



Utilisation des 2^e étages et espaces vacants en centre-ville

Étude réalisée par la Fondation Rues principales



Dans le cadre du programme ACT – *Abordabilité et Choix Toujours*



Cette étude a été réalisée dans le cadre du programme ACT – Abordabilité et Choix Toujours, administré par la Fédération Canadienne des Municipalités en partenariat avec la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement, l'Association Canadienne des Constructeurs d'Habitations, et l'Association Canadienne d'Habitation et de Rénovation Urbaine.

Étude réalisée par :



Équipe de travail :

Virgile Lautier, Responsable de la recherche et du développement ;

Guylaine Dumais, Coordonnatrice de projets ;

Pierre-Yves Chopin, Assistant coordination de projets.

Sous la direction de François Varin, Directeur général.

Table des matières

I. Mise en contexte	1	3. Rock Island, Illinois : Upper Story Housing Loan Program	18
A. Intérêt du logement dans les secteurs centraux	1	4. Beloit, Wisconsin: Upper Floor Housing Grant Program	19
1. Étalement urbain ou densification	2	5. Saguenay, un programme d'aide pour les logements dans les bâtiments mixtes	21
2. Milieu de vie de qualité	2	6. Québec : une approche globale pour le quartier Saint-Roch	21
3. Le choix en matière de déplacement ...	3		
4. Rentabilité économique.....	4		
B. Étages supérieurs et terrains vacants.....	5	C. Promotion : accompagner et sensibiliser	23
1. Bâtiments existants : habiter les étages 5	5	1. En Illinois : communiquer autour de <i>Upstairs-Downtown</i>	23
2. Terrains vacants : combler le vide	6	2. En Belgique, des guides de sensibilisation.....	25
3. Des obstacles à surmonter	7	3. L'accompagnement et la diffusion des programmes en place.....	26
II. Recyclage des 2 ^{es} étages	9	4. Attirer les résidents, une démarche de promotion globale.....	27
A. Outils réglementaires.....	10	5. Wilmington mise sur la sensibilisation des citoyens auprès des propriétaires récalcitrants.....	28
1. Limiter certains usages commerciaux des étages supérieurs	10		
2. Interdire les étages condamnés.....	11	III. Propriétés et terrains vacants	30
3. Orienter l'utilisation des étages par le zonage vertical	12	1. Montréal : décontamination des terrains (Revi-sols)	30
4. Les sites d'activités économiques désaffectés : des secteurs d'interventions prioritaires	12	2. North-Vancouver : mise en marché de terrains municipaux.....	31
5. Les périmètres de restauration immobilière en France.....	12	3. Ottawa : assouplissement des règlement pour les constructions au centre 31	
6. En Belgique, une taxe pour contrer l'inoccupation des étages	13	4. Cambridge, Ontario : subvention pour décontamination	32
B. Outils financiers.....	15	IV. Conclusion.....	32
1. Kitchener, Ontario : Upper Storey Renovation Program	15	V. Bibliographie.....	37
2. Victoria, Colombie-Britannique : abattement de taxes	17		

I. Mise en contexte

Qu'il s'agisse d'économie, d'environnement, de qualité de vie ou encore de mixité sociale, la question du logement au cœur des municipalités est, pour beaucoup d'acteurs, un sujet de préoccupation.

Comment résoudre le manque de logement connu par nombre de centres-villes et contribuer ainsi à la revitalisation des cœurs de villes et villages ? Parallèlement, comment limiter la vacance d'espaces qui pourraient être propices à l'accueil de nouveaux résidents dans ces mêmes secteurs ? Trop d'étages supérieurs, de bâtiments complets ou de terrains sont inutilisés ou sous-exploités dans les quartiers centraux, pour des raisons diverses, à l'heure où la densité résidentielle et la mixité de fonctions apparaissent comme des réponses possibles à un urbanisme qui doit faire face aux enjeux du développement durable.

Quels outils, quelles politiques, existants ou potentiels, pourraient être mis en place ? Qu'il s'agisse de réglementation municipale, de promotion, de communication, d'incitatifs financiers ou autres, il est important d'explorer les différents leviers qui permettent de relever le défi de la vitalité des centres-villes.

Plus précisément, il sera ici principalement question de l'utilisation à des fins résidentielles des étages supérieurs des commerces, ainsi que de méthodes de densification des centres-villes par les constructions sur terrains vacants.

L'objet de la présente étude est, d'une part, de présenter les divers intérêts liés à l'augmentation de l'offre résidentielle en centre-ville. D'autre part, il s'agit d'outiller les acteurs impliqués pour répondre à cette problématique. Dans cette optique, différents exemples pertinents concernant les actions menées en ce sens par des communautés seront présentés. Puis, la détermination des facteurs de réussites permettra de faciliter la mise en place de telles mesures par les municipalités et les éventuels autres acteurs interpellés par ces problématiques.

A. Intérêt du logement dans les secteurs centraux

La disponibilité ou l'absence de logements au centre constituent des aspects importants du dynamisme d'une municipalité. En effet, la qualité de vie, l'image de la municipalité, et la vie économique d'un centre changera du tout au tout, dépendamment de son caractère résidentiel.

1. Étalement urbain ou densification

Dans le contexte actuel de raréfaction des ressources naturelles (combustibles fossiles, terres agricoles...), le phénomène d'étalement urbain préoccupe de plus en plus les décideurs et les citoyens. La présence de la fonction résidentielle dans les centres de municipalités constitue un moyen de réponse, puisqu'il favorise la densification, entraînant de fait, une limitation de l'étalement urbain, de l'occupation des espaces naturels ou agricoles et des déplacements.

La popularité des développements résidentiels de banlieue est un phénomène complexe. Cependant, une des explications réside dans l'image associée aux centres urbains, ainsi qu'à une offre déficiente en matière de logements. En développant un marché diversifié de logements dans les quartiers centraux, les municipalités peuvent offrir une alternative intéressante à la maison de banlieue. Une partie de la demande ainsi reportée vers des secteurs déjà urbanisés, l'urbanisation de nouveaux espaces périphériques peut ralentir.

Dans le cas de municipalité de plus petite taille, les problématiques peuvent différer. Pour autant, tendre vers plus de résidents au centre va dans le sens d'une revitalisation durable. Cela permet en effet de renforcer l'activité sociale et économique de la communauté, puisqu'une rue principale habitée sera plus vivante et plus accueillante. Par ailleurs, la question de l'étalement doit également être considérée sous un aspect économique, car les développements périphériques, s'ils contribuent aux revenus de taxes, alourdissent aussi le fardeau que constituent les infrastructures pour la municipalité.

2. Milieu de vie de qualité

L'augmentation du nombre d'espaces résidentiels permet également, à plusieurs égards, une amélioration du cadre de vie global dans les secteurs centraux. Plutôt que de voir ces derniers se vider de toute vie une fois les heures d'ouverture des commerces passées, la présence de résidents en permanence permet de conserver des milieux vivants tout au long de la journée et de la semaine. La demande en matière de services et commerces créée par la présence de logements vient diversifier et bonifier l'offre locale. En outre, pour des municipalités de taille plus modeste, le centre est un lieu d'interaction social privilégié.



La rue St-Jean à Québec, un exemple de mixité des fonctions.

Le maintien d'une population résidente permet d'assurer la viabilité des commerces de proximité qui animent le milieu de vie. Les interactions sociales qui sont liées à ces conditions de vie peuvent contribuer grandement au pouvoir d'attraction d'un milieu de vie. Par leur forme urbaine, les cœurs de ville ou village sont généralement les lieux où la plus forte densité résidentielle peut être atteinte. Enfin, la fonction résidentielle garantit une plus grande sécurité, comparativement à des lieux non habités, en garantissant une présence permanente.

3. Le choix en matière de déplacement

La proximité des lieux de résidences et des commerces de première nécessité vient modifier également les comportements en matière de déplacements. Alors qu'en périphérie des centres, il est difficile de limiter l'utilisation de l'automobile pour ses activités quotidiennes, ceci devient envisageable dans les secteurs centraux, puisque les générateurs de déplacements (travail, commerces, loisirs) sont situés à proximité. Vivre dans, ou à proximité d'un centre de ville ou de village qui comprend des commerces et services essentiels est la garantie de pouvoir choisir son mode de déplacement plus librement. Les modes de déplacements doux (vélo, marche) sont facilités dans ces centres et deviennent d'autant plus importants à considérer dans un contexte de vieillissement de la population (donc de capacité de déplacement réduite) et de volonté de limitation des transports automobiles (pour les impacts néfastes de ceux-ci sur l'environnement : pollution, bruit, sécurité, etc.).



Une diversité de modes de déplacement favorise le pouvoir d'attraction résidentiel du secteur.

La densité résidentielle est également un élément clé lorsqu'est posée la question de la desserte en transport collectif. Si la densité d'un cœur de village ne justifie pas la mise en place d'un transport collectif autonome, elle reste un avantage pour la mise en place d'un réseau régional et facilite la création d'un ou de plusieurs arrêts de desserte locale. D'une façon générale, les résidents des centres sont ceux qui disposent de la meilleure desserte en transport, et donc ceux qui se voient offrir une panoplie complète d'alternatives à l'utilisation de l'automobile.

4. Rentabilité économique

En plus de la demande en matière de commerces et services créée par la présence de logements dans les secteurs centraux, d'autres aspects économiques plaident en faveur de la fonction résidentielle au centre. Tout d'abord, en lien étroit avec la limitation de l'étalement urbain, vient la question de l'utilisation des infrastructures et services publics existants. Alors que pour un développement créé de toute pièce dans un secteur non urbanisé, la mise en place de nouveaux réseaux est nécessaire, ce n'est pas le cas dans un secteur déjà urbanisé. Par ailleurs, certains centres perdant des résidents faute d'une offre satisfaisante, se voient dans l'impossibilité d'assurer la viabilité de certains de leurs services publics (écoles, services de santé...). Plutôt que de fermer des écoles ou d'autres services pour en ouvrir plus loin, il est souvent plus avantageux de maximiser l'utilisation des infrastructures existantes. Une meilleure offre résidentielle au centre permet donc une meilleure rentabilité pour la municipalité.

B. Étages supérieurs et terrains vacants

Malgré les nombreux intérêts associés à la valorisation résidentielle des cœurs de villes et villages, plusieurs promoteurs considèrent souvent qu'il est plus complexe et coûteux d'intervenir dans un milieu déjà construit. Toutefois, plusieurs arguments, tels ceux mentionnés précédemment, militent en faveur d'un recyclage des étages supérieurs ou d'une utilisation des terrains vacants dans les quartiers centraux. S'il est parfois nécessaire de détruire et reconstruire complètement, la réutilisation des édifices existants ou la construction sur des terrains vacants constituent dans la plupart des cas, une solution préférable, notamment pour préserver l'identité du secteur, fortement ancrée dans son patrimoine architectural.

1. Bâtiments existants : habiter les étages

Conversion, réhabilitation, rénovation... La réutilisation de bâtiments existants peut prendre de nombreuses formes et convenir à tout type de bâtiments. En la matière, la présente étude s'intéressera plus spécifiquement à la question de l'utilisation des étages supérieurs.



