pour l'accèsion à la propriété ne sont pas prises en compte dans la subvention moyenne pour les mêmes raisons que dans les tableaux 4 et 5.

Figure 4 : Subvention moyenne et valeur moyenne des travaux par dossier de rénovation, excluant les travaux de plus de 100 000 \$, pour chaque municipalité



La valeur moyenne des travaux, excluant les projets de plus de 100 000 \$ tourne autour de 40 000 \$.

Au regard des tableaux 5 et 6 on relève donc que la valeur moyenne des travaux effectués dans le cadre du PRQ semble représentative de la taille des municipalités, les plus grandes affichant des valeurs de 100 000 \$ et plus, les moyennes avoisinant les 50 000 \$ et les plus petites étant comprises entre 30 000 \$ et 40 000 \$.

## Quelques mises en perspectives des secteurs concernés par le PRQ

Le rôle d'incitateur assuré par le PRQ sur les démarches de rénovation se mesure aussi dans la comparaison des travaux effectués dans le cadre du programme avec ceux effectués en dehors de celui-ci.

Ainsi, à Donnacona, avant la mise en place du PRQ, le centre-ville a connu des rénovations, entre 2000 et 2002, de l'ordre de 354 775 \$. De 2003 à 2005 le même secteur a connu des rénovations de 3 406 218 \$. Soit une augmentation de 860,1% des montants investis dans la rénovation dans le centre-ville entre ces deux périodes. Si l'on exclut le projet de L'Autre Cartier au coût de 2 000 000 \$, la période 2003-2005 affiche des rénovations de 1 406 218 \$, ce qui représente tout de même une augmentation de 296,4% par rapport à 2000-2002.

Si l'on élimine l'influence de l'inflation dans ces hausses, à travers un calcul des valeurs en dollars constants<sup>13</sup>, l'ampleur de l'augmentation des investissements dans la rénovation reste sensiblement la même.

Tableau 7 : Évolution des investissements dans la rénovation entre 2000-2002 et 2003-2005 dans le centre-ville de Donnacona, en dollars courants et en dollars constants (2000=100)

	Investissements (projet Autre Cartier inclus)				Investissements (projet Autre Cartier exclus)			
	\$ Courants	Taux de variation (\$ courants)	\$ Constants	Taux de variation (\$ constants)	\$ Courants	Taux de variation (\$ courants)	\$ Constants	Taux de variation (\$ constants)
2000-2002	354 775 \$	-	346 629 \$	-	354 775 \$	-	346 629 \$	-
2003-2005	3 406 218 \$	<b>+ 860,1%</b>	3 137 636 \$	<b>+ 805,2%</b>	1 406 218 \$	<b>+ 296,4%</b>	1 295 337 \$	<b>+ 273,7%</b>

Sources : Municipalité de Donnacona, Statistique Canada

<sup>13</sup> Les dollars constants sont calculés à partir de la base 2000=100. Pour le détail du calcul des dollars constants, Cf. Annexe 1

En dollars constants, les investissements réalisés en 2000-2002 équivalent à 346 629 \$<sup>14</sup> et ceux effectués entre 2003-2005 à 3 137 636 \$<sup>15</sup>, soit une augmentation de 805,2%.

En ne tenant pas compte du projet de L'Autre Cartier, les sommes investies, en dollars constants, en 2003-2005 reviennent à 1 295 337 \$, soit une hausse de 273,7% des investissements par rapport à 2000-2002.

La faible différence entre les taux de variation relevés en dollars courants et en dollars constants témoigne donc d'une augmentation réelle des engagements financiers dans les travaux de rénovation au cours de la période d'application du PRQ, en dehors de l'influence de l'inflation.

Cette nette évolution est d'autant plus remarquable que le secteur étudié était concerné en 2000-2002 par le PRVQ.

D'autre part, de ces 3 406 218 \$ investis dans la rénovation au centre-ville entre 2003 et 2005, 2 455 423 \$ l'ont été dans le cadre du PRQ et 950 795 \$ en dehors du PRQ.

En dehors des sommes investies dans le cadre du PRQ, les investissements dans la rénovation ont augmenté dans le centre-ville, entre la période 2000-2002 et 2003-2005, de 168% en dollars courants. En dollars constants, on relève une augmentation de 153%, les investissements passant de 346 629 \$ à 875 824 \$.

Cette augmentation appuie l'idée selon laquelle les secteurs touchés par le PRQ voient les rénovations augmenter de manière générale, qu'elles se fassent ou non dans le cadre du programme.

À **Farnham**, dans le secteur concerné par le PRQ, parallèlement aux 2 701 836 \$ investis dans le cadre du programme, 891 887 \$ ont été investis par des particuliers pour la rénovation en dehors du PRQ.

Il est important de noter toutefois que si, dans ce secteur, le montant global des rénovations hors PRQ a diminué de 70,28% entre 2003 et 2005, passant de 634 705 \$ à 188 593 \$, le montant des rénovations subventionnées par le PRQ ont, elles, augmenté de 6,57 %, passant de 823 938 \$ en 2003 à 878 044 \$ en 2005. Cette situation souligne, outre l'intérêt constant, voire grandissant, des particuliers pour ce programme, la

---

<sup>14</sup> Le calcul de la valeur constante des investissements réalisés sur la période 2000-2002 a été calculé depuis l'Indice des Prix à la Consommation de 2001.

<sup>15</sup> Le calcul de la valeur constante des investissements réalisés sur la période 2003-2005 a été calculé depuis l'Indice des Prix à la Consommation de 2004.

capacité du programme à maintenir une activité de rénovation et un élargissement du nombre de bâtiments et de bénéficiaires concernés par cette revitalisation.

À **Saint-Félicien**, on relève des différences significatives quant à l'importance des rénovations effectuées dans le secteur concerné, avant et pendant la mise en application du PRQ.

Entre les périodes 2001-2002 et 2003-2004, on note une augmentation des sommes investies dans la rénovation, en dehors du secteur du PRQ, de 59%, passant de 5 336 208 \$ à 8 496 724 \$, en dollars courants, et une hausse de 50% en dollars constants<sup>16</sup>, passant de 5 213 686 \$ à 7 826 754 \$. Sur la même période, le secteur du PRQ affiche une augmentation de 420% en dollars courants, les sommes investies passant de 1 026 800 \$ à 5 340 889 \$, et de 390 % en dollars constants.

Ici encore, l'essentiel de l'augmentation des investissements est lié à un engagement plus important des propriétaires plutôt qu'à une hausse des prix.

Si en 2001-2002 les investissements consentis dans les rénovations au centre-ville représentaient 16% des investissements totaux de rénovations, leur part était de 38,6% en 2003-2004.

Ces résultats confirment la capacité du PRQ à entraîner l'engagement d'un nombre important de travaux de rénovations sur un secteur limité jusqu'à accorder à ce territoire une nouvelle dynamique.

Si l'on considère l'exemple de **Montréal**, alors que chaque dollar de subvention dans le PRVQ entraînait un investissement total de 4,99\$, il a entraîné dans le PRQ un investissement dans la rénovation de 8,31\$. Chaque dollar investi par la SHQ a engendré un engagement financier des particuliers de 8,25\$ dans le PRVQ, et de 14,62\$ dans le cadre du PRQ, soit près de deux fois supérieur. La part de l'investissement municipal étant resté stable sur les deux programmes, le PRQ semble afficher une capacité de mobilisation des investissements privés plus importante.

À **Québec** et **Trois-Rivières** on relève aussi une dynamique de rénovation accentuée par le PRQ. Ainsi dans l'arrondissement Limoilou, à Québec, le nombre de permis de rénovation émis entre 2000-2002 et 2003-2005 a augmenté de 25%. À Trois-Rivières, au

---

<sup>16</sup> Le calcul de la valeur constante des investissements réalisés sur la période 2001-2002 a été calculé depuis l'Indice des Prix à la Consommation de 2001, et celui de 2003-2004 à partir de l'Indice des Prix à la Consommation de 2004.

cours des trois dernières années, 65% des permis de rénovation/construction émis dans les vieux quartiers ont été réalisés dans le cadre du PRQ.

La mise en perspective chronologique des rénovations effectuées dans ces municipalités, avant et pendant le programme, souligne la place centrale que joue le PRQ dans les démarches de rénovation d'envergure menées sur les territoires visés. L'analyse spatiale des travaux effectués sur le territoire du PRQ et de ceux réalisés en dehors de cet espace témoigne de la faculté du programme à concentrer les efforts de rénovation sur un territoire défini, et à optimiser ainsi des résultats visibles et viables. Elle met également en avant, une fois de plus, la sensibilisation à la rénovation que le programme suscite au-delà des bénéficiaires du PRQ.

### 2.2.3 Un effet multiplicateur de l'engagement financier de la SHQ accru

Si les données présentées jusqu'ici attestent d'un effet d'entraînement des subventions allouées dans le cadre du PRQ sur l'engagement des propriétaires privés dans les démarches de rénovation, cet effet est accentué si l'on ne considère que l'effort financier de la SHQ.

Ainsi chaque dollar investi dans le PRQ par la SHQ s'est traduit, dans l'échantillon analysé, par un investissement moyen de 1,01 \$ des municipalités et de 12,62 \$ des particuliers. En ne tenant pas compte de Montréal, l'engagement financier municipal équivaut à 1,03 \$ et celui des particuliers à 6,26 \$ pour chaque dollar fourni par la SHQ.

La faible différence entre l'investissement de la SHQ et des municipalités s'explique en grande partie par une prédominance du volet II dans les municipalités étudiées, pour lesquelles les subventions sont assurées à 50% par la SHQ et 50% par la municipalité.

Il n'en reste pas moins que l'engagement financier des propriétaires reste largement supérieur à celui de la SHQ.

D'autre part, si l'on considère celui du milieu, c'est à dire de la municipalité et des propriétaires, l'effet multiplicateur est indéniable. On l'évalue à 13,63 \$ par dollar subventionné par la SHQ avec Montréal, et à 7,29 \$, sans tenir compte de Montréal.

La présentation, dans le tableau suivant, des investissements générés par dollar de subvention de la SHQ dans chacune des municipalités, témoigne de certaines disparités quant à l'ampleur de l'effet d'entraînement. Mais cet effet reste toutefois notable dans les dix municipalités évaluées.

