

2016

La revitalisation des centres-villes au Québec



Sommaire

| | |
|---|----|
| Introduction | 3 |
| L'exode vers les banlieues : origine et impacts | 6 |
| Des projets pour redonner un sens symbolique aux centres-villes | 11 |
| Revitalisation et itinérance | 16 |
| Le cas de Sherbrooke..... | 19 |
| Conclusion | 25 |
| Constats | 27 |
| Bibliographie | 29 |

Annexe 1 | Centres-villes du Québec : indicateurs de performance
https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/publications/etudes_statistiques/secteur_commercial/indicateurs_performances.pdf **(pages 56 à 64)**

Annexe 2 | La ville et ses avantages <http://www.grame.org/Fiche3.pdf>

Annexe 3 | Les centres-villes : modèles, luttes et pratiques <http://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-5-page-4.htm>

Annexe 4 | Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke
<http://commercesherbrooke.com/wp-content/uploads/2015/01/Plan-directeur-dam%C3%A9nagement-durable-du-Centre-ville-de-Sherbrooke.pdf>

Introduction

Les centres-villes sont de véritables pôles patrimoniaux, économiques, sociaux et culturels. Souvent situés au cœur d'une ville, ils sont à la fois des bijoux historiques et patrimoniaux comme des lieux où la ville s'anime et s'agit d'activités et de vie nuit comme jour. L'Institut urbain du Canada décrit une dimension symbolique intéressante des centres-villes.

The downtowns [...] contain the most iconic landmarks, distinctive features, and unique neighbourhoods in their respective cities. Moreover, given that the downtowns were one of the oldest neighbourhoods citywide, they offered rare insights into their city's past, present and future. Lastly, the downtown provides an opportunity for each city to differentiate themselves¹.

Au Québec comme un peu partout dans le monde, depuis plusieurs années, on est témoin d'un inquiétant phénomène de dévitalisation des centres-villes. En effet, les transformations dans le mode de vie des citoyens depuis plusieurs décennies ont entraîné l'exode des centres-villes vers les banlieues, laissant ceux-ci derrière au profit du développement des nouveaux milieux résidentiels de la périphérie. Par exemple, à Montréal, pour la période de 2010-2011, 22 000 personnes ont quitté l'Île pour s'installer dans la couronne. Ces chiffres s'inscrivent dans les 19 000 à 24 000 habitants que perd Montréal chaque année au profit de la banlieue². On peut remarquer cette tendance dans plusieurs autres villes du Québec, où les gens quittent le centre-ville dû à un manque de moyens, à la difficulté des transports, à la qualité de vie, ou à plusieurs autres facteurs que nous aborderont dans la présente note de recherche. Les causes de cet exode sont nombreuses et les conséquences qu'elles entraînent sur les espaces centraux des petites, moyennes et grandes villes sont préoccupantes.

Les municipalités ne gardent toutefois pas les bras croisés devant ce phénomène qui entraîne des enjeux d'ordre économique, social et environnemental sur toute une ville. L'année dernière, la ville de Jonquière a investi 27 millions de dollars afin d'améliorer le paysage du centre-ville et d'ajouter des places de stationnements dans le secteur Sir-Wilfrid-Laurier³. La

¹ Canadian Urban Institute. (2012). *The Value of Investing in Canadian Downtowns*. p. 11.

² Denis Lessard. « L'exode vers la banlieue se poursuit ». *La Presse* (Montréal). 6 février 2012.

³ Laura Lévesque. « 27 millions au centre-ville de Jonquière ». *Le Quotidien* (Saguenay Lac-St-Jean). 14 octobre 2015.

ville de Granby est actuellement en processus de subvention pour notamment revampier les édifices, attirer de nouveaux acteurs qui risquent d'en attirer à leur tour et augmenter la quantité d'activités et de défilés organisés par la ville⁴. La ville de Gatineau, qui est la troisième plus grande ville du Québec, promet de son côté 32 millions de dollars pour positionner le centre-ville, qui a déjà attiré 60 000 visiteurs de plus en seulement deux ans⁵.