Une rénovation de qualité faciliterait l'occupation du bâtiment.

En milieu urbain, les rez-de-chaussée sont les plus intéressants pour les commerces, offrant un accès direct à la rue, et donc au consommateur. Les étages supérieurs quant à eux, sont plus souvent destinés à des espaces de bureaux ou d'entreposage. La présence de bureaux contribue au dynamisme local, tandis que l'entreposage est nécessaire pour le fonctionnement du commerce auquel il est relié. Cependant, une utilisation exclusivement dédiée à ces trois fonctions (commerce, bureau, entreposage) ne permet pas de répondre aux enjeux exposés plus haut concernant la fonction résidentielle dans les secteurs centraux. C'est pourquoi il s'agira ici de voir comment les étages supérieurs peuvent être valorisés dans une optique résidentielle.

De nombreuses municipalités de toutes tailles comptent dans leur secteur central des espaces inoccupés, notamment au-dessus de commerces. Laissés vacants pour différentes raisons, généralement liées à un manque d'intérêt de la part des propriétaires, ils sont souvent considérés comme des plaies à panser, mais représentent également des opportunités de développement et de revitalisation.

De nombreux aspects négatifs sont en effet liés à la présence de bâtiments vacants, même partiellement. D'un point de vue de l'image générale du milieu, un espace vacant, souvent placardé, vient ternir l'impression laissée par un lieu. Au-delà du simple confort visuel, cette impression négative a une influence sur l'attraction des consommateurs et des investisseurs. De plus, les bâtiments sous-utilisés sont généralement plus enclins à se dégrader : « puisqu'ils sont inutilisés, aucun bénéfice ne serait retiré de leur entretien, et des investissements que cela demande ». Tel est le raisonnement que peuvent avoir certains propriétaires. Par ailleurs, la potentielle utilisation illégale (squat, trafic...) de ces espaces peut nuire à la sécurité, réelle ou perçue du secteur.

Pour autant, il est également possible de voir en ces espaces vacants d'intéressantes possibilités de revitalisation, tant au niveau privé que public. Les instances municipales, par l'ajout de logements, bénéficieront tout d'abord de l'ensemble des aspects cités précédemment par rapport à la densification : qualité de vie, mixité fonctionnelle et sociale, rentabilisation des infrastructures... Par ailleurs, l'augmentation de la valeur des bâtiments rénovés permet de générer des plus hauts revenus de taxe municipale.

Les propriétaires privés pourront y trouver également différents intérêts. Qu'ils destinent les logements nouvellement aménagés à la location ou à la vente, l'intérêt financier est évidemment central. Ainsi, les revenus générés par les loyers viendront s'ajouter à ceux générés par les occupations commerciales du rez-de-chaussée. Lorsqu'il est question de vendre le bâtiment, le fait qu'il soit entièrement utilisable (et pas seulement sur un étage) lui fera gagner de la valeur. On peut également envisager la vente de façon divisée des logements.

Enfin, d'une façon collective, c'est l'ensemble de la vie économique et commerciale, qui s'améliore par l'ajout de logements, et donc de clients. Les propriétaires de commerces de proximité ont ainsi d'autant plus intérêt à contribuer à la réhabilitation d'espaces vacants.

2. Terrains vacants : combler le vide

Rares sont les milieux, même dans les secteurs centraux, qui ne possèdent aucun terrain vacant. Parfois de petite taille, souvent contaminés, ces terrains constituent généralement des cas difficiles à gérer. Pourtant, ils peuvent représenter également d'intéressantes opportunités. La construction sur terrains vacants – ou construction intercalaire – présente de nombreux intérêts similaires à ceux reliés à la revitalisation des étages vacants déjà mentionnés.

Elle présente un avantage supplémentaire au point de vue urbanistique. En venant combler ces terrains peu, mal ou sous-utilisés, c'est en effet l'ensemble de la trame urbaine qui peut en tirer bénéfice, puisque l'alignement des bâtiments devient ainsi plus uniforme et contribue à l'harmonie générale de la rue, et en finalité au sentiment de bien-être des gens qui l'empruntent ou l'habitent.

Du point de vue des investisseurs et promoteurs privés, dans une municipalité engagée dans une démarche de revitalisation, les nouvelles constructions au centre bénéficieront des retombées économiques générées par les efforts engagés plus globalement. Le renforcement du centre et l'attractivité nouvelle que crée cette démarche complète de revitalisation peuvent ainsi agir comme facteur déterminant dans la décision d'implanter un bâtiment au centre ou non. Cette nouvelle implantation contribuera à son tour à améliorer le pouvoir d'attraction du secteur.

3. Des obstacles à surmonter

Malgré les intérêts liés à l'utilisation résidentielle des espaces (terrains ou locaux) vacants, de nombreux milieux ne connaissent qu'un faible engouement pour ce type d'opération. Là encore les problématiques pouvant freiner ces démarches sont relativement similaires, qu'il s'agisse de terrains ou d'étages vacants.

En premier lieu, il est important de mentionner la complexité liée aux opérations dont il est question ici. En effet, l'investissement dans des constructions neuves est généralement perçu comme plus sûr, puisqu'il comporte *a priori* moins d'impondérables. D'autre part, cette problématique d'occupation résidentielle des espaces vacants interpellent simultanément la sphère privée et publique. La première étant généralement propriétaire et gestionnaire des bâtiments ou terrains concernés, la deuxième ayant un intérêt à ce que ces bâtiments privés et leurs propriétaires soient partie prenante d'une dynamique globale de vitalité des cœurs de municipalités, et plus spécifiquement qu'ils contribuent à une offre de résidences indispensable à cette vitalité.

Lorsqu'il s'agit de rénover ou de réhabiliter des étages supérieurs vacants, on s'attaque fréquemment à une volonté du propriétaire de maintenir un certain *statu quo*, en raison d'un manque d'intérêt comparatif à s'engager dans des travaux. Plusieurs cas peuvent se présenter :

- le bâtiment est rentable par l'utilisation de son rez-de-chaussée uniquement ;
- la demande pour de tels espaces résidentiels est mal connue ou est perçue comme faible et ne permettrait pas un bon retour sur investissement ;
- les travaux nécessaires à la réhabilitation représentent un coût trop important pour la capacité financière du propriétaire ;

- le propriétaire ne se soucie pas de l'image de son immeuble (cas de propriétaire non-occupant, parfois hors de la municipalité), et celle-ci n'affecte apparemment pas la rentabilité du bail.

Pour le propriétaire motivé par la rénovation de son immeuble, d'autres obstacles se présentent.

Le zonage municipal

En premier lieu, les questions de zonage peuvent contrarier de tels projets. Autant un zonage trop laxiste qu'un zonage trop contraignant peuvent jouer en défaveur d'une mixité réelle d'usages (résidentiel et commercial). Des changements de zonage ou des adaptations de celui-ci, notamment le zonage vertical qui permet une différenciation des espaces par étages, peuvent s'avérer nécessaire pour encourager le recyclage des étages supérieurs en logements. S'il y a changement d'utilisation d'un espace (espace commercial transformé en logements), il faut prévoir que les exigences réglementaires pourront être différentes.

Les normes gouvernementales

Par ailleurs, comme dans plusieurs cas présentés par la suite dans cette étude, les règlements des différents paliers de gouvernement peuvent se dresser sur le chemin d'un projet de réhabilitation résidentielle. Parmi eux, citons le code du bâtiment et les critères de sécurité incendie, dont certaines exigences sont souvent plus difficiles à satisfaire dans des constructions plus anciennes, ou encore les règlements en matière de stationnements exigés par logement, souvent inadaptés aux milieux plus denses. Pour pallier à cette problématique, la municipalité de Saskatoon n'a pas hésité à assouplir, voire éliminer, les exigences de stationnement pour les immeubles de logements multiples dans son centre-ville. Dans le cas des normes relatives aux bâtiments, un accompagnement professionnel et une prise en compte de ces normes dès le début du projet limitent leur caractère contraignant.

Des promoteurs spécialisés

La spécialisation de certains promoteurs compromet également la réalisation de réhabilitation ou de construction de projets mixtes. Un promoteur spécialisé dans les bâtiments commerciaux sera ainsi moins enclin à investir dans un projet comportant du logement, et inversement.

Un financement délicat

Le financement de telles opérations est par ailleurs souvent plus délicat à monter. Face à des projets atypiques et plus difficiles à évaluer, les institutions financières apparaissent moins promptes à accorder des prêts. La méconnaissance du marché pour de tels projets et l'absence de précédents font partie des problèmes à résoudre à ce niveau.

Une demande mal connue

Le succès d'un programme d'incitation au recyclage résidentiel des étages est aussi intimement lié à la nature des logements que l'on va créer. Pour maximiser les chances d'occupation de ces nouveaux logements, il faut qu'ils répondent aux besoins de la clientèle

locale. Il est donc déterminant de bien mesurer les besoins de logements et le profil de la clientèle locale ou de celle que l'on souhaite attirer (taille des ménages, revenus, professions, âge, etc.).

« Pas dans ma cour »

Enfin un dernier obstacle, et non des moindres, est relié au phénomène « pas dans ma cour ». La réaction du voisinage peut entraver de façon considérable le déroulement d'un projet, notamment lorsqu'il s'agit de densification et de nouvelles constructions.

Des obstacles similaires se présentent pour des projets de construction intercalaire (marché de la demande, règlements inadaptés, etc.). Par ailleurs, les coûts et contraintes associés à des interventions en milieu construit (infrastructures existantes à gérer, influences sur la circulation, contraintes d'espace, etc.) viennent s'ajouter à l'opération.

Il apparaît donc important, dans une démarche visant à maximiser l'offre résidentielle, de mettre en œuvre tous les moyens possibles pour faciliter de telles opérations. Connaître la demande en logement, assouplir les règlements, faciliter le financement et y contribuer, développer des outils pour évaluer la rentabilité, sensibiliser sur l'intérêt de la densification et de la mixité... autant d'actions envisageables pour les milieux en revitalisation.

II. Recyclage des 2^{es} étages

À différentes échelles, dans plusieurs pays, une série de facteurs ont influencé le mode d'occupation des bâtiments implantés dans les cœurs de municipalités. Cet espace qui a traditionnellement été un lieu de mixité d'usages (commercial, résidentiel, institutionnel et récréatif), mixité à l'origine même de sa vitalité, a connu de multiples changements reliés à une série de transformations économiques, sociales et politiques. Parmi ces changements, l'un des plus dommageables pour la vie de ces centres est la diminution du nombre d'espaces résidentiels. Une baisse qui s'explique par la transformation de logements en espace commercial ou de bureau, par la création d'espace de stockage dans les étages supérieurs pour les commerces occupant les rez-de-chaussée ou encore par l'abandon et le manque d'entretien de certains bâtiments.

Bien que l'ampleur du phénomène puisse varier grandement d'une municipalité à l'autre, notamment selon la taille de celle-ci, cette problématique doit être considérée sérieusement dans tous les cas car elle est souvent l'annonciatrice d'une dévitalisation des cœurs de municipalité. Elle a en effet un impact direct, entre autres, sur la fréquentation des commerces et services locaux, sur l'entretien des bâtiments et l'image du centre-ville qui en découle ainsi que sur le sentiment de sécurité que ressentent les personnes parcourant le secteur.