**Tableau 8: Investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention de la SHQ par municipalité**

Municipalités	Investissements municipaux	Investissements des particuliers	Investissements du milieu
Donnacoona	1,00 \$	1,70 \$	2,70 \$
Drummondville	1,10 \$	4,00 \$	5,10 \$
Farnham	1,20 \$	1,68 \$	2,88 \$
Lévis	1,02 \$	2,55 \$	3,57 \$
Montréal	1,00 \$	14,62 \$	15,62 \$
Québec	1,00 \$	5,98 \$	6,98 \$
Rimouski <sup>17</sup>	1,00 \$	2,95 \$	3,95 \$
Saint-Félicien	1,02 \$	1,71 \$	2,73 \$
Saint-Jérôme	1,00 \$	4,84 \$	5,84 \$
Trois-Rivières	N/D	N/D	N/D
Échantillon complet	1,01 \$	12,62 \$	13,63 \$
Échantillon complet (Montréal exclue)	1,03 \$	6,26 \$	7,29 \$

Source : Municipalités étudiées

L'ensemble de ces données prouvent donc le rôle crucial que joue le PRQ dans la mise en place de démarches de rénovation d'envergure autant dans les grandes villes que dans des municipalités de taille plus modeste. Les apports financiers de la SHQ sont un moteur pour l'engagement des municipalités dans ces démarches, qui voient leur potentiel d'intervention accru par ce support. Ils se répercutent enfin sur

<sup>17</sup> Les travaux réalisés sur l'Hôtel de ville dans le cadre du PRQ n'ont pas été comptabilisés dans ce calcul car la municipalité assurait à la fois une part de la subvention et la part restante de l'investissement, ce qui fausse notre évaluation où l'intérêt premier est de mesurer l'investissement municipal dans les subventions et la participation privée dans les investissements totaux. À titre informatif, la prise en compte des travaux de l'Hôtel de ville aurait amené la valeur de l'investissement municipal à 1,34 \$ et l'investissement du milieu à 4,29 \$.

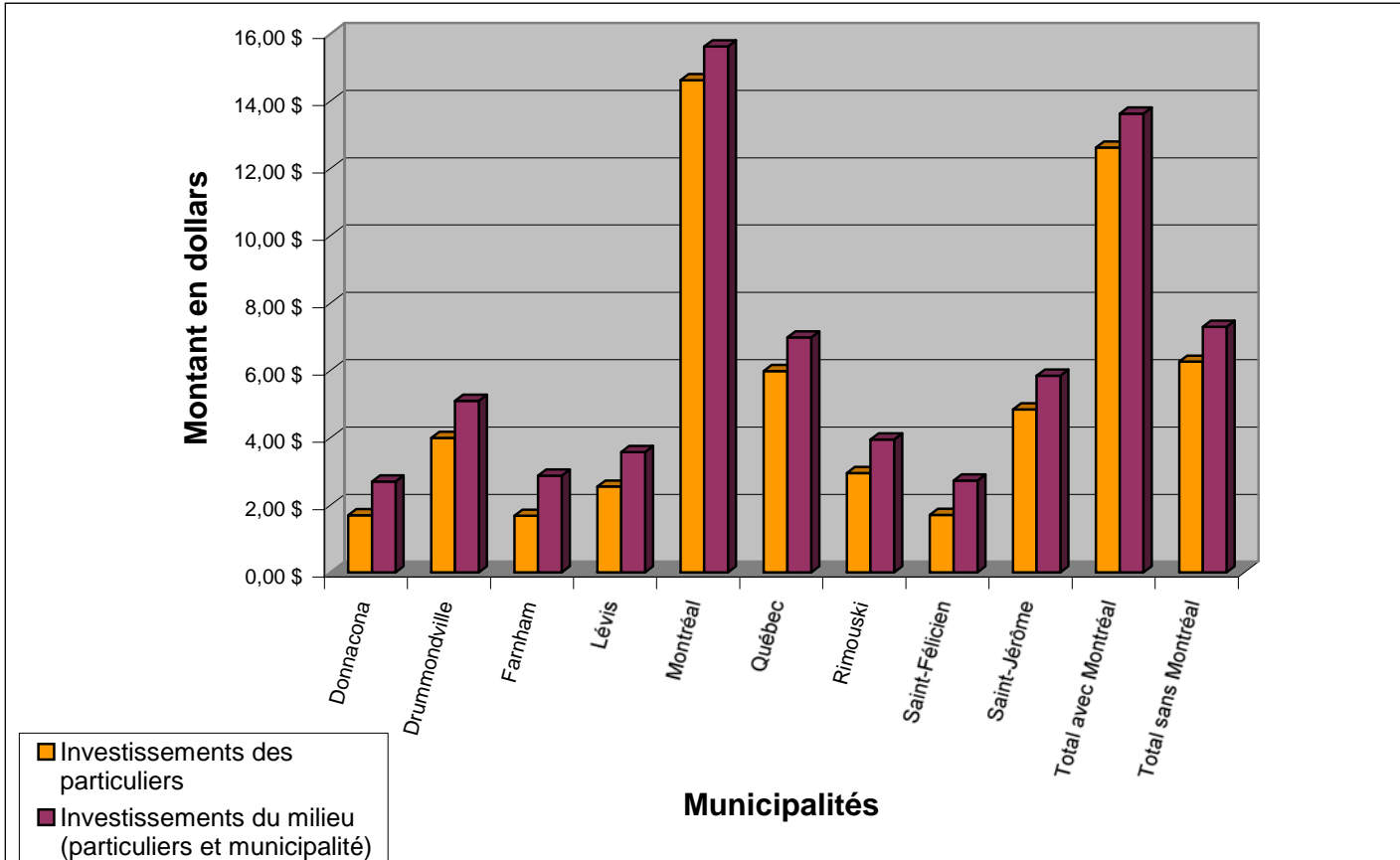
l'engagement des particuliers, qui représente la majorité des investissements relevés dans les travaux de rénovation.

Il est intéressant de constater qu'à Trois-Rivières, qui a appliqué la quasi-totalité des programmes de la SHQ, la seule année où aucun programme de subvention n'a été instauré, la municipalité n'a relevé qu'un nombre infime de rénovations. À Saint-Félicien, les 20 années précédant le PRQ ont enregistré peu de rénovations dans le centre-ville.

#### **2.2.4 L'effet d'entraînement « psychologique » des subventions**

Au-delà de l'aide purement financière que représentent les subventions pour ces propriétaires, les municipalités s'accordent pour attribuer au PRQ un pouvoir « psychologique » important sur les décisions des particuliers à effectuer des rénovations. La concentration de l'aide financière sur un secteur et le climat de changement qu'elle apporte expliquent cette situation. Ce climat de changement se traduit par l'intérêt démontré pour les secteurs visés par le programme, qui peut faire prendre conscience aux gens du milieu du bénéfice de préserver leur milieu de vie et de l'améliorer, les amenant à surmonter dans bien des cas l'image négative qui colle à ces territoires et qui ont entraîné un laisser-aller et un défaitisme ambiants. Cet intérêt pour un secteur peut également être perçu comme l'annonceur d'un renouveau, pour l'habitation, l'économie du milieu, qui devient alors source de motivation supplémentaire pour des investissements dans la rénovation.

Figure 5 : Investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention de la SHQ par municipalité



## 2.3 L'impact du PRQ sur le cadre bâti et sa valeur

### 2.3.1 Des secteurs qui prennent de la valeur

De manière générale, les interventions physiques sur le cadre bâti favorisent la majoration de leur évaluation. Celles effectuées dans le cadre du PRQ n'échappent pas à la règle et auraient même une capacité notable à revaloriser les bâtiments concernés, et par extension les secteurs où ils sont implantés.

L'exemple de **Donnacona** est, à cet égard, très parlant.

Les bâtiments du centre-ville, secteur d'application du PRQ, étaient évalués en 2001 à 8 398 510 \$ et à 9 941 646 \$ en 2005. Ce qui équivaut à une augmentation de 1 543 136 \$, soit 18% en quatre ans dans le secteur.

Cette augmentation atteint 12% si l'on ne prend pas en compte les bâtiments rénovés dans le cadre du PRQ.

Parallèlement, les 14 bâtiments ayant bénéficié des subventions du programme affichaient une valeur en 2001 de 1 326 666 \$ et de 2 016 392 \$ en 2005. Ce qui représente une augmentation de 689 726 \$, soit 52% en quatre ans. Si l'on exclut le projet de rénovation de 2 000 000 \$ de L'Autre Cartier, on conserve une augmentation de 230 971 \$, soit de 19% entre 2001 et 2005. Cette majoration relative reste, même dans ce cas, supérieure aux 12% d'augmentation connus par les autres bâtiments du secteur.

La prise de valeur moyenne, entre 2001 et 2005, des bâtiments non bénéficiaires du PRQ a été de 13 765 \$. Elle est de 49 266 \$ pour ceux touchés par le programme, incluant le bâtiment de L'Autre Cartier, et de 17 767 \$, si l'on ne le prend pas en compte.

Enfin, sur la même période, on note une augmentation de l'évaluation foncière de 8,5% pour l'ensemble de la municipalité.

Le secteur touché par le PRQ affiche donc une dynamique de majoration de sa valeur foncière significative, qui s'accroît d'autant plus sur les bâtiments directement subventionnés, par rapport au reste du territoire.

Le PRQ présente un impact similaire à **Drummondville**. La valeur foncière de 35 des bâtiments concernés par le PRQ, sur un total de 47 bâtiments<sup>18</sup>, a augmenté après les travaux de 28,3%, soit une augmentation de 820 210 \$.

Dans le même temps, sur un échantillon de 57 bâtiments situés dans le même secteur, on relève une augmentation de la valeur foncière de 707 710 \$, ce qui correspond en valeur relative à une augmentation de 7,52%.

La prise de valeur moyenne des bâtiments rénovés dans le cadre du PRQ est de 23 434,57 \$, contre 12 415,96 \$ pour ceux non concernés par le programme, soit une prise de valeur quasiment doublée par rapport à la normale.

---

<sup>18</sup> La valeur des 12 bâtiments manquants n'avait pas été réévalué au moment de notre étude, les travaux n'étant pas terminés.

Notons enfin que la majoration observée sur les bâtiments subventionnés par le PRQ est supérieure aux subventions allouées à ces projets, puisqu'on relève un montant de 820 210 \$ d'augmentation de l'évaluation foncière pour 634 902 \$ de subvention.

Ici encore, la mise en place du PRQ a accentué la prise de valeur du cadre bâti. Cette tendance, même si elle n'est pas toujours quantifiable à ce jour, est reconnue par les responsables municipaux comme un des impacts les plus évidents du programme. À Québec, par exemple, on estime que de manière générale 50% de la valeur des travaux sont rajoutés à l'évaluation du bâtiment.

À Lévis, l'impact des rénovations réalisées dans le cadre du PRQ a été évalué sur une trentaine de bâtiments. En se basant sur les données de la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL), le retour d'investissement des travaux réalisés sur ces bâtisses est estimé à 46%. La majoration de l'évaluation foncière liée uniquement aux rénovations subventionnées par le PRQ a, quant à elle, atteint 33%. La valeur foncière avait augmenté de 25% lors de l'évaluation précédente, ce qui laisse supposer une fois de plus que les rénovations du PRQ rajoute une plus-value aux bâtiments concernés, en plus de l'augmentation générale de la valeur dans un secteur.

Cette augmentation de 33% ne tient compte que des travaux subventionnés; il faut toutefois considérer que ces rénovations peuvent entraîner d'autres rénovations non soutenues par le PRQ, mais qui auront une influence supplémentaire sur la prise de valeur des bâtiments. L'emplacement du bâtiment et la qualité du cadre environnant, sur laquelle joue le PRQ, influenceront également sur cette prise de valeur.

