

## Le coeur des villes

François Varin et Virgile Lautier

Numéro 134, automne 2012

Vie de quartiers

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/67520ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Varin, F. & Lautier, V. (2012). Le coeur des villes. *Continuité*, (134), 35–36.

# Le CŒUR des villes



*Quand le cœur des villes ne bat plus, il faut opérer sans tarder.*

*Regard sur quelques démarches de revitalisation de quartiers centraux, autrefois ouvriers.*

*par François Varin et Virgile Lautier*

**D**u XVIII<sup>e</sup> siècle au milieu du XX<sup>e</sup>, le cœur des villes québécoises, où sont installées les industries, est habité par des familles de travailleurs. Mais l'expansion socioéconomique qui suit la Seconde Guerre mondiale modifie le portrait. L'activité manufacturière se déplace en périphérie, entraînant le déclin progressif du centre des villes. Vers les années 1980, les commerces, les services et l'activité socioculturelle migrent vers les banlieues, provoquant la désertion des anciens quartiers.

Les conséquences sur les centres-villes sont dramatiques. Des bâtiments inoccupés et mal entretenus sont démolis, ce qui appauvrit le tissu urbain. Le nombre de locaux inoccupés augmente : le taux de vacance peut excéder 30 %. Le manque de commerces et de services crée un déséquilibre fonctionnel. Les activités socioculturelles

disparaissent. Le cadre de vie se banalise et apparaît aux citoyens moins sécuritaire. Ce triste cocktail fait chuter le pouvoir d'attraction des centres-villes et leur valeur foncière. Dès le milieu des années 1980, le signal d'alarme est lancé : il faut redonner vie aux vieux quartiers en leur rendant leur dynamisme culturel et économique.

## PROJETS CENTRAUX

Un peu partout au Québec, de nombreuses expériences de revitalisation des quartiers centraux ont été menées avec succès. De récentes analyses de la Fondation Rues principales révèlent les retombées économiques obtenues lorsqu'une administration municipale met en œuvre une démarche de concertation et de revitalisation structurée. Dans la grande majorité des municipalités, en l'espace de quelques années, les intervenants locaux réussissent à redonner au centre-ville une nouvelle vitalité. Prenons l'exemple de Drummondville, ville précurseur de la revitalisation. À la fin

*Dans un Saint-Roch revitalisé, le parcours OÙ tu vas quand tu dors en marchant ?, présenté à l'occasion du Carrefour international de théâtre, attire les foules tout en révélant le quartier sous un jour inédit.*

Photo : Renaud Philippe



*Ces maisons ouvrières de la rue des Écoles à Drummondville, qui ont déjà abrité des employés de la Dominion Silk Dyeing & Finishing, ont pour la plupart été restaurées.*

Photo : Corporation Rues principales Drummondville

des années 1980, son centre-ville avait triste mine avec ses nombreux bâtiments délabrés et abandonnés. Le taux de vacance était supérieur à 25 %, une bonne partie de l'activité s'étant déplacée vers les quartiers périphériques. Les efforts concertés des intervenants et des acteurs locaux ont contribué, en quelques années, à redorer l'image du centre-ville et à lui redonner son rôle de moteur du dynamisme local. En quatre ans, le taux de vacance a chuté à 6 %. Des entreprises ont été mises sur pied et des dizaines de nouveaux emplois ont été créés. L'activité économique est revenue avec une compagne de choix : l'activité sociale et culturelle, notamment avec la création de plusieurs activités d'animation ainsi que la mise en valeur et la réhabilitation de l'ancien cinéma et du parc Woodyatt.

Le miracle qui a fait renaître le quartier Saint-Roch, à Québec, est aussi des plus éloquentes. Appauvri et déserté à la fin des années 1980, cet ancien quartier ouvrier est devenu, vers le milieu des années 2000, un secteur effervescent où les entreprises de technologies de l'information et de la communication côtoient les institutions d'enseignement, les coopératives d'habitation et les studios d'artistes. De 1992 à 2001, la Ville, le gouvernement du Québec et les entreprises privées ont investi près de 25 millions de dollars pour stimuler et encourager la vitalité artistique et culturelle de Saint-Roch. Ils ont aussi injecté près de 5 millions pour le développement du loisir et de la vie communautaire, et au-delà de 69 millions pour créer de nouvelles habitations, de 24 millions pour stimuler et créer des entreprises commerciales, de 160 millions pour implanter des institutions publiques d'enseignement et de 39 millions pour rénover les infrastructures et réaménager les rues. Un tableau unique... et impressionnant.

*La rue principale de Saint-Raymond avant et après sa revitalisation*

Source : Fondation Rues principales

Depuis le début des années 1990, plusieurs municipalités ont rassemblé les intervenants et les acteurs locaux autour d'une vision d'avenir et de plans d'action stratégiques, à l'instar du travail de concertation et de prise en charge que favorise la Fondation Rues principales. Elles ont aussi mis en place différents incitatifs législatifs et financiers afin de stimuler l'engagement des acteurs locaux et de susciter les investissements dans le domaine de l'immobilier. Au nombre de ces incitatifs figure le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), un règlement qui vise à assurer la qualité des interventions sur les bâtiments dans le respect de leur histoire, de leur style et des caractéristiques architecturales locales. Divers programmes incitatifs financiers accordent en outre des crédits de taxes sur la valeur ajoutée à la suite de travaux de rénovation, des subventions pour la création de logements ou de nouveaux commerces ainsi que des subventions aux propriétaires de résidences et de commerces afin de les inciter à rénover adéquatement leur bâtiment.

### BÉNÉFICES NETS

Les effets et les retombées d'une démarche de revitalisation sont nombreux. Globalement, la qualité du cadre de vie s'améliore. Les résidents profitent d'un environnement bâti et naturel bonifié. La valeur foncière de chaque propriété rénovée augmente en moyenne de 30 à 40 % sur quatre ans, et celle de tout le quartier, de 8 à 20 %. La municipalité en retire des bénéfices qui compensent largement les investissements consentis.

Ces investissements ont par ailleurs un effet de levier sur l'activité socioculturelle. Ils assurent un regain de la vitalité économique et le retour de commerces et de services qui, tout en répondant aux besoins des résidents, créent des emplois et contribuent à l'enrichissement collectif.

Une municipalité a tout intérêt à investir dans son cœur de ville. Non seulement elle en retire des bénéfices économiques, mais elle offre également davantage à voir et à vivre à ses visiteurs... et à ses résidents, qui retrouvent plaisir à habiter un cœur vivant.

*François Varin est architecte et expert-conseil pour la Fondation Rues principales et Virgile Lautier y est responsable de la recherche.*