Plusieurs municipalités au Canada, aux États-Unis ou en Europe ont fait face à cette problématique et ont réagi en mettant en place divers outils. Qu'ils soient de nature

réglementaire ou financière, qu'ils soient incitatifs ou coercitifs, l'ensemble des exemples présentés ci-après met en lumière la diversité de mesures qui sont à la disposition des acteurs locaux pour encourager le recyclage résidentiel des étages supérieurs et préserver ainsi le dynamisme des quartiers centraux et des municipalités.

Dans un premier temps, nous effectuerons un tour d'horizon d'outils réglementaires développés, puis, nous aborderons les outils financiers, pour conclure sur plusieurs démarches de promotion qui ont accompagné ces mesures.

A. Outils réglementaires

Pour favoriser la mixité des usages dans les bâtiments, plusieurs acteurs municipaux ont eu recours à la réglementation. Dans la plupart des cas, ils se sont appuyés sur les cadres réglementaires déjà existants qui orientent le développement urbain, auxquels ils ont apportés des modifications visant à encourager l'occupation des deuxièmes étages par la fonction résidentielle. Le double avantage de ces outils réglementaires réside dans le fait qu'ils permettent généralement de préserver les logements encore présents aux étages, tout en favorisant le recyclage en résidence d'espaces qui avaient perdu cet usage. Dans certains cas, ils permettent également d'exiger certaines fonctions pour les nouvelles constructions.

Les outils réglementaires mis en place s'attaquent à la problématique de l'occupation résidentielle des étages de manière plus ou moins directe.

1. Limiter certains usages commerciaux des étages supérieurs

Par exemple, à Rimouski, pour contrer une prolifération d'espace de stockage au 2^e étage des bâtiments, qui occupent ainsi un espace propice au logement ou aux bureaux, le règlement de zonage interdit l'entreposage au 2^e étage des commerces.



Le deuxième étage à nouveau occupé, ce bâtiment retrouve son caractère

Si cette mesure est un exemple intéressant de ce qui peut être entrepris pour orienter le développement résidentiel au centre-ville, il faut garder en tête qu'il peut, dans certains cas, jouer en défaveur de l'objectif ultime de ces démarches, soit une plus grande vitalité du centre. En effet, si le stockage commercial se fait au détriment de l'espace résidentiel, il reste un usage essentiel à l'activité commerciale dans le centre. Une exclusion complète du centre-ville de ce genre d'usage, même si elle vise une récupération de l'espace pour d'autres fins utiles au secteur, pourrait devenir un frein au développement commercial central et inciter les entreprises à se délocaliser en périphérie. Aussi, pour optimiser les retombées positives d'un tel règlement et encourager la création d'une meilleure mixité de fonctions, il est important d'évaluer auparavant les alternatives de stockage qui s'ouvrent aux commerçants qui ne pourront plus bénéficier des étages supérieurs à cet effet. Un dialogue entre les gens d'affaires et la municipalité assurera une mise en œuvre d'un règlement plus adapté à la situation locale et la recherche d'espaces de stockage alternatifs si le besoin s'en fait sentir.

2. Interdire les étages condamnés

Dans le même esprit de mesures réglementaires « indirectes » nous pouvons noter celle instaurée à Montauban, en France. Une mesure que l'on retrouve d'ailleurs dans plusieurs autres municipalités françaises et belges. Dans plusieurs d'entre elles, certains propriétaires, rentabilisant leur bâtiment de plusieurs étages par la simple location commerciale du rez-de-chaussée, ont permis aux commerçants de supprimer l'entrée sur rue permettant d'accéder aux étages supérieurs, initialement occupés par des logements. Les commerçants récupèrent ainsi un espace supplémentaire pour l'aménagement de leurs vitrines et parfois même pour l'intérieur même du commerce. Toutefois, ces transformations condamnent généralement l'utilisation résidentielle des étages, l'entrée sur rue étant le seul accès aux étages.



Des immeubles mixtes au centre de la ville de Montauban

Face à la prolifération de cette problématique, les instances municipales de Montauban, à l'image d'autres villes, ont adopté dans leur Plan Local d'Urbanisme, un règlement interdisant la suppression des accès aux 2^e étages.

3. Orienter l'utilisation des étages par le zonage vertical

De manière plus générale, le zonage vertical s'avère être un outil de choix pour favoriser une cohabitation du résidentiel et du commercial. Encore peu développé au Québec, ces mesures sont utilisées dans plusieurs autres provinces ou pays. À Vancouver par exemple, les décideurs municipaux n'hésitent pas à inciter les promoteurs immobiliers à combiner activité commerciale ou communautaire au rez-de-chaussée et résidences aux étages. Quel que soit le projet original, la mixité d'usages va être suggérée, voire dans certains cas exigée. On voit ainsi naître des projets, encore atypiques mais révélateurs de la tendance de densification qui caractérise Vancouver, tels que des condominiums occupant les espaces supérieurs de grandes bannières nord-américaines qu'il s'agisse de quincaillerie ou de magasins de grandes surfaces. Le zonage vertical présente l'avantage de pouvoir s'appliquer aux bâtiments existants, dans le cas de rénovation ou de changement de propriétaire de ceux-ci (les droits acquis ne permettant généralement pas un changement drastique d'usage, même si la réglementation change, à moins d'un changement de propriétaire), et aux nouvelles constructions.

4. Les sites d'activités économiques désaffectés : des secteurs d'interventions prioritaires

Dans certains cas plus spécifiques, des démarches ont été entreprises, en Europe notamment, pour faciliter la reconversion d'anciens espaces industriels ou manufacturiers situés dans les cœurs de municipalités, en espaces résidentiels et/ou commerciaux. En ce sens, les sites d'activités économiques désaffectés (SAED) ont été instaurés dans plusieurs villes belges. À Marche-en-Famenne (17 134 habitants) par exemple, des SAED ont été décrétés au centre-ville. Ce dispositif permet de combiner des actions coercitives et des incitatifs à destination des propriétaires pour les inciter au recyclage de leurs édifices dans un périmètre bien défini. Les instances municipales se dotent ainsi d'un pouvoir de sanction (principalement financier) auprès des propriétaires laissant leurs bâtiments à l'abandon. Parallèlement, la municipalité rend disponibles des fonds pour réaliser les travaux de rénovation de ces espaces.

5. Les périmètres de restauration immobilière en France

Limoges, ville de 142 000 habitants, est une des municipalités françaises à avoir mis en place un périmètre de restauration immobilière, pour contrer les effets négatifs d'un manque d'entretien et de l'inoccupation de plusieurs bâtiments dans son centre-ville. Dans ce

périmètre, après inspection des pouvoirs publics, des travaux sur des bâtiments privés peuvent être jugés d'utilité publique. Si le propriétaire n'a pas de volonté de réhabiliter le bâtiment, les autorités peuvent imposer différentes mesures coercitives pouvant aller jusqu'à l'expropriation. Parallèlement, des aides financières qui peuvent prendre la forme de subventions ou de défiscalisation des travaux sont mises en place pour aider à la rénovation. À ce jour, la mise en œuvre de ce dispositif a permis la rénovation de 42 immeubles, 40 commerces, la remise sur le marché de 160 logements, et des investissements de 19 millions d'euros tous partenaires confondus. Les pouvoirs publics calculent un retour d'investissement par l'impôt foncier en 5 ans. Les conditions de réussite de ces périmètres de restauration immobilière résident, selon les acteurs impliqués, dans une volonté politique marquée de favoriser le recyclage d'espaces vacants, qui se traduit par un certain budget et une combinaison de mesures coercitives et de mesures incitatives. Un autre facteur de succès est la gestion de ces périmètres et des différents outils afférents par un organisme relativement indépendant (entendre ici par « relativement indépendant » une instance autre que la municipalité mais qui possède tout de même un lien privilégié avec celle-ci en raison des mesures réglementaires ou financières que cette instance doit faire appliquer mais qui sont du ressort de la municipalité).

6. En Belgique, une taxe pour contrer l'inoccupation des étages

Confrontées à la problématique des étages vacants, plusieurs municipalités de Belgique ont adopté depuis le début des années 2000 une taxe incitant les propriétaires de bâtiments à remettre leurs locaux sur le marché. Ces municipalités font face à un contexte où le logement se fait de plus en plus rare et de plus en plus cher, particulièrement dans les centres-villes, où plusieurs propriétaires possèdent des bâtiments qu'ils conservent inoccupés pour des fins purement spéculatives, ou bien encore pour lesquels le loyer commercial du rez-de-chaussée permet de rentabiliser le bâtiment au complet, malgré la vacance des étages supérieurs. C'est pour contrer cette situation que les décideurs politiques ont mis en place une taxe sur l'inoccupation des immeubles. Cette mesure est appliquée autant dans de grandes villes belges, telles que Bruxelles, que dans des municipalités de taille plus restreinte, à l'image de celle de Dour, qui compte près de 17 000 habitants.



Immeuble inoccupé en Belgique.

La formule mise en œuvre dans cette municipalité est la suivante. De manière régulière, dans un intervalle minimum de 6 mois, la municipalité effectue des vérifications d'occupation des bâtiments. Après deux constats successifs d'inoccupation, une taxe est appliquée au bâtiment, payable dans les deux mois suivant l'avertissement. La taxe est calculée selon un ratio appliqué à la superficie de la façade. Plus précisément, à Dour, on calcule 100 euros par mètre de façade à chaque étage non occupés. En d'autres termes, un bâtiment ayant un rez-de-chaussée commercial dont la façade mesure 10m de long et possédant deux étages de logements inoccupés se verrait taxé à hauteur de 3 000 euros (soit 100 euros x 10m x 3 étages). Le taux de cette taxe est majoré à 156 euros à compter du 1^{er} anniversaire du 2^e constat d'inoccupation. Toutefois, si des travaux sont lancés dans les bâtiments visés, les taxes sont suspendues. Cette mesure a dû être bonifiée après quelques années de mise en œuvre du programme pour répondre plus adéquatement au but ultime du programme, soit l'occupation des étages. En effet, plusieurs propriétaires ont lancé des travaux et les ont fait durer plusieurs années pour ne bénéficier que de la suspension de la taxe. Aussi, les autorités demandent-elles aujourd'hui à ce que les travaux soient réalisés dans une certaine période de temps, faute de quoi la taxe d'inoccupation est réactivée.

La formule appliquée à Dour est sensiblement la même que celle appliquée dans plusieurs autres municipalités belges. Seul le montant des taxes peut varier de façon significative d'une ville à l'autre, pour mieux répondre à la réalité du marché immobilier de chacune d'elles. À titre d'exemple, le montant de base à Dour ou Liège est de 100 euros par mètre de façades, quand il atteint 450 euros à Bruxelles. Cette mesure s'est soldée à Bruxelles, entre 2003 et 2009, par l'instauration d'une taxe sur 300 bâtiments et a représenté une récolte

d'un million d'euros par an pour la Ville. Face au succès de la démarche, plusieurs municipalités ont étendu cette taxe aux terrains vacants et aux bâtiments inachevés.