À Montréal, une évaluation semblable a été réalisée sur un échantillon de 439 logements ayant bénéficié du PRQ. Seule la plus-value foncière liée aux travaux a été considérée, et non la majoration éventuelle liée au nouveau rôle d'évaluation. Sur cet échantillon, la plus-value liée aux interventions effectuées varie de 55% dans le cadre des rénovations de bâtiments résidentiels vacants à 462% dans le cas de construction neuve. Au niveau des logements sociaux la plus-value foncière oscille entre 40,3% pour les interventions réalisées sous forme d'Achat-Rénovation à 494,5% pour les constructions neuves.

Dans les secteurs les plus défavorisés et présentant des valeurs foncières faibles, voire des dévaluations notables, le PRQ est considéré comme un outil permettant, au minimum, de conserver une stabilité de la valeur des bâtiments relativement au marché foncier, en plus d'améliorer les conditions de vie des résidents de certains logements, parfois insalubres.

Le poids que représente le PRQ dans l'amélioration de l'évaluation foncière est donc profitable à tous les acteurs. Certaines municipalités accentuent l'avantage que peuvent en retirer les propriétaires en appliquant aux bâtiments rénovés des exonérations de taxes sur plusieurs années. Cette démarche favorise également l'engagement de certains particuliers dans le PRQ, qui voient les taxes supplémentaires liées à la prise de valeur de leurs bâtiments diminuées. C'est le cas de **Trois-Rivières**, entre autres, qui a appliqué un programme de crédit de taxes de 3 ans dans cette optique. Les responsables municipaux de ce milieu notent toutefois que les rénovations de moins de 10 000 \$ n'entraînent pas de majoration de l'évaluation foncière.

Ce constat appuie l'idée selon laquelle les investissements réalisés doivent être d'une certaine ampleur pour susciter des effets notables. Cette ampleur se mesure autant en termes de nombre de rénovations réalisées que d'importance des travaux réalisés. Ces travaux doivent être assez visibles, dans le cas de l'évaluation foncière particulièrement, mais également dans toute amélioration du cadre de vie souhaitée, pour engendrer des changements de perception qui pourront se traduire par une appréhension et une utilisation différente du milieu concerné par la revitalisation.

### **2.3.2 Une image améliorée**

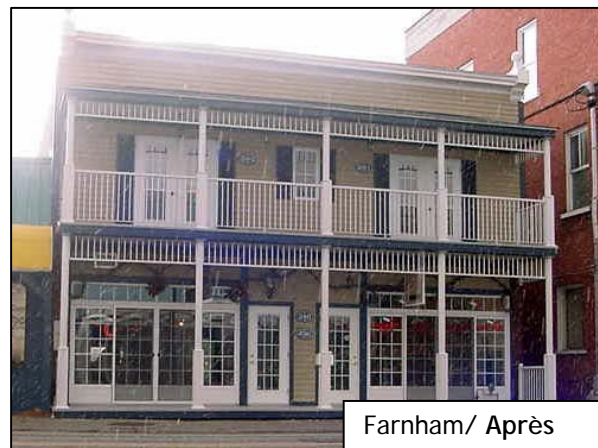
L'amélioration de l'image dégagée par les secteurs visés par le PRQ est une étape essentielle de leur revitalisation. Autant pour libérer ces secteurs d'une perception qui nuit à leur développement, qu'il soit économique, démographique, culturel, que pour les réintégrer à un ensemble urbain plus vaste et leur redonner une position de pôle. Cet objectif est d'autant plus important que les secteurs touchés par le PRQ sont généralement des quartiers centraux, dont la position géographique au moins, leur confère un rôle majeur à jouer dans le développement global de la municipalité.

Le PRQ influence l'image des territoires où il est appliqué. Tout d'abord, comme nous l'évoquions plus haut, l'intérêt apporté à un milieu dont il est le témoin, favorise la prise de conscience des acteurs locaux de la nécessité d'améliorer leur milieu de vie et de favoriser son développement.

Dans un deuxième temps, les rénovations qu'il entraîne ont très souvent un impact visuel immédiat. Les interventions réalisées sur les façades, les aménagements de rue, le mobilier urbain modifient l'image dégagée par le milieu auprès des résidents, mais aussi des personnes extérieures à ce milieu, visiteurs, consommateurs, investisseurs. Cette amélioration contribue ainsi à l'amélioration de la qualité de vie des quartiers touchés par le PRQ et à leur achalandage, vecteur d'une activité commerciale plus prospère.



Farnham/ Avant



Farnham/ Après

Le PRQ a permis de redonner une image commerciale plus attractive aux centres-villes à travers la rénovation de plusieurs bâtiments commerciaux ou mixtes.



Farnham/ Avant



Farnham/ Après

La combinaison d'interventions sur des bâtiments commerciaux et résidentiels contribue à l'amélioration globale de l'image du secteur rénové, et par là même revalorise la qualité de vie de ce secteur et son pouvoir attractif.



Farnham/ Avant



Farnham/ Après



Donnacona/ Avant



Donnacona/ Après

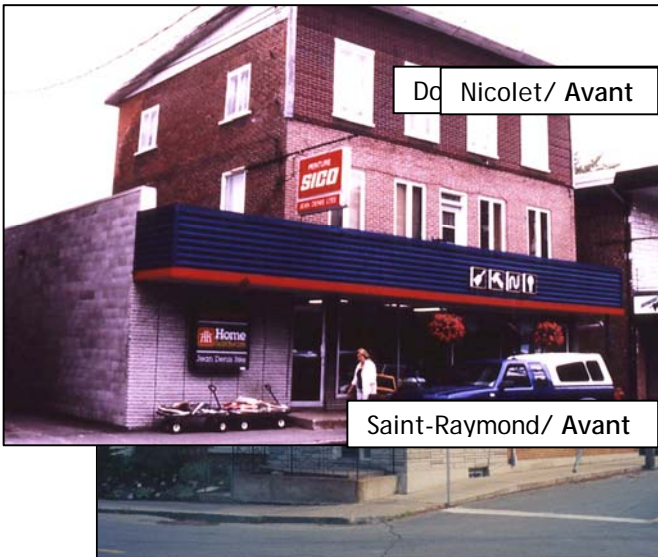


Donnacona/ Avant

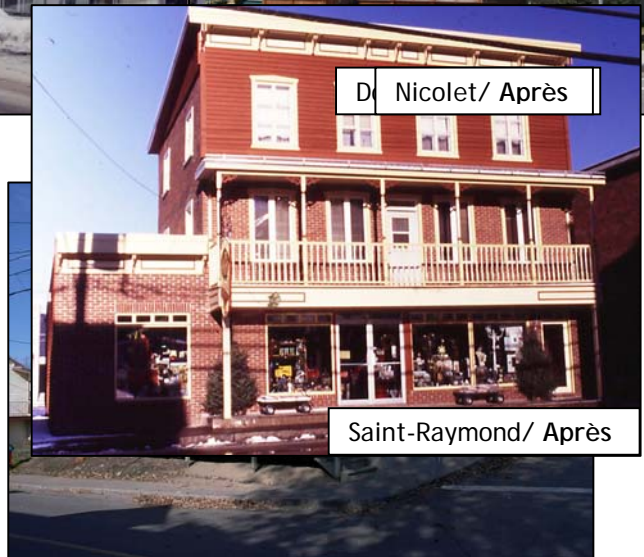


Dc Nicolet/ Avant

D Nicolet/ Après



Saint-Raymond/ Avant



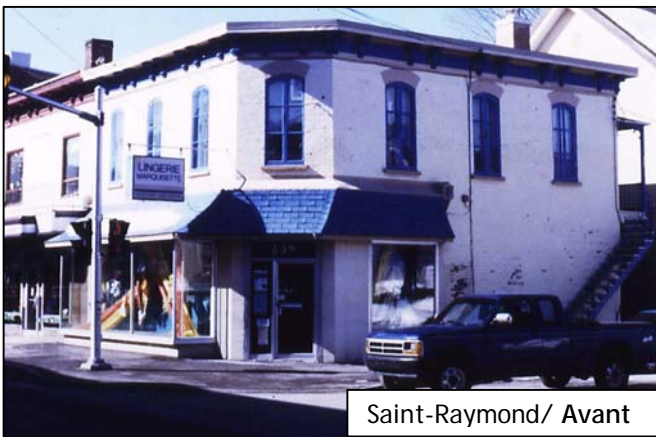
Saint-Raymond/ Après



Donnacona/ Avant



Donnacona/ Après



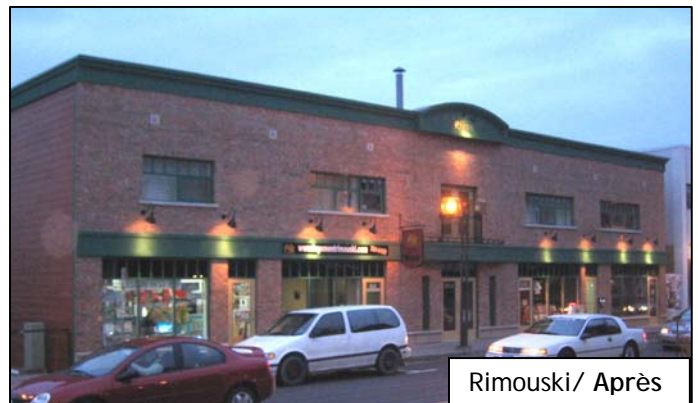
Saint-Raymond/ Avant



Saint-Raymond/ Après



Rimouski/ Avant

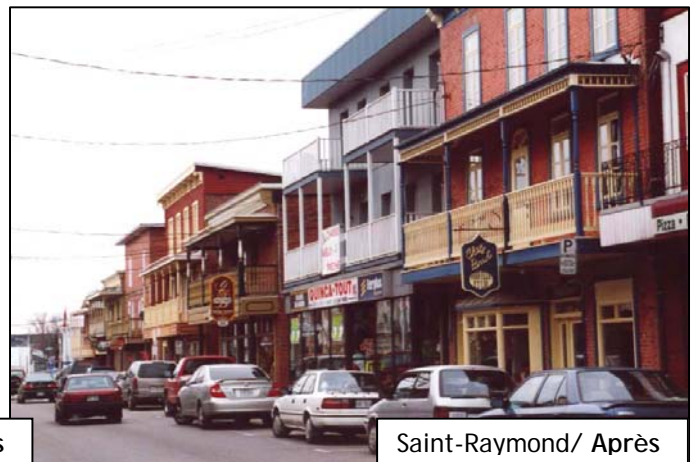


Rimouski/ Après



ond/ Avant

Saint-Raymond/ Après



Saint-Raymond/ Après

## 2.4 L'impact du PRQ sur la situation commerciale et économique

Outre l'effet d'entraînement que joue le PRQ sur les investissements dans le secteur de la rénovation, que nous évoquions précédemment, ce programme semble avoir eu une influence sur d'autres composantes de l'activité commerciale et économique des secteurs touchés. Malheureusement, le manque de constance dans les données relevées par les municipalités pour évaluer ces caractéristiques territoriales, limite les comparaisons à l'échelle de l'échantillon total et par là-même la mise en exergue de tendances globales.