Ces différents outils sont des exemples de l'utilisation qui peut être faite du cadre législatif pour encourager le renforcement d'une fonction urbaine, en l'occurrence l'habitation, dans un secteur désigné. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive, mais ce tour d'horizon permet toutefois d'évaluer la diversité de mesures qui peuvent être mises en place, plus ou moins directes, et adaptables à la réalité de chaque milieu. Ces outils réglementaires vont souvent de pair avec des mesures financières qui contribuent à créer un réel effet d'entraînement auprès des propriétaires d'immeubles.

B. Outils financiers

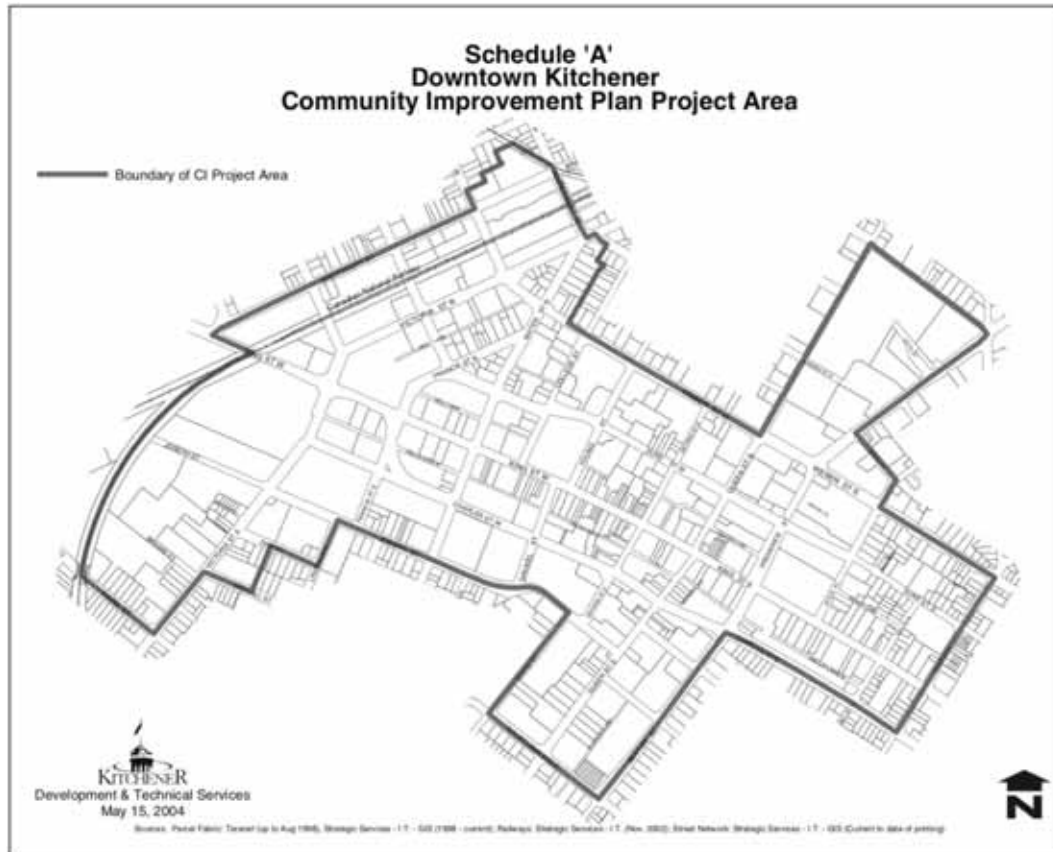
Les mesures réglementaires présentées plus haut s'attaquent à la question des espaces vacants de manière coercitive. Une autre approche peut venir compléter ou remplacer ces mesures : l'aide financière. Si les deux approches visent à changer un état de fait similaire, la vacance d'espaces, elles répondent à deux situations différentes, mais qui peuvent coexister dans un même milieu. Avec des mesures coercitives, les instances municipales cherchent à inciter la rénovation d'espaces que les propriétaires ont, *a priori*, les moyens de rénover. En revanche, en proposant une aide financière, quelle que soit sa nature, l'intention est d'encourager les propriétaires qui auraient des difficultés à financer de tels projets.

Les moyens exposés dans les exemples qui suivent sont de différentes natures, mais ils comportent généralement des clauses précises en matière de localisation géographique et de type de travaux. Ces deux critères font partie des clés de la réussite des projets. La question de la localisation en premier lieu est ce qui permet de restreindre l'envergure du projet, mais surtout de cibler des secteurs où la revitalisation est prioritaire et de maximiser ainsi la perception d'un réel changement, nécessaire à la création d'un effet d'entraînement auprès des autres propriétaires et à une modification concrète du pouvoir d'attraction des secteurs en question. Les critères sur les types de travaux contribuent également à limiter les excès et à mieux cibler les projets admissibles. En évitant de financer des projets ne participant pas à la résolution du problème, plus de fonds demeurent disponibles pour les projets pertinents. Il est ainsi plus facile d'orienter le type de développement résidentiel souhaité pour répondre aux critères de revitalisation que les acteurs locaux se sont donnés pour un quartier.

1. Kitchener, Ontario : UpperStoreyRenovation Program

Le programme *upperstoreyrenovation* mis en place en 2005 par la Ville de Kitchener (200 000 habitants), en Ontario, vise à encourager la rénovation, la reconversion ou l'amélioration d'étages vacants ou sous-utilisés, au dessus des commerces. Dans cette optique, il finance

les travaux à hauteur de 50% des coûts totaux, jusqu'à concurrence de 100 000\$. Il faut pour cela que les projets de travaux soient supérieurs à 40 000\$ et créent au moins une nouvelle unité résidentielle de 650 pi²minimum. Il peut s'agir également de reconversion ou d'amélioration d'un espace à l'étage d'un commerce.



Plan du secteur éligible aux mesures de revitalisation[Source : Ville de Kitchener]

Comme dans d'autres programmes, ce financement est constitué à 50% d'un prêt à remboursement conditionnel (*forgivable loan* en anglais), tandis que l'autre moitié est un prêt « régulier » au taux indexé sur le taux directeur de la Banque du Canada soit + 0,5%. Le principe du prêt à remboursement conditionnel permet à la municipalité d'exercer un plus grand rôle sur certains éléments, notamment le financement public de travaux qui pourraient être entrepris à des fins purement spéculatives. Ainsi, si le propriétaire revend son bâtiment dans un délai de 5 ans après les travaux ayant bénéficié du programme d'aide, il doit rembourser la partie conditionnelle du prêt à la Ville. S'il conserve le bâtiment plus de 5 ans après les travaux, il n'a pas à rembourser la partie conditionnelle de son prêt, soit 50% de l'aide financière totale. Ce prêt est remboursable sur 10 ans. Une grande part (90%) du financement est remise au propriétaire une fois qu'une partie substantielle des travaux a été réalisée et contrôlée pour s'assurer du sérieux de la démarche.

Dans le cadre du *UpperStoreyRenovation Program*, des études de faisabilité peuvent également faire l'objet d'une aide, jusqu'à concurrence de 5 000\$ par projet.

Ce programme d'un million de dollars sur 5 ans s'inscrit de façon cohérente dans une démarche plus globale de revitalisation appelée EDGE (Encouraging Development for Growth Efficiency). Cette démarche, restreinte au centre ville, vise à adopter une approche de « croissance intelligente » pour les aires urbaines de la municipalité et comprend, outre le *Upper Storey Renovation Program*, des subventions pour l'amélioration physique des façades, ainsi qu'un programme d'abattement de taxes de 3 ans portant sur les améliorations apportées. Les 5 premières années du programme se sont terminées le 31 décembre 2009 et se sont concrétisées par la création de 29 unités résidentielles et 1,7 millions de dollars d'investissements privés. Face aux résultats obtenus, les autorités prévoient reconduire le programme dès 2011.

2. Victoria, Colombie-Britannique : abattement de taxes

La capitale de la Colombie-Britannique, Victoria (80 000 habitants), place la préservation de son patrimoine urbain au centre de ses préoccupations en matière de développement. Elle a adopté en ce sens différents règlements et mesures incitatives visant à favoriser des constructions et rénovations de qualité qui permettent de conserver une plus grande population résidant dans les quartiers centraux. Parmi ces dispositions, un programme d'abattement de taxes concerne exclusivement les transformations d'étages vacants ou sous-utilisés.

Ce programme, mis en place en 1998, offre une exemption de taxes pouvant aller jusqu'à 10 ans pour les étages sous-utilisés qui sont transformés en logement, situés dans les bâtiments désignés à valeur patrimoniale du centre-ville (*Downtown Heritage Designated Buildings*). La mise en place de ce programme, visant une augmentation du nombre de logements disponibles au centre-ville, a dû être faite en considérant un autre enjeu du développement résidentiel local, soit la mise aux normes de ces espaces, généralement des bâtiments patrimoniaux, aux nouvelles exigences en matière de résistance aux séismes. Le coût supplémentaire qu'entraînent ces normes sur les rénovations pouvaient représenter pour plusieurs propriétaires un frein à la réhabilitation des espaces supérieurs de leurs bâtiments. Le montant est basé sur le coût d'amélioration des qualités sismiques du bâtiment, plus exigeant pour des bâtiments résidentiels. Pour favoriser le recours des propriétaires à cette mesure, les autorités ont étendu l'exemption de taxes à l'ensemble du bâtiment dans lequel se trouve l'espace transformé en logement, y compris à la partie commerciale du rez-de-chaussée. Cet aspect a eu un impact majeur sur la conversion des étages supérieurs.



Espaces de stockage transformés en 31 nouvelles unités de logement; 1,8 millions \$ investis, subvention de 50 000\$ et exemption de taxe de 10 ans.

[Source : Illinois Historic Preservation Agency, étude de cas]

Depuis la mise en place du programme, 293 unités de logements en ont bénéficié et 62 millions ont été investis par le secteur privé dans la réhabilitation de logements.

3. Rock Island, Illinois : Upper Story Housing Loan Program

La ville de Rock Island, située dans l'Illinois, et qui compte 40 000 habitants, a elle aussi mis en place un programme de prêt pour encourager l'habitation aux étages supérieurs des bâtiments. Ce programme est financé par un système intitulé *Tax Increment Financing*. Selon ce modèle, les hausses de revenus de taxes prévisibles liées à la prise de valeur des bâtiments en raison des travaux effectués sont investies à l'avance dans le secteur pour financer des projets d'amélioration des espaces vacants. Seuls les bâtiments situés dans un secteur bien défini, le *Tax Increment Financing District*, peuvent bénéficier de cette mesure de financement public.

Elle s'adresse plus spécifiquement à des espaces à vocation résidentielle, situés au-dessus d'un commerce, dans un bâtiment existant. Ces espaces sont éligibles à un prêt de 20 000\$ par unité de logement pour les étages qui avaient perdu leur vocation d'habitation depuis longtemps, ou 10 000\$ pour les logements qui ont été occupés dans les 5 dernières années. Les frais admissibles sont assez larges puisqu'ils concernent l'ensemble des travaux intérieurs ou extérieurs, ainsi que les études de faisabilité et autres frais de professionnels que les travaux peuvent nécessiter. Néanmoins, le prêt ne peut dépasser 40% des coûts totaux du projet.

Ce prêt offre toutefois deux avantages non-négligeables comparativement à plusieurs autres mesures similaires observées dans d'autres municipalités. D'une part, il s'agit d'un prêt conditionnel, à l'image de ce que nous présentions dans l'exemple de Kitchener. En

d'autres mots, si le propriétaire ne vend pas son bâtiment dans les cinq années qui suivent les travaux, le prêt se transforme en subvention et le propriétaire n'a pas de remboursement à faire à la municipalité. Cela permet encore une fois de limiter l'utilisation de fonds publics pour des fins spéculatives. La Ville de Rock Island va même plus loin dans sa démarche puisqu'elle exige un remboursement immédiat du prêt accordé si le bâtiment est vendu dans les cinq ans suivant les travaux. L'autre avantage du prêt accordé dans le cadre du *Upper Story Housing Loan Program* réside dans le fait qu'il est offert à un taux d'intérêt de 0%.

Une étude menée sur une quinzaine de projets ayant bénéficié du programme d'aide a permis de constater que la hausse de valeur qu'ont connu les propriétés suite aux travaux s'échelonne de 72% à 224%. De plus, le taux de réalisation complète des projets soumis est bon puisqu'il atteint environ 75%.

4. Beloit, Wisconsin: UpperFloorHousing Grant Program

Les programmes d'aide financière pour le recyclage des deuxièmes étages en résidence ont été développés dans plusieurs villes nord-américaines, sur un modèle sensiblement identique à celui de Rock Island présenté plus haut. Certaines se distinguent par la mise en place de subventions plutôt que de prêts pour les propriétaires. C'est le cas de la municipalité de Beloit (36 000 habitants), dans le Wisconsin. Toutefois, cette dernière se démarque aussi par une attention plus grande portée à la qualité des travaux, et plus spécifiquement au fait que les rénovations effectuées respectent les caractéristiques patrimoniales des bâtiments



Des esquisses publiées dans la lettre d'information de la Downtown Beloit Association.
 [Source : <http://www.downtownbeloit.com/>]

Le modèle de Beloit est basé sur un système de financement assez similaire à celui mis en place par la Ville de Rock Island : un territoire est délimité, on parle ici de *Tax Incremental District*, dans lequel les projets de rénovation peuvent bénéficier d'une subvention, contrairement à un prêt à Rock Island. La part des frais couverts est plus limitée que dans le cas de Rock Island, la subvention ne pouvant dépasser 15% des coûts totaux du projet, jusqu'à hauteur de 15 000\$. Le projet de rénovation doit avoir une valeur minimale de 25 000\$. Ce programme est développé et géré par la *Downtown Beloit Association*, en partenariat avec la Ville. Cette association, qui œuvre plus globalement à la revitalisation et à la protection du patrimoine du centre-ville, s'assure que les travaux subventionnés suivent les directives du guide de rénovation qu'elle a élaboré. Cette caractéristique du programme de prêt de Beloit est un gage supplémentaire de qualité des recyclages des deuxièmes étages et intègrent pleinement cet enjeu de revitalisation dans un enjeu tout aussi essentiel et plus large de protection du patrimoine des quartiers centraux.

5. Saguenay, un programme d'aide pour les logements dans les bâtiments mixtes

Au Québec, certaines municipalités mettent en place des mesures visant la création de logements dans des bâtiments possédant un rez-de-chaussée commercial. À titre d'exemple, la Ville de Saguenay a adopté récemment un programme d'aide à la revitalisation des quartiers commerciaux qui se concrétise par différentes subventions pour aider à la rénovation ou la construction de bâtiments dans ces secteurs. Parmi les aides accordées, soulignons celle mise en œuvre pour l'ancien centre-ville de Bagotville, aujourd'hui fusionné avec la Ville de Saguenay, où 500 000\$ ont été réservés pour des subventions visant la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment à vocation mixte. Chaque propriétaire peut obtenir jusqu'à 15 000\$ par logement créé ou rénové dans un tel bâtiment. Pour être admissible, 50% de la façade du rez-de-chaussée du bâtiment doit être affectée à l'usage commercial. Les autorités espèrent ainsi accroître le nombre de résidents dans le cœur de Bagotville.

6. Québec : une approche globale pour le quartier Saint-Roch

Dans de nombreux cas, la création d'espaces résidentiels aux étages fait partie d'une démarche plus générale de revitalisation d'un secteur. À cet égard, l'exemple du quartier St-Roch à Québec, illustre parfaitement l'impact que peut avoir une approche globale de la revitalisation d'un quartier. Entre 1981 et 1986, ce quartier a connu une diminution de sa population de 4% (l'exode des jeunes ménages à revenus moyens étant le plus marqué). S'en est suivi la fermeture d'écoles, de commerces, la dégradation de la qualité de vie pour de nombreux résidents. Parallèlement à des investissements majeurs sur les espaces et bâtiments publics, une série de mesures a été instaurée par les pouvoirs publics pour ramener des résidents dans le quartier. Le programme du Fonds de développement et de revitalisation comprenait des aides financières sous forme de prêts, de garanties d'emprunts ou de subventions, et s'appliquait dans les secteurs centraux. Il pouvait atteindre jusqu'au 2/3 des coûts du projet de rénovation ou de construction de logements. Le propriétaire devait quant à lui fournir une mise de fonds minimale de 10% et couvrir au moins un tiers des coûts des travaux. Une panoplie d'autres aides financières venaient valoriser le logement au centre-ville soit :

- Des aides pour l'accession à la propriété dans les quartiers anciens (jusqu'à 5000 \$);
- Des crédits d'impôts;
- Des subventions pour rénover des logements locatifs;
- Des subventions consenties aux artistes pour leur installation dans le quartier (ceux-ci étant déjà très présents dans le quartier et étant perçus comme une clientèle d'intérêt pour la revitalisation du secteur)

- Des subventions pour la construction de logements ou la conversion d'immeubles non résidentiels en logements (jusqu'à 30 % des coûts; pour un maximum de 20 000\$ par logement ou 500 000\$ par immeuble).

Cette politique, menée sur plusieurs années, a permis d'accroître le nombre de logements dans le quartier, a généré des investissements privés importants, une augmentation des recettes fiscales municipales, la restauration et la préservation de plusieurs bâtiments patrimoniaux du secteur et une réelle modification de la dynamique du quartier Saint-Roch, qui connaît aujourd'hui un regain de son pouvoir d'attraction.



Les lofts Laliberté à Québec dans le quartier St-Roch

À l'image des exemples précédemment cités, on retrouve principalement parmi les incitatifs financiers, des prêts à faible taux d'intérêt, des subventions ou des réductions de taxes. Ces prêts sont généralement assurés par les banques, des OSBL, des États aux États-Unis ou des municipalités. Lorsque les prêteurs « habituels » (banques, etc.) ne sont pas disposés à offrir des prêts à taux moins élevés que ceux du marché, certains OSBL ou gouvernements locaux peuvent réduire les taux d'intérêt en assumant une partie du remboursement de ceux-ci.

De manière générale, les incitatifs propres à la reconversion des 2^{es} étages peuvent souvent être bonifiés par des programmes de rénovation de façades, de préservation des bâtiments patrimoniaux, par une aide pour assumer les coûts d'architecte ou dans plusieurs cas, une aide pour financer l'installation d'ascenseur. Cette dernière mesure est particulièrement présente aux États-Unis où une loi incite les propriétaires à rendre leurs logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

D'après toutes les approches analysées, l'investissement public est souvent nécessaire pour assurer la rentabilité des projets de rénovation ou de réhabilitation.

C. Promotion : accompagner et sensibiliser

Au-delà des questions règlementaires et financières, favoriser et inciter au développement de projets résidentiels dans le centre passe également par un important travail de promotion et de sensibilisation. Comme toute initiative de revitalisation, les projets (d'incitatifs, de règlements, de subvention, de taxes, etc.) visant à maximiser l'offre résidentielle par la réhabilitation des étages ou terrains vacants doivent être accompagnés d'une communication efficace. Une bonne réception et une compréhension complète de l'esprit de la mesure mise en œuvre conditionne son succès. Il est également essentiel de bien cerner les différents besoins de communication d'un tel projet liés à la diversité des clientèles auxquelles l'on s'adresse. Les propriétaires ou investisseurs ont besoin d'être convaincus de l'opportunité d'affaire et de l'intérêt de réhabiliter les étages pour l'ensemble du quartier, les futurs résidents ont besoin d'être convaincus de l'intérêt de venir habiter dans ces espaces et de la qualité de vie que peuvent offrir les quartiers centraux. Les étapes successives par lesquelles passe un programme d'aide au recyclage des deuxièmes étages peuvent aussi grandement conditionner les efforts de promotion à mener. L'approche à adopter au lancement du programme pour convaincre les premiers investisseurs n'est pas toujours la même que celle qui vise à faire rayonner les premiers succès obtenus et à créer un effet d'entraînement auprès d'autres propriétaires.

Les campagnes d'informations permettent donc de diffuser, d'orienter et de promouvoir des bonnes pratiques. Dans la plupart des cas, elles seront associées à un programme précis, mais des actions visant simplement à susciter l'intérêt des investisseurs ou promoteurs pour les secteurs centraux sont tout à fait envisageables.

Ce travail peut se présenter de façon plus ou moins formelle. De la campagne officielle à grands moyens à la simple discussion avec un propriétaire, la diversité des actions qui peuvent être engagées est grande. C'est d'ailleurs en jouant sur plusieurs plans que l'efficacité maximale pourra souvent être atteinte. Dans la suite sont présentées quelques actions plus marquantes en matière de promotion et de communication. Il s'agit d'exemples pertinents mais qui ne devraient en aucun cas minimiser l'action locale quotidienne de sensibilisation et d'information que peut effectuer une personne ressource en revitalisation.