Toutefois les données disponibles témoignent d'une influence non négligeable du PRQ sur la situation économique de certains secteurs étudiés.

### 2.4.1 L'influence du PRQ sur la vacance commerciale

Le PRQ a été utilisé de manière assez variée pour améliorer, parallèlement aux bâtiments résidentiels, les commerces ou bâtiments mixtes. Cette utilisation a été marginale dans certains milieux, comme à Drummondville où seulement 5 des 47 rénovations effectuées l'ont été sur des bâtiments commerciaux ou mixtes, et a concerné dans d'autres municipalités une part plus importante des bâtiments rénovés. À Rimouski, par exemple, près de 25% des rénovations subventionnées ont touché des commerces.

Les interventions sur les commerces sont généralement concentrées sur les façades, ce qui accroît leur capacité d'attraction auprès des consommateurs. D'autre part, cet effet semble s'élargir auprès des investisseurs potentiels, à travers la diffusion de l'image d'un milieu plus attrayant, susceptible d'offrir un lieu de magasinage plus fréquenté. La perception d'un milieu actif économiquement est également accrue par des façades rénovées, qui évincent l'idée d'un secteur laissé à l'abandon.

À **Donnaco**, les responsables municipaux accordent au PRQ un rôle important dans la diminution du taux de vacance commerciale du centre-ville. Parallèlement aux mesures mises en place par la municipalité pour faciliter l'installation de nouveaux commerces dans ce secteur, les commerces rénovés ont permis de conforter la diffusion de l'idée d'un milieu dynamique, soucieux de l'image qu'il projette auprès des consommateurs, et d'assurer un cadre propice à l'achalandage. La combinaison du PRQ et des outils de recrutement commerciaux ont ainsi favorisé l'implantation de 18 nouvelles places d'affaires depuis 2004 dans le centre-ville, réduisant ainsi le taux de vacance commerciale de 16%, avant la mise en place du PRQ, à 13% en 2005.

À **Rimouski** où, comme nous l'énoncions ci-dessus, les rénovations de bâtiments commerciaux ont concerné une part notable des rénovations faites dans le cadre du PRQ, le dynamisme commercial semble aussi avoir profité du programme. Ici encore, le PRQ a pu favoriser les démarches de recrutement qui ont abouti à l'installation de 22 nouveaux commerces dans le secteur d'application du programme entre 2004 et 2005, qui ont pu largement combler la fermeture de 13 commerces.

On constate une dynamique semblable à **Saint-Félicien**, où l'on relevait dans le centre-ville, avant la mise en place du PRQ, la fermeture d'un commerce et

l'ouverture de 5 commerces. Suite à l'application du PRQ on a enregistré une autre fermeture et 10 nouvelles ouvertures de commerces.

À **Trois-Rivières**, le taux de vacance commerciale du centre-ville accuse également une baisse sur la période d'application du PRQ, passant de 13% en 2002 à 8% en 2005. Le secteur a enregistré moins de fermetures de commerces au cours des deux dernières années. Cette situation est imputée en majeure partie, par les responsables municipaux, à la vague de rénovation qu'a connue ce territoire, tant au niveau des bâtiments privés et publics, que des infrastructures et du mobilier urbain.

L'impact du PRQ sur la vacance commerciale paraît d'autant plus fort s'il concerne directement des locaux commerciaux vacants. Ainsi dans le secteur Limoilou à **Québec**, les fonctionnaires municipaux estiment que de nombreux locaux vacants ont été comblés suite au programme. À une échelle plus petite, à **Farnham**, où le taux de vacance commerciale n'a pas évolué avant et après le PRQ, le seul local vacant ayant bénéficié du PRQ a été comblé suite aux travaux. D'autre part, les deux fermetures enregistrées dans ce secteur depuis 2003 ont été rapidement comblées par l'ouverture de deux autres commerces.

Si l'influence directe du PRQ sur la réduction des taux de vacance commerciale des secteurs visés par le programme est délicate à établir, il apparaît toutefois que les responsables municipaux le considèrent comme un outil important dans leur politique de revitalisation commerciale. Le PRQ assure ainsi l'une des composantes essentielles de leur démarche de plus en plus globale de recrutement commercial, à savoir l'amélioration de la qualité de vie et de la capacité d'attraction du territoire.

#### **2.4.2 L'impact du PRQ sur les taux locatifs commerciaux**

Les rénovations effectuées dans les différents secteurs ne semblent pas avoir influé sur les taux locatifs commerciaux moyens. En d'autres termes, les secteurs bénéficiaires du PRQ n'ont pas vu une plus-value des loyers commerciaux relative aux rénovations.

Toutefois, cette constatation est à nuancer pour plusieurs raisons. Premièrement, les taux locatifs commerciaux moyens ne sont pas disponibles dans toutes les

municipalités, ou ne le sont pas sur plusieurs années, et ainsi ne permettent pas de comparaison. De plus, les répercussions que pourraient avoir les travaux de rénovation sur les loyers commerciaux des locaux ayant bénéficié du PRQ n'apparaîtraient pas forcément dans cette moyenne, surtout s'ils sont peu nombreux à avoir bénéficié du programme. Ce qui s'avère être le cas dans plusieurs municipalités étudiées.

Il n'en reste pas moins que les améliorations globales apportées au secteur rénové ont une influence sur la valeur du territoire dans son ensemble, comme le prouve les effets du PRQ sur l'évaluation foncière des bâtiments rénovés et des secteurs où ils se trouvent, soulignés auparavant dans cette étude, qui pourrait se répercuter sur les loyers résidentiels ou commerciaux.

### 2.4.3 L'impact du PRQ sur la diversité commerciale

L'impact sur la diversité commerciale reste également assez mitigé. Si dans certains milieux les rénovations sont considérées comme ayant joué un rôle dans la diversification de l'activité commerciale, dans d'autres municipalités on ne relève aucun changement à ce niveau-là.

Ainsi sur les artères commerciales de Limoilou, à Québec, le PRQ est jugé comme un facteur supplémentaire de la diversification commerciale qui s'est faite sentir ces dernières années.

La variété commerciale qui s'accroît sur les artères principales de Trois-Rivières est liée, de l'avis des responsables municipaux, aux rénovations qu'a connu le secteur. Depuis la vague importante de rénovations engagées dans le centre-ville, le commerce de détail prend de l'ampleur sur ce territoire, notamment en matière de décoration. L'apparition de tels secteurs d'activité dans le centre-ville s'explique, toujours selon les responsables municipaux, par l'amélioration du cadre bâti qui confère à cet espace un caractère plus attrayant et propice à l'installation de nouveaux types de commerces. Le centre-ville de Trois-Rivières, qui était presque exclusivement occupé par des bars et des restaurants, est de plus en plus perçu comme un lieu de magasinage.

Dans d'autres municipalités, à l'instar de **Farnham** et **Saint-Félicien**, la diversité commerciale a peu changé suite à la mise en application du PRQ. La « qualité » commerciale a toutefois évolué. En effet, une amélioration notable de la qualité des produits, de la présentation, du service à la clientèle, a été relevé dans plusieurs commerces des secteurs touchés par le PRQ, entre autres dans les restaurants. Le programme de rénovation et l'amélioration de l'image du territoire afférente ont influencé les perceptions des commerçants sur la qualité du cadre de leur activité commerciale. Ces derniers voient dans le programme l'opportunité de profiter d'un changement d'image général pour modifier celle de leur commerce et viser ainsi une nouvelle clientèle.

#### **2.4.4 L'impact du PRQ sur les nouveaux logements**

Le PRQ peut représenter un incitatif à la création de nouveaux logements, que ce soit par le biais de nouvelles constructions, de recyclage de bâtiments non-résidentiels ou encore de subdivisions de logements existants lors de rénovations. Il semble cependant largement soumis aux orientations politiques en matière de logement dans chaque municipalité, aux conjonctures propres au développement résidentiel dans chacun de ses milieux et au « pouvoir » d'investissement de leur population.

Les constructions nouvelles concernent principalement les grandes villes, particulièrement Montréal. Cette situation peut s'expliquer de différentes manières. Considérant le fait que le PRQ soit généralement appliqué dans les centres-villes, les possibilités de constructions neuves sont plus limitées dans le centre qu'en périphérie, particulièrement pour les petites communautés où les densités de population sont beaucoup moins importantes. Les petites municipalités, d'autre part, présentent souvent un roulement de démolition et de construction moins important que les grandes municipalités. De plus, la demande de logements dans les quartiers centraux de Québec ou Montréal est toujours plus conséquente que celle que l'on peut constater dans les centres des municipalités de taille plus modeste. Enfin, la vétusté des bâtiments peut favoriser leur démolition et leur remplacement par de nouvelles constructions.

Si, dans au moins 80% des municipalités étudiées, on constate une création de logements dans le cadre du PRQ, le nombre de nouveaux logements est très variable d'une municipalité à une autre. Dans notre échantillon d'analyse, il s'étend de 3 à Donnacona à plusieurs milliers à Montréal. Ce contraste est, bien évidemment, le reflet des jeux de l'offre et de la demande en matière de logement dans chacune des municipalités. Il découle également des orientations que chaque municipalité veut donner au développement résidentiel sur son territoire.

Il est cependant intéressant de constater, qu'ici encore, le PRQ semble jouer un effet d'entraînement sur les nouvelles constructions.

Dans l'arrondissement Limoilou, à Québec, on note entre 2000-2002 et 2003-2005 une augmentation de 88% dans la création de nouveaux logements.

Plus précisément, les rénovations ont entraîné une création de 97 logements en 2000-2002 et de 154 logements sur la période de mise en application du PRQ, soit un taux de variation des créations de logements de +59%.

Dans le cadre des constructions neuves, on comptabilise 163 logements construits entre 2000 et 2002 et 334 logements entre 2003 et 2005, soit une augmentation de 105%.

On relève, d'autre part, une augmentation de 69% du nombre de permis de construction émis entre 2000-2002 et 2003-2005.

À Montréal, pour la seule année 2003-2004, le PRQ a permis la création de 2400 nouveaux logements, résultant de l'élimination de 150 bâtiments vacants ou barricadés et de nouvelles constructions sur 35 terrains vacants.

450 logements vétustes ont également pu être rénovés grâce au programme, et 15 bâtiments comprenant 1200 logements ont vu leurs conditions de sécurité améliorées. Des rénovations mineures ont concerné plus de 5300 autres logements.

À l'échelle de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve on constate qu'un peu plus de 300 nouveaux logements avaient été créés dans le cadre du PRVQ, soit de 1996 à 2002<sup>19</sup>. Entre 2003 et 2005 le PRQ a favorisé directement la création de 657 nouveaux logements, soit le tiers du nombre total de nouveaux logements créés sur cette période dans l'arrondissement.