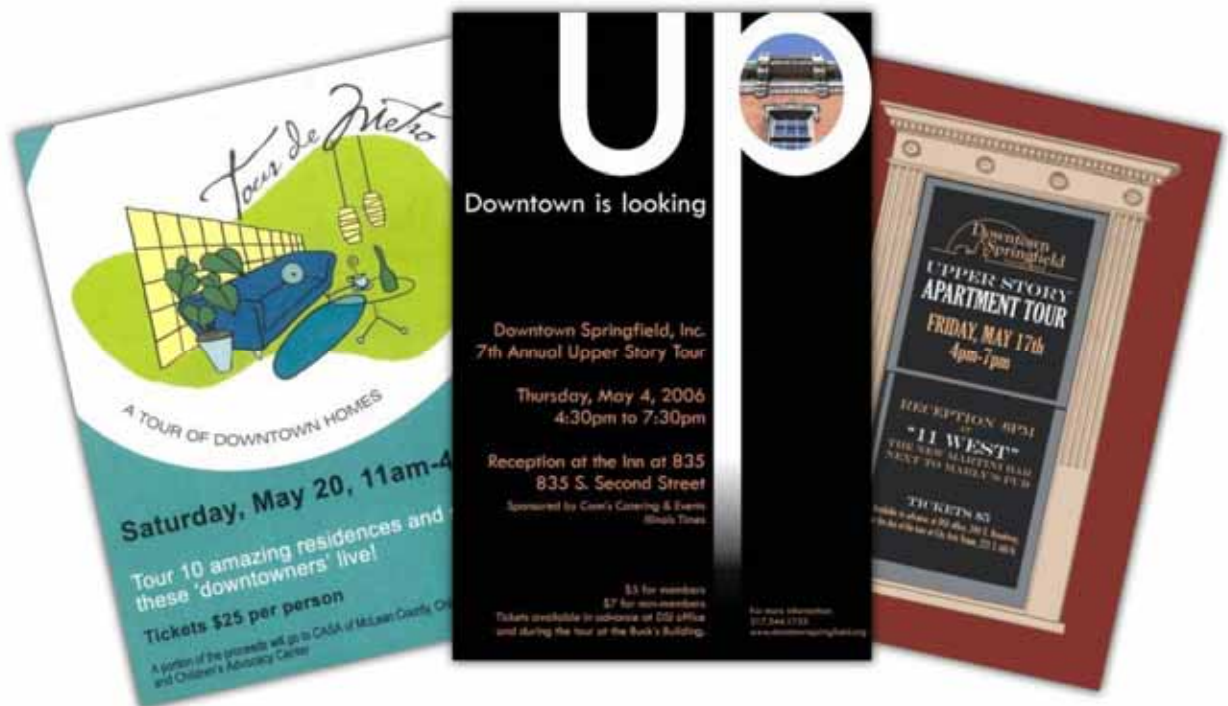
1. En Illinois : communiquer autour de *Upstairs-Downtown*

L'*Illinois Historic Preservation Agency* mis sur pied depuis 2005, à l'échelle de l'état, un plan complet de sensibilisation qui accompagne les mesures d'aides financières encourageant le développement d'espaces résidentiels aux étages supérieurs. Il est composé de différents éléments, soit :

- Un site internet, qui regroupe une grande part de l'information relative aux programmes d'aides;

- La tenue des conférences, proposées par des spécialistes sur tous les sujets touchant à la réhabilitation des étages supérieurs (accessibilité, rénovation patrimoniale, efficacité énergétique, réglementation et sécurité, faisabilité et *pro forma*, assurances, incitatifs...);
- La diffusion d'études de cas qui ont bénéficié du programme d'aides, présentées en conférence et dont une partie est disponible sur Internet ;
- Des « marches de découverte » permettant de visiter des projets concrets de réhabilitation d'étages supérieurs.

Ce dernier point vise à faire découvrir à la fois des étages restaurés et d'autres qui restent à restaurer. Ces visites permettent à la fois de sensibiliser les participants au potentiel présent dans de tels édifices, et montre les différents moyens de le valoriser. Offertes à bas coût, elles ont lieu dans différentes villes de l'état et sont organisées conjointement avec l'association locale de revitalisation. Ces actions sont également l'occasion de faire la promotion d'espaces disponibles à la vente et se prêtant bien à la réhabilitation. Ces visites ont été pensées pour s'adresser à un large public, englobant les particuliers et petits propriétaires, et non pas exclusivement les professionnels de l'immobilier ou de la construction. Elles ont eut lieu dans différentes communautés, notamment à Springfield, et à Rock Island.



Annonces de *walking tours* [Source : www.illinoishistory.gov]

Des démarches similaires existent dans de nombreux milieux en démarche de revitalisation, comme par exemple à Florence en Alabama, à Noblesville dans l'Indiana, ou à Sheridan dans le Wyoming, pour ne citer que ceux-là.

2. En Belgique, des guides de sensibilisation

Les mesures réglementaires et les différents incitatifs qui existent en Belgique sont accompagnés d'un travail conséquent de communication et de sensibilisation. Effectué par les différents acteurs impliqués dans la revitalisation (Villes, Régions, associations et l'Association du management de centre-ville (AMCV), organisme exerçant une mission semblable à celle que la Fondation Rues principales exerce au Québec) cet exercice se concrétise notamment par la publication de guides pratiques. Ils présentent aux propriétaires et aux locataires les différents moyens existant pour tirer profit de la remise sur le marché des étages inoccupés.

Le guide pratique *Comment rendre vie aux étages situés au-dessus des commerces*, par exemple, est diffusé par l'AMCV en partenariat avec la Région wallonne. Il aborde la question selon le mode de tenure du bâtiment, et présente les options envisageables. Par ailleurs, ce guide présente des solutions pour répondre à une problématique assez développée en Belgique que nous évoquons plus haut dans cette étude, soit celle des suppressions d'accès aux étages supérieurs. En effet, il n'est pas rare, en Belgique, de voir l'accès aux logements inoccupés supprimé au profit de l'espace commercial du rez-de-chaussée. Enfin, le guide présente brièvement les possibilités de financement pour la réalisation de travaux.



Guide édité par l'AMCV présentant des façons de « rendre vie aux étages supérieurs »

Le but de ces guides est d'accompagner les mesures mises en place, mais surtout de susciter l'intérêt chez les propriétaires. Les projets de réhabilitation des étages supérieurs étant généralement complexes et longs, les guides ne cherchent donc pas à répondre à toutes les questions et toutes les situations, mais bel et bien à inciter les occupants à envisager des travaux pour ces espaces et à contacter les organismes responsables des programmes.

3. L'accompagnement et la diffusion des programmes en place

En plus de sensibiliser les acteurs locaux à l'intérêt de la réhabilitation des étages vacants, lorsque vient le temps de mettre en place des programmes, il est primordial de travailler sur la façon de concevoir ces programmes. Un travail de récolte d'informations est essentiel à ce stade.

Ainsi, qu'il s'agisse d'un règlement contraignant ou d'incitatifs financiers, il est important que l'élaboration de ces mesures se fasse de façon transparente et en collaboration avec le milieu, pour évaluer l'ampleur du phénomène de vacance des étages, les contraintes rencontrées par les propriétaires, les clientèles visées par la création de nouveaux logements, etc. De cette façon, l'action sera mieux adaptée aux problématiques locales, et donc mieux reçue.

Une fois en place, la publicisation des mesures conditionnera également leur succès. Réunion d'informations, lettres et articles de presse, distribution de feuillets explicatifs sont parmi les moyens à envisager pour accompagner ce travail de revitalisation.

L'exemple de Rock Island, dans l'Illinois, illustre bien ce travail d'accompagnement. Le feuillet diffusé reprend l'ensemble des points clés du programme de financement en place et aborde notamment les critères d'éligibilité, les travaux admissibles et les types et niveaux de financement.



Feuillet informatif sur le *Upper Story Housing Loan Program* [Source : www.rigov.org]

4. Attirer les résidents, une démarche de promotion globale

L'attraction d'habitants fait généralement partie des grands objectifs d'une démarche de revitalisation. En amont ou en parallèle de programme visant à réhabiliter les étages, des municipalités mettent en place différents moyens pour rendre leur centre attirant. Ces démarches peuvent également jouer en faveur d'une participation plus grande aux programmes. En effet, les propriétaires ou investisseurs verront leur confiance accrue quant à la rentabilité de leurs investissements s'ils ont conscience que la municipalité met en place une série de mesures complémentaires visant à attirer des résidents.

À cet effet, la Délégation au développement du Pentagone (quartier central de Bruxelles), au sein de la Ville de Bruxelles a édité un feuillet visant à vanter les attraits de la vie urbaine et les changements qui sont en cours. Cette publication liste notamment huit atouts du Pentagone :

- Le fait qu'il soit un lieu d'histoire et d'identité
- La variété de logements (taille, style et prix) qu'offre le centre-ville
- Le gain de temps permis par la proximité et l'accessibilité des services à pied en en transport en commun
- La qualité et le nombre des espaces verts
- La richesse de l'activité culturelle
- La présence de lieux de sortie et de divertissement
- La qualité et la diversité des commerces
- La proximité des services publics et autres infrastructures



Pourquoi vivre au milieu de nulle part alors qu'on peut habiter au centre de tout, un dépliant vante la vie dans le quartier central de Bruxelles

Cette série d'arguments peut d'ailleurs être reprise par grand nombre de municipalités pour vanter les mérites de résider dans leurs quartiers centraux.

5. Wilmington mise sur la sensibilisation des citoyens auprès des propriétaires récalcitrants

Certaines municipalités poussent l'effet de promotion plus loin en misant sur la pression que peut exercer la communauté sur les propriétaires négligents. Ainsi, la Ville de Wilmington, dans le Delaware, en plus de mettre en place un programme d'amendes pour les propriétaires laissant leurs bâtiments inoccupés, diffuse une liste exhaustive de toutes les propriétés concernées. En date du 9 avril 2010, la liste contenait plus de 1100 propriétés.

Étant donnée l'ampleur du problème, la Ville a mis sur pied une campagne qui vient compléter le rôle joué par la base de donnée publique. Il s'agit cette fois d'inciter les citoyens qui habitent près des pires contrevenants en matière de propriétés abandonnées à contacter et faire pression directement sur les propriétaires pour les inciter à remettre leurs bâtiments sur le marché. Les citoyens peuvent également contribuer à mieux cerner l'ampleur de la problématique en signalant à la municipalité les propriétés vacantes encore non-inscrites à la liste.



Affiche indiquant les coordonnées d'un propriétaire en infraction

[source : www.wilmingtonde.gov]

Dans cette démarche Wilmington a donc mis en place une politique axée sur la pression des citoyens qui peut paraître très agressive, voire extrême pour certains. Ce genre de mesure peut soulever plusieurs questions notamment sur le manque de considération des raisons très variées qui peuvent amener un propriétaire à ne pas rendre son bâtiment habitable. En effet, si certains le font pour des raisons condamnables (purement spéculatives par exemple) et ne considèrent nullement l'impact négatif qu'a un bâtiment abandonné sur son environnement immédiat, d'autres propriétaires peuvent négliger leur bâtiment par manque d'argent disponible. On comprend alors que les reproches faits aux propriétaires ne peuvent être les mêmes et ne peuvent appeler des mesures coercitives identiques. Les autorités, conscientes du caractère drastique de ces mesures, les justifient par l'envergure

du problème d'abandon des bâtiments dans la communauté de moins de 75 000 habitants qui comptait près de 1500 propriétés vacantes avant la mise en place du programme.

III. Propriétés et terrains vacants

La construction sur les terrains vacants ou contaminés constitue une autre possibilité intéressante pour augmenter l'offre résidentielle dans les secteurs centraux. Les anciennes emprises commerciales ou industrielles possèdent généralement d'intéressants potentiels de redéveloppement. L'exemple type est celui des stations service ou d'autres commerces reliés à l'auto : ces commerces occupent généralement des positions stratégiques, et ceux situés dans les secteurs centraux ont souvent de la difficulté à faire face à la concurrence de ceux situés en périphérie. Pour autant, il s'agit toujours, ou presque, de terrains contaminés, ce qui vient compliquer les opérations. Les espaces de stationnement, un bâtiment démoli ou en ruine représentent d'autres emprises, habituellement plus modestes, mais cependant intéressantes à valoriser.

Les divers exemples présentés plus bas sont en majorité reliés à des projets d'envergure importante : elle justifie la mise en place de mesures plus marquantes. Pour autant, des projets plus modestes naissent et aboutissent un peu partout sans être systématiquement documentés. Ils sont souvent le fait d'une volonté forte d'un investisseur ou d'un promoteur privé qui a conscience de la position stratégique du terrain et est prêt à surmonter les obstacles reliés à son recyclage. Face à ces difficultés, la coopération des instances municipales, tant au niveau financier que règlementaire, est primordiale dans la réussite du projet. Une fois encore, c'est par un travail d'accompagnement des projets potentiels et de sensibilisation en continu que peuvent s'accomplir des progrès.

1. Montréal : décontamination des terrains (Revi-sols)

De par son important passé industriel, Montréal a depuis les années 90, cherché à revaloriser les nombreux terrains désaffectés ou vacants. Pour faire face à la crise du logement que connaissait la ville à cette époque, et pour répondre aider les promoteurs à investir sur ces terrains, le gouvernement du Québec a mis en place en 1998 un programme de subvention pour la réhabilitation des terrains contaminés en milieu urbain : le programme Revi-sols, de 1997 à 2005. Il prévoyait une enveloppe de 75 millions de dollars pour la ville de Montréal. Ces fonds étaient destinés à payer la moitié des frais de réhabilitation des espaces concernés. Le bilan du programme Revi-sols est globalement positif :

- 2,6 milliards \$ d'investissements privés et publics;
- près de 200 projets soutenus totalisant 128 M\$ de travaux de réhabilitation;
- 2,4 millions de mètres carrés de terrains réhabilités;
- 16 000 emplois créés;
- 9300 unités d'habitation construites.

Fait intéressant, seul 15% environ des projets étaient des projets publics, les 85% restants étant donc des investissements privés. Ce chiffre est d'autant plus intéressant lorsqu'il est mis en perspective avec le programme ayant succédé à Revi-sols, Climatsol, qui comprend de plus grandes exigences en matière de performance environnementale et un financement moins généreux. En effet, la Ville de Montréal compte pour les deux tiers des projets Climatsol.

2. North-Vancouver : mise en marché de terrains municipaux

Propriétaire de 75 terrains dans un secteur au passé industriel, la Ville de North Vancouver a attendu que le marché soit favorable pour envisager la mise en marché des terrains. Associée à une modification du Plan communautaire officiel (POC), cette opération visait à revitaliser le quartier *LowerLonsdale* en tirant profit de la pression immobilière de Vancouver. Le nouveau POC autorise plus de diversité en matière de hauteur des bâtiments (de 60 à 80 pieds) et une densité plus élevée que pour le reste de la ville : 2.6. Il prévoit par ailleurs un

La mise en marché s'effectue en regroupant plusieurs propriétés de la municipalité, qui évalue les offres des promoteurs, et choisi le plus offrant, tout en imposant ses critères pour les constructions à venir.

En 2004, soit six ans après la mise en place du programme, 380 unités de logement ont vu le jour, réparties dans trois projets dont deux comportent des espaces commerciaux en rez-de-chaussée, selon les exigences de la municipalité que nous énoncions plus haut dans cette étude.. Au total, l'aménagement des huit terrains restant devrait permettre la construction de 1200 logements.

Avec la revitalisation du quartier de *LowerLonsdale*, c'est donc un nouveau secteur au complet que vient définir la Ville. Cette démarche est associée de façon cohérente à la modernisation du système de transport en commun, et l'amélioration générale du cadre urbain (modes de déplacement doux, espaces verts, etc.)

3. Ottawa : assouplissement des règlement pour les constructions au centre

Faisant face depuis 30 ans à un exode des ménages du centre-ville, Ottawa cherchait un moyen d'attirer à nouveau des résidents dans les secteurs centraux. De nombreux édifices résidentiels avaient été convertis en espaces à bureaux, ou étaient tombés en désuétude. Pour autant la valeur des terrains, gonflée par la demande de bureaux, empêchait d'envisager tout développement résidentiel. Cette perte de vitalité a notamment eu pour conséquence la fermeture d'une école, ce qui a influencé la Ville dans sa volonté de réagir.

Les instances municipales ont alors décidé d'assouplir les contraintes pour les projets résidentiels. Dans un premier temps, ils ont été exonérés des redevances de développement, et les droits de permis de construire pour ces projets ont été réduits. Par la suite, tous les développements résidentiels ou commerciaux ont été exonérés de ces droits, en plus de voir disparaître les droits de demande d'aménagement. Les projets de 50 logements et moins dans le centre sont également relevés de l'obligation de payer pour l'aménagement de parcs. Par ailleurs, la Ville a également réduit ses exigences en matière de stationnement pour les appartements situés au-dessus des commerces.

Ces initiatives, combinées à un contexte économique favorable, ont permis aux secteurs centraux de connaître un nouvel essor, avec 30 projets résidentiels construits entre 1994 et 1997, soit près de 1800 logements. Face à ce succès, le programme a été renouvelé en 2000 facilitant la mise en œuvre de 34 nouveaux projets, totalisant 2500 logements.

4. Cambridge, Ontario : subvention pour décontamination

Ville de la région de Waterloo, Cambridge compte aujourd'hui environ 131 000 habitants. Son passé à forte composante industrielle a laissé de nombreux terrains contaminés comme héritage. Malgré les premiers efforts de la municipalité pour stimuler le développement sur ces terrains (effacement des retards d'impôts, exonération des redevances de développement et abaissement d'impôts foncier), les promoteurs n'étaient pas prêts à courir le risque d'investir de grosses sommes sur des terrains fortement contaminés.

Un programme de subvention pour la réhabilitation des terrains contaminés fut alors mis en place afin de faciliter le développement de projets sur ces terrains situés dans un des trois secteurs centraux de la ville. Initialement prévu en 1999 pour couvrir 50% des coûts de décontamination des projets résidentiels (1500\$ max./logement), le programme fut élargi en 2001 à l'ensemble des projets, et la couverture pouvait alors atteindre 100% des coûts, à hauteur de 1500\$ / logement, ou 10\$ / m².

Ce programme de subvention, associé aux autres mesures de réduction des coûts (diverses exonérations, et programmes de réduction d'impôt), ont déjà permis la création de plusieurs centaines d'unités de logement, et de nouveaux projets continuent de prendre forme.

IV. Conclusion

Les différentes expériences observées à travers cette étude permettent de dresser certains constats. La réussite des démarches de recyclage des étages en logements ou de l'occupation des terrains vacants dépend d'un ensemble de facteurs que la majorité des projets analysés partagent.

En premier lieu, l'approche retenue tant pour favoriser le recyclage des deuxièmes étages que l'utilisation des terrains vacants, doit suivre une série d'étapes importantes, qui se déclinent ainsi :

Réaliser un inventaire des locaux disponibles.

Cet inventaire se fait généralement par la municipalité ou un autre organisme impliqué dans le développement du centre-ville. Un certain nombre d'informations sont utiles à relever à cette étape. Celles-ci sont présentées plus en détail plus bas dans cette partie de l'étude.

Contacter les propriétaires.

Cette étape permet de dresser un portrait plus complet des raisons d'inoccupation des étages ou des terrains. L'historique d'occupation du bâtiment, dévoilé par le propriétaire, peut donner plusieurs indices sur l'ampleur générale des travaux que peut nécessiter une remise aux normes des étages supérieurs ou des terrains vacants (possibilité de contamination des sols par exemple). Ces discussions sont aussi une étape essentielle pour évaluer la nature des principaux freins (économique, réglementaire, etc.) à la remise sur le marché des espaces concernés. Elles sont également l'occasion d'évaluer la perception qu'ont les propriétaires de la vitalité plus globale du secteur, qui a un impact direct sur la capacité d'attraction des résidents, et par là-même d'identifier les champs connexes qui pourraient nécessiter une intervention des acteurs locaux dans une démarche de revitalisation plus générale du quartier (par exemple, un soutien pour le maintien de commerces et services de proximité). Cette étape est enfin un moyen de sonder l'intérêt des propriétaires pour un éventuel programme d'aide.

Évaluer les besoins de logements de la population.

Cela permet de bien orienter les projets de recyclage et de nouvelles constructions en incitant les promoteurs ou propriétaires à mettre sur le marché des formes de logements répondant à une clientèle locale ou susceptible de venir vivre dans le quartier visé. Ici encore, le type de logements créés dépend d'une série de facteurs, tels que le profil socio-démographique de la population déjà implantée, le niveau moyen des loyers ou prix des résidences, la structure commerciale en place, la présence de services publics et de différents modes de transport, etc.

Effectuer des analyses *pro forma*

Dans de nombreux cas, pour maximiser les chances de succès des projets de recyclage ou de construction sur les terrains vacants, des analyses *pro forma* sont réalisées. Elles visent à évaluer le coût d'acquisition des terrains ou bâtiments, le coût de recyclage, à estimer les revenus du projet, et en finalité la rentabilité économique de ces projets. Selon les cas étudiés, ces analyses peuvent être exigées ou suggérées par les instances municipales prêtant ou donnant de l'argent. Dans certains cas, les acteurs publics contribuant au programme d'aide peuvent également mettre à disposition des investisseurs privés leurs ressources professionnelles pour les analyses précédant les travaux.

Travailler de manière concertée

Le regroupement des acteurs concernés par l'augmentation des résidences dans les cœurs de municipalité est aussi un facteur clé de réussite. La nature de ces acteurs peut varier d'un endroit à un autre, mais on y retrouve généralement les élus, les fonctionnaires municipaux (architectes, urbanistes, etc.), les propriétaires, les commerçants qui occupent les rez-de-chaussée des bâtiments concernés ou plus globalement ceux installés dans le secteur et les associations ou professionnels impliqués dans le développement du quartier. Le regroupement de ces acteurs peut prendre différentes formes mais mène généralement à une réflexion partagée sur les objectifs précis à viser et sur les moyens à utiliser pour les atteindre.

Mettre en place des incitatifs

L'élaboration d'un programme d'incitatifs est généralement la suite logique de cette démarche. Comme en témoigne les exemples présentés dans cette étude, les approches et outils privilégiés peuvent varier d'une municipalité à l'autre. Néanmoins, quelle que soit la méthode retenue, tous les programmes partagent une série de mesures soit : la délimitation d'un secteur dans lequel s'applique le programme en question, la fixation d'un coût minimum des travaux pour que les propriétaires puissent bénéficier d'une aide et la mise en place d'une personne-ressource ou d'un organisme pour gérer le programme.

Accompagner les travaux

L'encadrement et le suivi des travaux sont également des éléments récurrents dans tous les modèles analysés. Ils permettent d'orienter le type de développement résidentiel favorisé, de vérifier la qualité des travaux exécutés et de s'assurer qu'ils sont terminés pour l'octroi des aides financières ou l'arrêt des sanctions réglementaires ou financières, le cas échéant. Dans plusieurs situations, l'encadrement des travaux vise également à favoriser des interventions qui respectent le caractère patrimonial des bâtiments concernés.

Promouvoir les « bons coups »

Une dernière étape importante de ces démarches est la promotion des réussites obtenues grâce aux programmes incitatifs. Ces promotions sont destinées à plusieurs clientèles, soit les résidents potentiels du quartier et les propriétaires ou investisseurs. Elles permettent ainsi d'améliorer le pouvoir d'attraction du secteur sur de nouveaux habitants et de créer un effet d'entraînement pour le recyclage de nouveaux espaces.