Le PRQ semble donc avoir largement soutenu la création de nouveaux logements dans ce milieu. D'autre part, si la construction de nouveaux logements est une tendance

---

<sup>19</sup> Plus de 360 logements situés dans des bâtiments barricadés ont également été remis sur le marché suite aux interventions du PRVQ.

généralisée dans la ville de Montréal, l'on peut facilement penser que le PRQ a au moins soutenu l'intégration d'un secteur comme Hochelaga-Maisonneuve, qui a longtemps présenté un marché immobilier peu attractif et peu dynamique, dans cette tendance. Au dire des responsables municipaux, les années d'intervention par le biais du PRVQ et du PRQ ont su modifier l'image négative du milieu pour les investisseurs, et commencent à se traduire, notamment, par l'apparition de ces nouveaux logements. Il convient de préciser que ces mêmes responsables attribuent en grande partie les changements et améliorations observés dans le secteur à la continuité des programmes d'intervention tels que le PRVQ (qui a pris le nom de PRQC à Montréal) et le PRQ. Le secteur Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, entre autres, a ainsi bénéficié de programmes de subventions à la rénovation depuis 1996. Le secteur d'application des deux programmes, sensiblement similaire, dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a connu des investissements de 31 608 330 \$ pour la construction neuve de 1996 à 2002, et des investissements de 51 698 613 \$ pour les trois années d'application du PRQ, soit 2003 à 2005. Dans le même temps on relevait des sommes de 123 568 786 \$ investies dans les travaux de rénovation et de transformation entre 1996 et 2002 et de 101 223 633 \$ pour les seules trois années suivantes. Si toutes ces sommes ne sont pas attribuables aux travaux réalisés dans le cadre du PRVQ et du PRQ, elles témoignent toutefois d'une dynamique accrue des investissements dans le marché immobilier, liée à la mise en place des programmes de subventions, qui ont participé à l'amélioration des conditions de vie et de l'image du milieu. Cette importance de la continuité dans les démarches de rénovation et de revitalisation est partagée par l'ensemble des personnes rencontrées dans les différentes municipalités sondées.

Tableau 9 : Taux de variation du nombre de logements selon leur nature dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, entre 2000 et 2005

Nature des logements	Taux de variation du nombre de logements
Conciergerie	165,7%
Condominiums	500,0%
Duplex-Triplex	99,7%
Multiplex	86,5%
Unifamiliale	100,0%
Bâtiments mixtes	N/D
<b>Total</b>	<b>131,3%</b>

Source : Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Le tableau précédent témoigne d'une évolution de la nature des logements présents dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Si tous les types de logements ont connu une augmentation entre 2000 et 2005, on relève que la plus grande croissance est enregistrée par les condominiums. Bien que cette hausse importante tient en partie au fait que ce type de bâtiments était relativement peu présent il y a quelques années, il est toutefois évident que son nombre ne cesse de croître dans ce milieu. Si, ici encore, on peut constater que ce genre de logements occupe une place importante dans le marché de la construction actuel de manière générale, il n'en reste pas moins que le quartier Hochelaga-Maisonneuve présente aujourd'hui une capacité à attirer également ce type de constructions et les clientèles qu'elles visent.

À Donnacona, de 2000 à 2001, 34 permis de construction ont été accordés au centre-ville, soit une moyenne de 17 permis par année. Sur la période d'application du PRQ, 146 permis de construction ont été accordés dans ce secteur, soit une moyenne de 48,7 permis par année, près de 3 fois la moyenne de 2000-2001. On peut présumer de l'effet incitatif du PRQ et des changements qu'il a entraînés sur l'augmentation des travaux réalisés dans le secteur. Toutefois, cette hausse du nombre de constructions dans le centre-ville ne s'est traduite que par l'apparition de 3 nouveaux logements. Ce qui laisse supposer que les travaux enregistrés concernent principalement des

bâtiments existants, et n'ont pas eu pour but d'accroître la capacité résidentielle du centre-ville.

À Trois-Rivières, l'ampleur des constructions de nouveaux logements est plus importante. On a relevé, sur la période d'application du PRQ, la construction de 58 unités résidentielles en copropriété dans le centre-ville. 39 unités supplémentaires de même nature sont actuellement en construction dans ce même secteur.

La nature de ces constructions témoigne de l'apparition d'une nouvelle orientation dans les constructions neuves et le recyclage de bâtiments dans le secteur d'application du PRQ. La construction de condominiums, le recyclage de commerces en condominiums<sup>20</sup>, les copropriétés en sont des signes apparents.

Si la tendance s'affirme, elle reste cependant assez limitée pour ne pas transformer la morphologie du cadre bâti et sociale du centre-ville, mais peut-être plus pour favoriser une meilleure mixité. Les mouvements de population qui pourraient être liées à cette construction de nouveaux logements seront exposés par la suite.

Les secteurs d'application du PRQ à Saint-Félicien, et dans le Vieux-Lévis voient, eux aussi, apparaître des projets de condominiums. Outre la tendance généralisée au Québec des constructions de ce type de logement, certains secteurs qui n'étaient pas ou peu attractifs pour ce genre de constructions, semblent le devenir suite à des démarches de rénovation et de revitalisation.

L'exemple de Trois-Rivières, entre autres, laisse entrevoir l'hypothèse selon laquelle, au-delà d'un effet d'entraînement quantitatif que peut avoir le PRQ sur les rénovations et constructions, il semble impulser un effet d'entraînement qualitatif<sup>21</sup>, sur la nature et le mode de réalisation des interventions. À Drummondville, où le PRQ s'est concentré sur les façades, les interventions réalisées après la mise en place du programme et qui n'ont pas bénéficié de subventions, se sont faites dans le respect des rénovations réalisées dans le cadre du programme. Les personnes qui se sont engagées dans des rénovations, ont paru sensibles, de manière générale, à la cohérence architecturale du secteur et aux manières de faire suggérées par la municipalité, par le biais du PRQ. La combinaison de ce programme avec l'exécution

---

<sup>20</sup> Le nombre de condominiums exact est difficile à chiffrer à ce jour, en raison de l'absence d'un relevé exhaustif. Toutefois, le phénomène semble s'affirmer suffisamment pour avoir été remarqué par les responsables municipaux.

<sup>21</sup> Le terme « qualitatif » s'entend ici au sens de nature des constructions et n'évalue pas la bonne ou la mauvaise qualité des constructions.

d'un Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA) a accentué dans plusieurs milieux la qualité des interventions réalisées.

## ***2.5 L'impact du PRQ sur les populations résidentes***

Le PRQ a pour objectif final, à travers les interventions qu'il favorise sur le cadre bâti, de bonifier l'habitabilité des territoires visés et d'améliorer la qualité de vie de ses résidents. Il vise, de plus, à ne pas évincer les populations déjà présentes au profit de nouveaux arrivants, tout en favorisant, si le milieu le permet, l'installation de nouveaux ménages qui faciliteront la mixité sociale.

### **2.5.1 Les limites de l'évaluation des impacts sur la population**

L'évaluation de ce dernier impact du PRQ est celui qui souffre le plus du manque de données disponibles. L'ensemble des municipalités étudiées, parmi lesquelles figurent les deux plus grandes villes du Québec, se basent sur les recensements de Statistique Canada pour évaluer les caractéristiques de leur population.

Comme nous l'énoncions au début de cette étude, la relative « jeunesse » du PRQ ne permet pas d'avoir le recul nécessaire pour disposer des données de deux recensements, l'un qui pourrait présenter le portrait des populations des quartiers visés avant la mise en œuvre du programme, un second qui établirait ce portrait après l'application du PRQ.

Cette lacune, reconnue par l'ensemble des municipalités, fera l'objet de recommandations à la fin de cette étude, afin de veiller à une mesure plus efficace de tels indicateurs.

Aussi cette évaluation des impacts du PRQ sur la population s'appuie-t-elle sur les perceptions des responsables municipaux interrogés et sur l'évaluation préliminaire du PRQ réalisée par la SHQ basée, entre autres, sur un sondage téléphonique auprès de 1801 personnes, dont la marge d'erreur était de 2,1%, 19 fois sur 20. La confrontation de ces deux sources permettra de voir si les perceptions des responsables municipaux sont confirmés ou infirmés par les résultats des sondages.

### **2.5.2 Le PRQ perçu comme un outil favorisant l'amélioration des conditions de vie**

Les différents impacts socio-économiques énumérés jusqu'ici sont les signes tangibles d'une amélioration du cadre de vie des secteurs où le PRQ a été appliqué, à la fois par l'embellissement du milieu qu'il favorise, que par le dynamisme qu'il insuffle au secteur économique, ou encore par les interventions directes sur l'état des bâtiments et des logements qu'il implique. Si les effets de ces interventions ne sont pas toujours visibles de l'extérieur, les responsables municipaux s'accordent tous à reconnaître l'amélioration des conditions de vie de certains ménages défavorisés dans leur milieu, grâce aux travaux subventionnés par le PRQ.

Une perception partagée par une majorité des locataires interrogés lors de l'évaluation préliminaire du PRQ par la SHQ, où près de 70% des répondants estimaient avoir connu une amélioration de leur condition de logement suite aux travaux.

### **2.5.3 Les mouvements de population entraînés par le PRQ**

De manière générale, les rénovations entraînées par le PRQ n'ont pas provoqué de départs de populations résidentes, du moins dans les petites et moyennes municipalités. L'évaluation de ce phénomène à Québec ou Montréal est plus difficile à évaluer sans une validation statistique, compte tenu de l'ampleur de la population concernée.

Aucun responsable municipal interrogé n'a fait état d'un départ notable de résidents. Toutefois la mise en place de limitation de hausse des loyers imposée aux logements ayant bénéficié du PRQ freine encore les changements de locataires. Dans le même esprit, l'interdiction de vente qu'appliquent les municipalités, sur des périodes allant d'un an à plusieurs années, sur les bâtiments et logements rénovés, limite également le remplacement de population. Les résultats de l'évaluation de la SHQ vont dans le sens de cette stabilité, avec 83,7% des locataires interrogés qui habitaient au même endroit avant et après l'application du PRQ, et près de 60% d'entre eux qui ne prévoient pas déménager dans les deux prochaines années.

Cependant il conviendra d'observer de près les années à venir, qui pourront laisser entrevoir des changements de population plus significatifs. En effet, dans toute démarche de revitalisation et de rénovation les effets potentiels sur les modifications

de population mettent plusieurs années à se faire ressentir, particulièrement dans les phénomènes de gentrification. Cette situation s'explique souvent par une arrivée à échéance des mesures visant à favoriser le maintien des populations présentes, particulièrement les plus démunies, et d'une diffusion constante d'une image plus valorisante du secteur rénové, qui accroît son potentiel d'attraction.

Si le PRQ ne semble pas avoir favorisé le départ de résidents, il a entraîné l'installation de nouveaux ménages dans les secteurs concernés par le programme. De manière directe, tout d'abord, avec le volet d'accession à la propriété subventionné par le PRQ. Ce volet a été particulièrement important dans les grandes municipalités telles Montréal, Québec, Lévis. De façon plus indirecte ensuite à travers les constructions neuves, le recyclage et la création de nouveaux logements lors de rénovations.