Parmi les étapes importantes de la mise en place d'un programme de recyclage des étages, nous évoquions précédemment la réalisation de l'inventaire des espaces susceptibles d'être convertis en logement. Une série d'informations sont pertinentes à relever dans ce cadre, soit :

- Le nombre d'espaces vacants;
- La superficie des espaces;

- La durée de l'inoccupation;
- L'état du bâtiment;
- La proximité ou la disponibilité de stationnement, ainsi que les accès en transport en commun à proximité;
- Les coordonnées du propriétaire;
- Les raisons de l'inoccupation.

Cet inventaire peut être l'occasion de récolter diverses informations supplémentaires relatives à la question du logement et de l'occupation des bâtiments des quartiers centraux.

Autant en Europe (en Belgique et en Angleterre notamment) qu'en Amérique du nord, l'expérience démontre que les programmes d'aides doivent être coordonnés par une ou plusieurs personnes-ressources. L'Association du Management de Centre-ville, s'inspirant d'un projet de publication de l'Association of Town Center Management anglaise, énonce dans le document *Gestion de Centre-ville* les différents rôles que doivent assumer ces personnes. Ces responsabilités sont tout aussi valables dans un contexte nord-américain et se déclinent ainsi :

- Facilitateur de projets (aider à la compréhension mutuelle des acteurs et au mode de fonctionnement de chacun);
- Fournisseur d'informations;
- Promoteur (promouvoir les impacts négatifs des espaces inoccupés et l'avantage de les occuper);
- collecteur de fonds (favoriser l'implication de partenaires financiers, transférer l'information aux propriétaires, éventuellement aider à la création d'un fonds de subventions)
- coordonnateur (synchroniser les efforts des différents acteurs);
- être une force motrice (inciter les propriétaires et les intervenants impliqués dans la démarche à agir);
- conseiller (se tenir informé des politiques et aides mises en place, surveiller les changements réglementaires);
- gardien du centre-ville (veiller à la préservation d'une image de qualité du centre-ville et de ses bâtiments).

En résumé, de manière générale, pour maximiser les chances de succès des interventions menées pour recycler les étages et occuper les espaces vacants il faut réunir les conditions suivantes :

- une réelle volonté politique;
- la présence d'un facilitateur (personne-ressource);
- une action concertée entre tous les acteurs impliqués;
- un accompagnement professionnel;
- une bonne connaissance de l'offre et de la demande en logements;

- une qualité des interventions de rénovation qui permet de conserver ou d'améliorer le cachet des bâtiments;
- une politique globale de revitalisation pour augmenter le pouvoir d'attraction du secteur.

V. Bibliographie

ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS, Solutions ACT – Conversion de locaux commerciaux pour revitaliser le centre-ville, CADC, Charlottetown, 2 pages.

ASSOCIATION DU MANAGEMENT DE CENTRE-VILLE, Comment rendre vie aux étages situés au-dessus des commerces? – Guide pratique, 8 pages.

ASSOCIATION DU MANAGEMENT DE CENTRE-VILLE, Développer et gérer durablement le cœur de ville, 12 pages.

CITY OF ALBANY COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT, Lessons learned from the duedall-pots building, CARA's upper floor redevelopment pilot, 2004, 2 pages.

CITY OF ALBANY COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT, I'm thinking of redeveloping an upper floor in downtown, 2003, 2 pages.

CITY OF FLAGSTAFF, Infill incentives, a white paper, 2009, 10 pages.

CITY OF LA CROSSE, Upper floor renovation loan program summary, 2 pages.

CITY OF ROCK ISLAND, First downtown Rock Island upper story housing TIF project complete, 2004, 3 pages.

CITY OF ROCK ISLAND, City of Rock Island downtown TIF upper story housing loan program, 2004, 2 pages.

CONNECTICUT MAIN STREET, Sustainable, viable and feasible: Building the Case for greater density on main street, 2008, 58 pages.

CONNECTICUT MAIN STREET, Market and financial feasibility of upper floor development, 2008, 45 pages.

DOWNTOWN БЕЛОIT ASSOCIATION, Downtown Beloit TID #5 funded equity grant program for upper floor housing, 2008, 11 pages.

ENERGY PATHWAYS INC. pour LA FÉDÉRATION CANADIENNE DES MUNICIPALITÉS, L'ASSOCIATION CANADIENNE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATION, L'ASSOCIATION CANADIENNE D'HABITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE ET LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, Étude d'évaluation de terrains aux fins de densification résidentielle, 2007, 30 pages.

GREENBELT ALLIANCE, Smart infill, 2008, 80 pages.

IDAHO SMART GROWTH et URBAN LAND INSTITUTE, IDAHO COUNCIL DISTRICT, Qualityinfill, recommendations and tools, 2010, 36 pages.

ILLINOIS MAIN STREET PROGRAM, ILLINOIS HISTORIC PRESERVATION AGENCY, Upstairsdowntown, Case studies and local incentives, 43 pages.

ILLINOIS MAIN STREET PROGRAM, ILLINOIS HISTORIC PRESERVATION AGENCY, Free design services, 45 pages.

LAND OF SKY REGIONAL COUNCIL, Stimulatinginfill and brownfielddevelopment in the Land-of-skyregion, 2007, 26 pages.

LISA JOYCE pour OREGON HOUSING AND COMMUNITY SERVICES, Vertical housing program, 2006, 2 pages.

MAIN STREET CONCORD INC. – DOWNTOWN HOUSING COMITEE, DOWNTOWNHOUSINGSTUDY for the redevelopment of vacant upperfloors, Concord, New Hampshire, 2007, 48 pages.

MAIN STREET IOWA, Upstairsdowntown, Successfullupper-floorhousingdevelopment, 2009, 15 pages.

MUNICIPAL RESARCH AND SERVICES CENTER OF WASHINGTON, Infilldevelopment – Strategies for shapinglivableneighboroods, 1997, 105 pages.

NATIONAL MAIN STREET CENTER, Main Street news n. 184, mars 2002, 11 pages.

ORANGE COUNTY GOVERNMENT, Infill Master Plan, 2008, 73 pages.

RAY TOMALTY, COOPERATIVE RESEARCH AND POLICY SERVICES pour la SCHL, Études de cas sur la densification résidentielle, initiatives municipales, 2003, 70 pages.

SAMUEL AUGER, La grande audace de la côte Ouest – Urbanisme à Vancouver, Le Soleil, 9 janvier 2010.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, Le point en recherche – Études de cas sur la densification résidentielle : initiatives municipales, 2004, 6 pages.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, Études de cas sur la densification résidentielle – Projets réalisés, 2004, 153 pages.

STEVEN M. ZECHER pour le PITTSBURGH DOWNTOWN PARTNERSHIP, Financing vacant upperfloors in downtown Pittsburgh, 2006, 34 pages.

THE PITTSBURGH DOWNTOWN LIVING INITIATIVE, The emerginhousingmarket in downtown Pittsburgh, 2005, 132 pages.

THE PITTSBURGH DOWNTOWN LIVING INITIATIVE, The vacant upperfloorsproject, 2004, 66 pages.

THE UNITED STATES CONFERENCE OF MAYORS, Combating problems of vacant and abandoned properties – Best practices in 27 cities, 2006, 50 pages.

THE UNITED STATES CONFERENCE OF MAYORS, Vacant and abandoned properties – Surveys and best practices, 2008, 48 pages.

THE UNITED STATES CONFERENCE OF MAYORS, Vacant and abandoned properties – Surveys and best practices, 2009, 51 pages.

TOCEMA, Gestion de centre-ville – Réhabilitation de bâtiments vides, Mobilité, Gestion des espaces publics, 2001, 53 pages.

VILLE DE CHARLEROI, J'embellis ma façade, j'embellis ma ville, le bon usage de la prime à l'embellissement, 2006, 30 pages.

VILLE DE KITCHENER, Discover Kitchener's EDGE, Encouraging development for growth efficiency, 16 pages.

VILLE DE KITCHENER, Brownfield financial incentive program, 3 pages.

VILLE DE VICTORIA, City of Victoria Heritage program, Building on our past, 2007, 48 pages.

Sites internet :

Centre d'histoire des sciences et des techniques : http://chst.european-is.net/page.asp?nom_page=sites, février 2010

Commune de Dour, Taxe communale sur les immeubles inoccupés : <http://www.communedour.be/site/Taxe-communale-sur-les-immeubles.html>, février 2010

Downtown Beloit Association, upper floor housing grant program : <http://amandamfrisbee.com/WP/DowntownTIFUpperFloorHousingGrantProgram.pdf>, février 2010.

État de l'Oregon, Vertical housing program : http://www.ohcs.oregon.gov/OHCS/HFS_Vertical_Housing_Program.shtml, février 2010

Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé : www.procos.fr, février 2010

Global ideasbank : <http://www.globalideasbank.org/site/bank/idea.php?ideald=1989>, février 2010

Main Street, National trust for historic preservation : <http://www.preservationnation.org/main-street/main-street-news/2000/09/main-street-101.html>, février 2010

National Vacant propertiescampaign :

<http://www.vacantproperties.org/strategies/tools.html>, février 2010

Northern Ireland HousingExecutive :

http://www.nihe.gov.uk/index/hig_home/grants_available/living_over_the_shop_grant.htm, février 2010

Programme UpstairsDowntown, Illinois : <http://www.illinoishistory.gov/ps/upperstory.htm>, février 2010 <http://www.traditional-building.com/Previous-Issues-09/OctoberFeature09.html>, février 2010

Ville d'Albany : <http://www.cityofalbany.net/citymanager/cara/upperfloor.php>, février 2010

Ville de Bruxelles, La taxe contre les chancre évolue :

<http://www.bruxelles.be/artdet.cfm?id=5744>, février 2010

Ville de Concord :

http://www.mainstreetconcord.com/08proj/MSCI_Housing%20Report.pdf, février 2010

Ville d'Etterbeek, Taxe communale sur les immeubles inoccupés :

http://www.etterbeek.irisnet.be/site/fr/demarches_administratives/finances/redtax/redtax_025.htm, février 2010

Ville de Frankford : <http://www.preservationnation.org/main-street/main-street-news/2000/05/from-housing-to-main-street.html>, février 2010

Ville de Kitchener, upperstoreyrenovation program :

http://www.kitchener.ca/pdf/edge_brochure.pdf, février 2010

Ville de Pittsburgh, Vacant upperfloorsloanfund :

<http://www.downtownpittsburgh.com/whats-new/vacant-upper-floors>, février 2010

Ville de Rock

Island : <http://www2.rigov.org/pdf/pressreleases/2004/022304downtownTIF.pdf>, février 2010, <http://www2.rigov.org/pdf/pressreleases/2004/091604LeFigaro.pdf>, février 2010, http://www.qctimes.com/news/local/article_bf7aa0a4-92ae-11de-b4a5-001cc4c03286.html, février 2010

Ville de Wilmington : <http://www.wilmingtonde.gov/VacantProperties/>, février 2010

Ville de Winnipeg : <http://www.winnipegfreepress.com/breakingnews/City-province-unveil-tax-incentives-for-downtown-housing-development-89126802.html>, février 2010