Le tableau suivant expose ainsi les différentes interventions réalisées dans le cadre du PRQ à Montréal, qui se sont traduites par l'arrivée de nouveaux propriétaires.

**Tableau 10 : Importance des interventions réalisées dans le cadre du PRQ ayant favorisé l'accession à la propriété, à Montréal**

Types d'interventions	Nombre de dossiers	Nombre de logements	Coût des travaux	Montant de la subvention
Construction neuve	59	697	67 069 382 \$	4 583 325 \$
Démolition-reconstruction résidentielle	73	350	32 305 101 \$	5 011 721 \$
Recyclage	64	1 259	108 843 444 \$	8 954 576 \$
Accession à la propriété	1 359	1 441	190 767 359 \$	8 941 000 \$
Accession pour ménages à revenu modeste	1	32	2 560 000 \$	762 000 \$
<b>Total</b>	<b>1 556</b>	<b>3 779</b>	<b>401 545 286 \$</b>	<b>28 252 622 \$</b>

Source : Ville de Montréal

Ainsi à **Montréal**, au 31 janvier 2006, 3 779 logements ont été concernées par des interventions favorisant l'accèsion à la propriété. De ces 3 779 logements 3 311 sont occupés par leurs propriétaires, soit 87,6%.

De manière plus précise, des 1 441 logements concernés par le volet *Accession à la propriété*, 1 359 sont occupés par leurs propriétaires, soit 94%. Soulignons que la majorité des dossiers d' *Accession à la propriété* se sont traduites à Montréal par des nouvelles constructions.

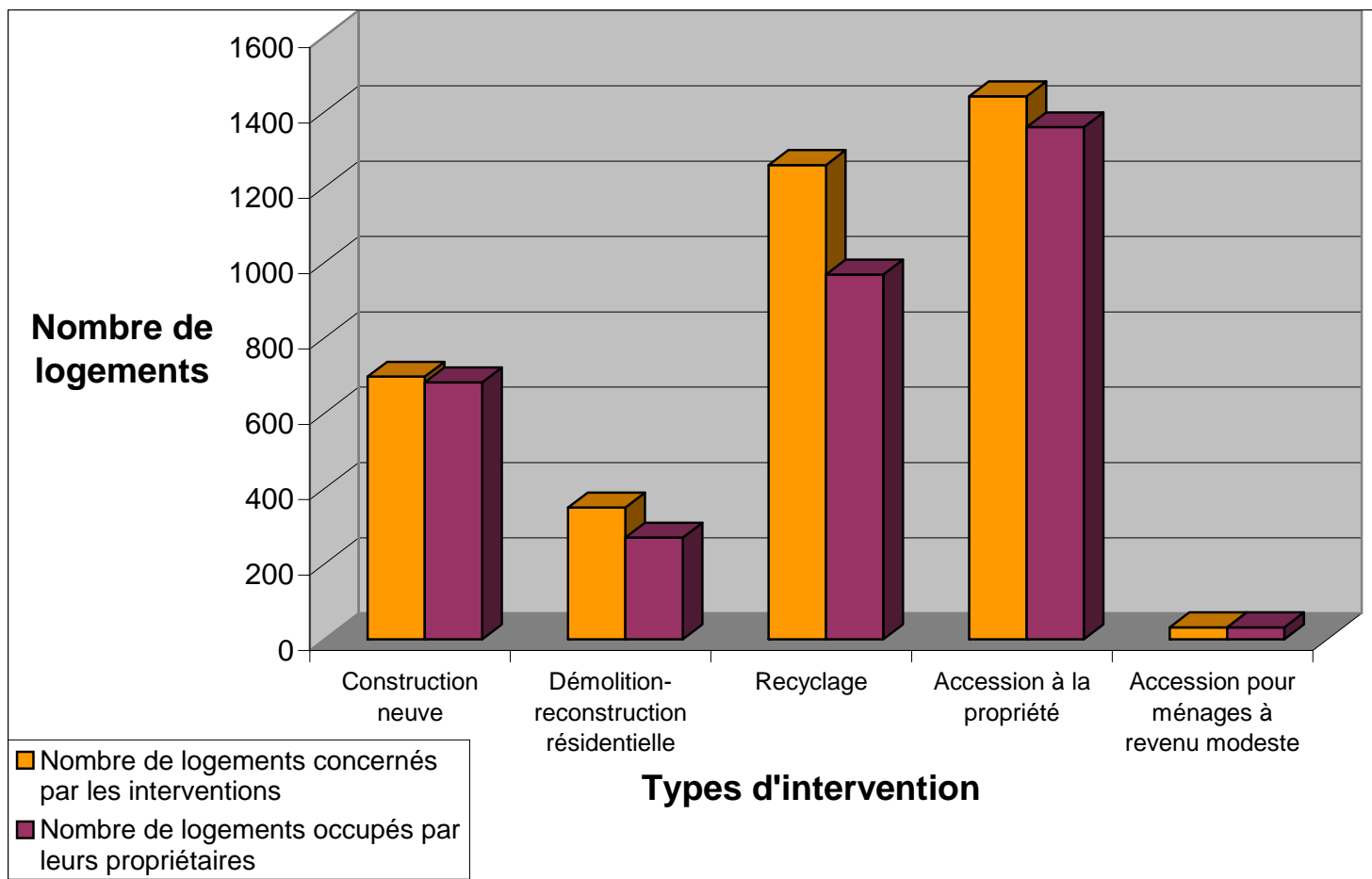
Des 697 logements inclus dans le volet *Construction neuve*, 682 sont occupés par leurs propriétaires, soit 98%.

Des 350 logements qui figurent dans le volet *Démolition-reconstruction résidentielle*, 270 sont occupés par leurs propriétaires, soit 77%

Des 1 259 logements qui ont bénéficié du volet *Recyclage*, 968 sont occupés par leurs propriétaires, ce qui équivaut à 77%.

Enfin, on note la faible importance du nombre de logements visés par *l'Accession pour les ménages à revenu modeste*, avec seulement 32 logements, qui sont tous occupés par leurs propriétaires.

Figure 6 : Nombre de logements occupés par leurs propriétaires suite à certaines interventions dans le cadre du PRQ à Montréal



Cette situation laisse présumer d'une part largement majoritaire de ménages disposant d'un certain revenu dans la population qui accède à la propriété à Montréal, en bénéficiant des subventions du PRQ. Ce qui s'explique par une capacité d'engagement initiale bien moins importante pour les ménages à revenu modeste et une faible utilisation apparente du PRQ dans l'objectif de favoriser l'accèsion à la propriété de cette population. En ce sens, des phénomènes de gentrification se dessinent dans plusieurs quartiers de Montréal, avec l'arrivée de nouvelles populations dans des milieux jusqu'ici caractérisés par une population présentant des difficultés sociales et économiques.

L'évolution des transactions immobilières selon la nature des bâtiments entre 2000 et 2005 dans Hochelaga-Maisonneuve met aussi en évidence la prise d'importance de certains types de logements visant des populations plus aisées financièrement. À l'augmentation de la création de condominiums dans le secteur présenté plus haut, correspond une croissance importante des transactions immobilières liées à ce type de logements, comme l'illustre le tableau suivant.

**Tableau 11 : Taux de variation du montant des transactions immobilières dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, selon les types de logements entre 2000 et 2005**

Type de logement	Taux de variation du montant des transactions (\$ courants)	Taux de variation du montant des transactions (\$ constants)
Conciergerie	345,1%	310,0%
Condominiums	328,6%	294,8%
Duplex-Triplex	258,5%	230,3%
Multiplex	236,9%	210,3%
Unifamiliale	151,3%	131,5%
<b>Total</b>	<b>288,1%</b>	<b>257,5%</b>

Source : Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

La faible différence entre les évolutions constatées en dollars courants et en dollars constants souligne l'accroissement réel, en dehors de toute influence de l'inflation, des sommes investies dans le marché immobilier dans ce quartier.

De manière générale, l'évolution positive des transactions pour tous les types de logement met en évidence le caractère attractif qu'est en train de regagner le secteur revitalisé. Une situation qui se démarque de celle des années 1990 où, d'après les responsables municipaux, le taux de reprise des immeubles par les banques était élevé, et où l'on évaluait, d'après un sondage CIRQ réalisé en 1997, que 49% des résidents désiraient, à cette époque, déménager.

La nature des logements affichant des transactions conséquentes aujourd'hui concernent des logements pour lesquels les propriétaires ont un choix beaucoup plus grand dans leur décision d'achat, ce qui appuie l'idée du caractère plus attractif du secteur pour des populations prêtes à investir.

Les transactions concernant les condominiums affichent la deuxième plus importante progression dans le secteur. Cette évolution laisse ici encore présager de l'arrivée de nouvelles populations, qui ont un intérêt pour ce type de logement et les moyens de les acheter.

Cette attraction de nouvelles populations dans des secteurs touchés par le PRQ commence à se faire également sentir dans d'autres municipalités.

### *Arrivée de nouvelles populations dans plusieurs secteurs concernés par le PRQ*

À Farnham, par exemple, le secteur rénové n'a pas connu de croissance démographique mais subit un changement de population. Le centre-ville, jusqu'ici caractérisé par une part importante de population à faible revenu, est devenu plus attractif aux yeux de la classe moyenne. Les ménages qui appartiennent à cette couche de la population sont plus nombreux à devenir propriétaires dans ce milieu, de l'avis de l'urbaniste de la municipalité. L'intérêt de cet exemple tient au fait que les nouvelles acquisitions relevées se sont faites juste avant l'application du PRQ, alors qu'il était annoncé. Le PRQ semble avoir joué un rôle important dans le choix des futurs propriétaires d'acheter et d'investir dans un milieu qui, jusque-là, ne jouissait pas d'un caractère attrayant, en raison notamment de la part conséquente de population pauvre qui l'habite et de l'état de décrépitude de plusieurs bâtiments. La proximité de Montréal n'est sûrement pas négligeable dans ce phénomène. En effet, la proportion notable de retraités venant de l'extérieur de Farnham dans les nouveaux propriétaires laisse croire à une volonté de ces personnes de trouver un lieu de vie plus calme et agréable aux alentours de la métropole, où les prix de l'immobilier soient également moins élevés. On peut facilement imaginer que la mise en place du PRQ dans ce quartier central de Farnham peut répondre à plusieurs attentes de ces populations, notamment en leur assurant un soutien quant à l'amélioration de leur nouveau lieu de vie.

Cette prise d'importance d'une nouvelle population est aussi perceptible, selon les responsables locaux, dans les secteurs touchés par le PRQ à Trois-Rivières. Si les nouveaux ménages qui s'y installent ne sont pas forcément plus aisés financièrement que la population déjà présente, ils semblent plus éduqués et diplômés, et encore jeunes. Cette population qui entre à peine sur le marché du travail pourrait devenir

plus fortunée dans les années à venir, et ainsi influencer la répartition socio-économique des résidants de ces milieux si elle restait dans ces quartiers.

À Donnacona, le PRQ a accru l'occupation des logements par les propriétaires. Le centre-ville accueille, depuis les démarches de rénovation, un nombre grandissant de propriétaires-occupants.

Avant la mise en place du PRQ on observait une vente croissante des logements de propriétaires-occupants à des personnes qui les mettaient en location, faisant croître par là-même le nombre de locataires au centre-ville.

Cette situation s'explique, d'après les responsables locaux, par les réfections des rues et les rénovations des bâtiments qui encouragent le sentiment d'appartenance et de fierté des résidants. Les alentours du centre-ville ont vu, eux aussi, leur capacité d'attraction s'accroître après les rénovations, notamment auprès des jeunes familles.

#### *Le PRQ utilisé comme moyen d'incitation à l'installation de ménages ciblés*

Les jeunes familles représentent une catégorie de la population que plusieurs villes souhaitent attirer en priorité, particulièrement dans les centres-villes afin de contrer l'étalement urbain, le vieillissement de la population des quartiers centraux et favoriser la mixité sociale.

À ce titre, Québec et Lévis ont mis en place des démarches particulières pour attirer ces populations. À Québec, après la première phase du PRQ, les fonctionnaires municipaux ont constaté que le volet d'accession à la propriété profitait avant tout aux célibataires et aux ménages sans enfants. Aussi ont-ils imposé, lors de la deuxième phase du PRQ, actuellement en cours, la restriction des aides accordées pour l'accession à la propriété aux uniques ménages avec enfants. La ville de Lévis a appliqué une démarche relativement similaire, afin de favoriser les catégories de population visées par les objectifs municipaux. S'il est encore trop tôt pour juger de la portée effective de telles mesures, il serait intéressant de l'évaluer lorsque le temps d'application sera suffisant.

### *Des impacts sur la population qui semblent favoriser une mixité sociale*

De manière générale, le PRQ semble donc avoir un impact sur les populations résidentes des secteurs où il est mis en œuvre.

Les rénovations qu'il supporte ne paraissent pas menacer directement la stabilité des résidents existants et remettre en question leur capacité à rester dans les quartiers rénovés. La prise de valeur des bâtiments n'entraînent pas de hausses de loyers excessives, en raison notamment de la mise en place, parallèlement au programme, de mesures de contrôle des loyers et des ventes de logements rénovés. Toutefois, une analyse postérieure permettrait de prendre plus de recul par rapport aux impacts du PRQ, dont la première phase s'est à peine terminée en 2005, et de mieux appréhender les tendances qui se dessineront dans ces secteurs, d'autant plus quand ils seront soumis à un nombre moins grand de mesures de contrôle du marché immobilier. Il apparaît évident, de plus, que le PRQ, à travers la modification de l'image et des conditions de vie des quartiers qu'il favorise, renforce le caractère attractif des territoires rénovés. Si 30% des municipalités étudiées estiment de manière assurée que les secteurs rénovés ont connu une augmentation de population (ce chiffre était de 23% dans l'étude préalable de la SHQ), plus de 50% d'entre elles constatent l'arrivée de nouvelles catégories de population. De nouvelles populations achètent des logements dans ces milieux et dans leurs alentours, et les occupent. Ce phénomène, perceptible dans plusieurs municipalités étudiées, amplifie les changements de perception envers ces territoires, qui à leur tour seront susceptibles d'attirer plus de nouveaux résidents. Ces arrivées favorisent ainsi une meilleure mixité sociale. Elles doivent toutefois être encadrées, pour prévoir et anticiper l'éviction possible des populations plus vulnérables et l'apparition d'une dynamique de gentrification.

## 3. Conclusion

### **3.1 Les impacts socio-économiques significatifs du PRQ**

Le PRQ apparaît donc comme une pièce maîtresse des politiques de rénovation et de revitalisation lancées dans plusieurs municipalités à travers le Québec, de tailles différentes, dont les enjeux de développement sont variés.

**Son approche globale, le soutien financier conséquent qu'il apporte, et l'effet d'entraînement qu'il génère** justifient la place centrale que les municipalités accordent à ce programme dans leur démarche de revalorisation de secteurs en perte de vitesse, voire en déclin.

L'analyse de l'application de ce programme a mis en exergue plusieurs impacts qu'il a eu dans une dizaine de municipalités.

Certains effets sont directs à la mise en place des travaux de rénovation supportés par les subventions du PRQ. D'autres se font sentir de manière plus indirecte, mais restent autant perceptibles et évidents. Certains effets, enfin, ne sont, à ce jour, que difficilement mesurables, même s'ils sont pressentis par plusieurs responsables municipaux dans des milieux divers.

#### *Un effet d'entraînement sur l'engagement des acteurs dans une démarche de rénovation*

L'impact le plus attendu et le plus évident est l'effet d'entraînement que possède le PRQ sur l'engagement des acteurs, et tout particulièrement des particuliers, dans la démarche de rénovation. Ce rôle moteur que joue le programme se traduit par un **effet multiplicateur des sommes investies dans le secteur de la construction et de la rénovation**. Ainsi, on évalue sur notre échantillon, que **chaque dollar de subvention a généré 6,98 \$ d'investissements** dans ce secteur d'activité, **3,54 \$** si l'on ne prend pas en compte Montréal.

Cet effet d'entraînement est d'autant plus fort pour la SHQ, qui voit chaque dollar qu'elle investit se traduire par un investissement de **13,63 \$** de la part du milieu, et de **7,29 \$** si l'on ne tient pas compte de Montréal.

Outre l'engagement des municipalités dans des démarches de rénovation, le PRQ favorise une implication conséquente des **propriétaires, qui assument**, sur l'ensemble des dix municipalités étudiées, **86% des investissements totaux, cette participation atteignant 72% Montréal exclue**.

Cet engagement se traduit par une **valeur moyenne des travaux 7 fois supérieure à celle des subventions, 3,5 fois supérieure si l'on ne considère pas Montréal**.

### *Un effet de sensibilisation plus large*

En dehors des rénovations subventionnées par le PRQ, ce dernier semble également étendre son **pouvoir incitatif à l'intérieur des secteurs rénovés**, auprès de propriétaires de bâtiments non-subventionnés, comme en témoigne la croissance du nombre de travaux réalisés dans ces milieux, suite à la mise en place du programme. Une influence qui se fait également sentir, dans plusieurs municipalités, **dans les abords des territoires concernés**.

Cette situation s'explique à la fois par la capacité du PRQ de concentrer les efforts de rénovation sur un secteur, facilitant ainsi la visibilité des améliorations apportées, et par **l'effet de sensibilisation** qu'il exerce sur les résidents. Il facilite ainsi la prise de conscience, de la part de la population, de l'intérêt d'entretenir la qualité du bâti, à la fois pour assurer des conditions d'habitation agréables, et pour favoriser l'attrait du quartier, auprès des nouveaux résidents, des consommateurs, des commerçants et des nouveaux investisseurs. Cet attrait contribue à la vitalité du milieu, gage d'une amélioration des conditions de vie offertes par celui-ci. En ce sens, la taille du secteur d'intervention est importante dans la visibilité des effets du programme, et par là même dans sa capacité d'entraînement et de sensibilisation. Un territoire trop vaste favorise généralement un nombre d'interventions plus grand, mais de moins grande importance, les subventions devant être divisées entre un nombre plus conséquent de propriétaires. **La concentration des rénovations sur un secteur plus limité peuvent favoriser des travaux de plus grande ampleur, et dont la visibilité participeront plus facilement à une amélioration de l'image du secteur**. Il faut toutefois considérer que les grandes municipalités, particulièrement Montréal et Québec, qui affichent des capacités d'investissements beaucoup plus importantes que les autres municipalités, ont le pouvoir d'intervenir sur des territoires plus vastes et morcelés.

### *Une image améliorée qui favorise la prise de valeur et la capacité d'attraction du secteur rénové*

La prise de valeur qu'entraîne le changement d'image des secteurs rénovés aux yeux des résidents et des personnes fréquentant le milieu, trouve un écho dans **la valeur immobilière des bâtiments ayant subi des travaux**. Ainsi ces derniers ont connu, **de manière générale, une augmentation de leur évaluation, suite à la mise en place du PRQ**. Cette tendance se fait sentir, plus largement, dans l'ensemble des territoires rénovés. Ce qui appuie l'idée selon laquelle le PRQ influe sur l'image dégagée par les milieux où il est appliqué et favorise leur valorisation.

Cette amélioration de l'image se répercute, d'autre part, dans l'activité commerciale et économique des quartiers concernés.

Elle encourage, dans plusieurs municipalités, le développement commercial en **contribuant à la diminution du taux de vacance commerciale**. L'embellissement des bâtiments, tant résidentiels que commerciaux, **participe à l'éviction de l'image négative attribuée, dans bien des cas, aux secteurs dont on vise la revitalisation**. Il confère au milieu un caractère plus attractif, pour les consommateurs et les investisseurs.

Dans plusieurs municipalités, on note également une **diversité commerciale influencée par cette nouvelle image**, qui ouvre des perspectives de marché jusqu'ici ignorées dans des milieux jugés peu attractifs. Lorsque la diversité commerciale ne semble pas, à ce jour du moins, modifiée par la mise en place du PRQ, une amélioration de la qualité des produits et du service des commerces existants ont été relevées.

Au-delà du rôle positif que joue le changement d'image dans le dynamisme commercial des territoires bénéficiant du PRQ, **l'arrivée de nouvelles populations**, également attribuable au PRQ, participe à cette tendance.

### *Attraction de nouvelles populations*

On constate ainsi que **le PRQ favorise l'installation de nouveaux ménages** dans les quartiers où le programme est appliqué. Cette capacité d'attraction est d'ampleur différente selon les municipalités mais reste très présente. Le PRQ représente, dans plusieurs municipalités, un outil essentiel à l'installation de nouveaux ménages dans les quartiers centraux. On observe également qu'il amène à s'installer dans ces

quartiers des populations présentant des caractéristiques socio-économiques plus aisées que celles des résidents déjà présents. Il semble toutefois **permettre aux populations modestes habitant dans ces milieux de rester dans leur milieu de vie suite aux rénovations**, notamment à travers les différentes mesures de protection des personnes au faible revenu qu'il impose à la réalisation des rénovations.

L'installation des nouveaux ménages se fait, entre autres, à travers les volets d'accession à la propriété et les nouvelles constructions. On relève parmi ces dernières **la prise d'importance de formes d'habitat qui n'était pas présentes dans les secteurs rénovés, avant la mise en place du PRQ**, telles que les condominiums. Ici encore, cette situation témoigne d'une évolution des perceptions des quartiers bénéficiaires du programme, qui deviennent viables pour la mise en place de logements destinés à des populations relativement aisées.

Cette capacité d'attraction auprès des nouvelles populations et ce pouvoir de rétention des populations déjà présentes encourage **la mixité sociale** dans plusieurs milieux.

Toutefois, comme nous le mentionnions précédemment dans cette étude, la prise de recul dans le temps sera nécessaire pour juger des impacts finaux du PRQ sur les changements éventuels de population. En effet, dans toutes les démarches de rénovation et de revitalisation les effets induits par les changements de perception envers le secteur concerné et le repositionnement de ce milieu dans le champ d'appréciation de la population résidante et extérieure prennent plusieurs années à se mettre en place. **L'intérêt que peut susciter un quartier rénové auprès de nouvelles populations et le phénomène éventuel de gentrification qu'il peut entraîner ne se mesure que sur plusieurs années.**

L'importance des impacts socio-économiques du PRQ sur les territoires concernés est donc apparente dès la fin de la 1<sup>e</sup> phase d'application du programme. Ces impacts se mesurent à une large échelle, dans différents volets du développement des milieux. Ils contribuent à la mise en place d'**un nouveau dynamisme pour ces quartiers, tout en favorisant l'amélioration des conditions de vie de leurs populations**. Il reste toutefois essentiel de mesurer dans les années qui vont venir la forme que vont prendre ces impacts, et si leur continuité est effective. **La « jeunesse » du programme ne permet pas d'évaluer, à ce jour, l'ensemble des effets qu'il entraîne dans les municipalités.**

Comme nous l'évoquions au début de cette étude, l'irrégularité de la disponibilité des données dans les municipalités représente un frein à la mesure efficace des impacts du PRQ, comme de tout autre programme. Aussi paraît-il essentiel de mettre en place un cadre de mesure de rendement des programmes plus continu, pour le bénéfice de la SHQ et des municipalités appliquant les programmes qu'elle propose.

# **Annexes**

## **Mode de calcul**

### **Mode de calcul des investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention**

Ce calcul vise à évaluer les sommes investies dans le secteur de la rénovation et de la construction pour chaque dollar de subvention, dans chacune des municipalités.

Le dollar de subvention est, dans ce calcul, assumé conjointement par la municipalité et la SHQ.

Les sommes investies dans le secteur de la rénovation et de la construction correspondent aux coûts des travaux totaux relevés dans chaque milieu, lors de leur déclaration auprès des municipalités.

Cet indicateur a donc été calculé de cette façon, pour chaque municipalité :

#### **Coûts totaux des travaux/Montant global des subventions**

Pour évaluer plus précisément l'investissement des particuliers dans le secteur de la rénovation et de la construction par dollar de subvention, le même mode de calcul a été utilisé, dans lequel les coûts totaux des travaux ont été remplacés par l'investissement des particuliers dans les travaux.

La formule précise prend cette forme :

#### **Investissement des particuliers/Montant global des subventions**

Ces indicateurs pour l'échantillon complet ont été calculés selon les mêmes formules. Les coûts totaux des travaux, l'investissement des particuliers et le montant global des subventions ont été évalués sur l'ensemble de l'échantillon.

Les calculs ont été réalisés ainsi :

Moyenne des investissements totaux générés par dollar de subvention sur l'ensemble de l'échantillon :

Coûts totaux des travaux sur l'ensemble de l'échantillon  
Montant global des subventions sur l'ensemble de l'échantillon

Moyenne des investissements des particuliers générés par dollar de subvention sur l'ensemble de l'échantillon :

Investissement des particuliers sur l'ensemble de l'échantillon  
Montant global des subventions sur l'ensemble de l'échantillon

## **Mode de calcul des subventions moyennes et valeurs moyennes de travaux par dossier de rénovation**

Ce calcul établit le montant des subventions moyennes attribuées aux projets de rénovation dans chaque municipalité, et la valeur moyenne des travaux réalisés.

La subvention moyenne par projet de rénovation a été calculé, pour chaque municipalité selon la formule suivante :

**Montant total des subventions/Nombre de dossiers de rénovation PRQ**

Les dossiers comptabilisés pour ce calcul et celui de la valeur moyenne des travaux ne comprennent que ceux des travaux réalisés.

La valeur moyenne des travaux a été calculé, pour chaque municipalité selon la formule qui suit :

**Valeur totale des travaux réalisés/Nombre de dossiers de rénovation PRQ**

Ces formules ont été appliquées de la même manière pour le calcul de ces indices au niveau de l'échantillon complet, en considérant la somme des subventions attribuées, la valeur totale des travaux et le nombre de dossiers total dans les dix municipalités.

Elles ont également été appliquées de manière semblable pour le calcul des subventions moyennes des travaux excluant les projets de plus de 100 000 \$ et celui des valeurs totales des travaux excluant les projets de plus de 100 000 \$. Pour ces deux calculs toutes les données concernant les dossiers de rénovation de plus de 100 000 \$ n'ont pas été comptabilisées.

### **Mode de calcul des investissements générés dans la rénovation par dollar de subvention de la SHQ**

Ce calcul vise à évaluer les sommes investies dans le secteur de la rénovation et de la construction pour chaque dollar de subvention de la SHQ, dans chacune des municipalités.

Il distingue, d'une part, la somme investie par la municipalité dans le PRQ pour chaque dollar de subvention de la SHQ, d'après la formule suivante :

#### **Montant total des investissements municipaux/Montant total des subventions de la SHQ**

D'autre part, la somme investie par les particuliers pour chaque dollar subventionné par la SHQ est mesurée d'après la formule suivante :

#### **Montant total des investissements des particuliers/Montant total des subventions de la SHQ**

Les sommes investies par le milieu, soit la municipalité et les particuliers, pour chaque dollar de subvention de la SHQ sont la somme des deux formules précédentes.

Ces formules s'appliquent autant pour le détail de chaque municipalité que pour le calcul des valeurs pour l'échantillon complet.

## Mode de calcul des taux de variation

Les différents taux de variation calculés dans cette étude le sont d'après la formule suivante :

$$((\text{Valeur d'arrivée/Valeur de départ}) - 1) \times 100$$

où la valeur d'arrivée exprime la valeur de l'indice à la date la plus récente et la valeur de départ la valeur de cet indice à la date la plus lointaine.

## Formule de conversion des dollars courants en dollars constants

Afin d'évaluer l'évolution « réelle » des investissements réalisés à différentes périodes en éliminant l'influence de l'inflation, nous avons converti les dollars courants en dollars constants.

Nous avons pour cela appliqué la formule suivante :

Investissements en \$ constants de l'année de base =

$$(\text{investissement de l'année/IPC de l'année}) \times 100$$

Nous avons choisi de prendre comme année de référence pour l'Indice des Prix à la Consommation (IPC), l'année 2000. Les valeurs de celui-ci sur les différentes années d'étude se déclinent donc ainsi :

Année	IPC
2000	100
2001	102,35
2002	104,33
2003	106,74
2004	108,56

## Personnes ressources

**Donnacona** : Christian Fontaine, Directeur des services de l'urbanisme et du développement économique, municipalité de Donnacona  
Courriel : [fontainec@villededonnacona.com](mailto:fontainec@villededonnacona.com)  
Téléphone : (418) 285-0370

Julie Marchand, Chargée de projet Rues principales Donnacona.

**Drummondville** : François Beaulieu, Chargé de projet, Commissariat au Commerce, Drummondville  
Courriel : [fbeaulieu@ville.drummondville.qc.ca](mailto:fbeaulieu@ville.drummondville.qc.ca)  
Téléphone : (819) 478-0981

**Farnham** : Marie-Josée Halpin, Directrice du service d'urbanisme, municipalité de Farnham  
Courriel : [mjhalpin@ville.farnham.qc.ca](mailto:mjhalpin@ville.farnham.qc.ca)  
Téléphone : (450) 293-3178  
Note : Mme Halpin a quitté ses fonctions quelques temps après notre rencontre concernant l'étude du PRQ.

**Lévis** : Philippe Meurant, Directeur du service du développement économique, municipalité de Lévis  
Courriel : [pmeurant@ville.levis.qc.ca](mailto:pmeurant@ville.levis.qc.ca)  
Téléphone : (418) 835-4960 #8246

Michel Caseault, Service Développement Économique, municipalité de Lévis  
Courriel : [mcaseault@ville.levis.qc.ca](mailto:mcaseault@ville.levis.qc.ca)  
Téléphone : (418) 835-4960 #8134

Nadia Lemelin, Programme Rénovation Québec, municipalité de Lévis  
Courriel : [nlemelin@ville.levis.qc.ca](mailto:nlemelin@ville.levis.qc.ca)  
Téléphone : (418) 835-4960 #4054

Hélène Jomphe, Service de l'aménagement du territoire, municipalité de Lévis  
Courriel : [hjomphe@vill.levis.qc.ca](mailto:hjomphe@vill.levis.qc.ca)  
Téléphone : (418) 839-2002

**Montréal** : Jean-Claude Girard, Conseiller analyse, Contrôle de gestion  
Courriel : [jgirard@ville.montreal.qc.ca](mailto:jgirard@ville.montreal.qc.ca)  
Téléphone : (514) 872-3323

Suzanne Chantal, Conseillère en aménagement, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division de la planification de l'habitation, municipalité de Montréal  
Courriel : [schantal@ville.montreal.qc.ca](mailto:schantal@ville.montreal.qc.ca)  
Téléphone : (514) 872-8236

Guy Bédard, conseiller en planification, Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve  
Courriel : [guybedard@ville.montreal.qc.ca](mailto:guybedard@ville.montreal.qc.ca)  
Téléphone : (514) 872-3063

**Québec** : René Morency, Conseiller en recherche et planification, Service du développement économique, municipalité de Québec  
Courriel : [rene.morency@ville.quebec.qc.ca](mailto:rene.morency@ville.quebec.qc.ca)  
Téléphone : (418) 641-6411 #2703

René Dion, Chargé de programme, Service du développement économique, municipalité de Québec  
Courriel : [rene.dion@ville.quebec.qc.ca](mailto:rene.dion@ville.quebec.qc.ca)  
Téléphone : (418) 641-6411 #2767

**Rimouski** : Alain Tessier, Responsable du service d'urbanisme et des permis, municipalité de Rimouski  
Courriel : [alain.tessier@ville.rimouski.qc.ca](mailto:alain.tessier@ville.rimouski.qc.ca)  
Téléphone : (418) 723-3313

Marie-Hélène Gauvin, Chargée de projet Rues principales Rimouski  
Courriel : [fcvr@globetrotter.net](mailto:fcvr@globetrotter.net)  
Téléphone : (418) 725-7332

**Saint-Félicien** : Michel Légaré, Directeur du service d'urbanisme et de développement, municipalité de Saint-Félicien  
Courriel : [michel.legare@ville.stfelicien.qc.ca](mailto:michel.legare@ville.stfelicien.qc.ca)  
Téléphone : (418) 679-0336

Catherine Bouchard, Programme PRQ, municipalité de Saint-Félicien

**Saint-Jérôme** : Harold Larente, chef de division de la réglementation et des programmes, service d'urbanisme et de développement durable, municipalité de Saint-Jérôme  
Téléphone : (450) 438-9231

**Trois-Rivières** : Pierre Desjardins, Coordonnateur des programmes et du patrimoine, Service de l'urbanisme, Municipalité de Trois-Rivières  
Courriel : [pdesjardins@v3r.net](mailto:pdesjardins@v3r.net)  
Téléphone : (819) 372-4626 #2196