Dans tous les cas, il semble essentiel de promouvoir le développement des centres-villes du Québec et de mettre des efforts de l'avant afin de convaincre les gens de centrer leur mode de vie autour du centre-ville. Que ce soit pour y résider, pour y magasiner, pour y manger et boire ou pour visiter, la revitalisation des centres-villes est dans la mire des municipalités québécoises pour stimuler le développement économique et social des villes du Québec. Les centres-villes sont également un engrenage d'une extrême importance dans le moteur touristique des villes : souvent les emblèmes des villes dans lesquelles ils prennent place, ils attirent bon nombre de touristes avec leur patrimoine, architecture, restaurants, bars ou tout simplement comme endroit de choix pour s'imprégner de la culture d'une région.

Toutefois, il ne s'agit pas d'une simple tâche. D'abord, il est extrêmement difficile de changer le mode de vie bien ancré de citoyens qui ont choisi la banlieue des années plus tôt et qui n'ont pas l'intention de se rediriger vers le centre-ville de l'endroit où ils vivent. De plus, les changements à apporter pour revitaliser un centre-ville regroupent un ensemble de secteurs qui nécessitent la collaboration de multiples acteurs et d'investissements dans de vastes projets qui auront une incidence à plus long terme sur la qualité de vie des habitants. Il existe finalement plusieurs facteurs sociaux qui rendent plus difficile la légitimité de vivre dans un espace collectif : en effet, l'individualisme et le désir de la propriété privée sont des phénomènes qui ne peuvent qu'avoir une influence sur la volonté des gens de faire coller leurs habitudes de vie au développement de leur centre-ville si l'intérêt n'y est pas.

La présente note de recherche présentera d'abord les nombreuses causes de l'exode vers les banlieues qui affectent les centres-villes du Québec ainsi que les effets de ce phénomène

⁴ Cynthia Laflamme. « Revitalisation du centre-ville : la Chambre de commerce veut en être ». *La Voix de l'Est* (Granby). 21 décembre 2015.

⁵ Mathieu Bélanger. « Quartier créatif : Gatineau complètera l'étude de Vision centre-ville ». *Le Droit* (Gatineau). 16 février 2016.

démographique sur les plans économique, social et environnemental. Dans un deuxième temps, on y abordera l'importance d'un centre-ville dans le rayonnement d'une municipalité entière ainsi que quelques approches et études récentes portant sur la revitalisation des centres-villes. Un bref portrait de la réalité des itinérants face aux projets de revitalisation sera dressé ainsi que des solutions envisageables quant aux deux phénomènes en conflit. Finalement, afin de présenter un exemple concret de municipalité qui investit dans le développement de son centre-ville, nous présenterons le cas du centre-ville de Sherbrooke, où quantité d'efforts sont déjà mis de l'avant par de nombreux acteurs qui souhaitent relancer l'économie du centre-ville et rehausser tous ses attraits culturels pour redonner un attachement identitaire aux résidents de Sherbrooke envers ce dernier.

L'exode vers les banlieues : origine et impacts

Des facteurs historiques comme actuels sont responsables de l'exode des centres-villes vers la périphérie. Si les premiers pas vers l'exode commencent dans les années 50, de nouveaux arguments pour résider en banlieue font aujourd'hui surface et tendent à renforcer le phénomène.

Dans l'étude *The Value of Investing in Canadian Downtowns* de l'Institut urbain du Canada de 2012, on explique brièvement le fait que des années 50 aux années 80, les habitants de la plupart des centres-villes du Canada quittent le milieu pour s'établir en banlieue, et ce, pour plusieurs raisons. D'abord, la congestion au cœur de la ville, la hausse de la valeur des terres en périphérie pour des investissements futurs, la détérioration des quartiers voisins et le sentiment général que les centres-villes deviennent de moins en moins attirants aux yeux des résidents et des entreprises sont les premiers facteurs qui poussent les habitants à quitter le centre-ville. L'image négative d'un quartier « mixte » où on peut tout retrouver les biens de la vie quotidienne en un seul endroit vient également à l'encontre d'une idée nouvelle selon laquelle les quartiers devraient être divisés par utilité et spécialité. Finalement, le déclin des investissements aux centres-villes et l'arrivée des nouvelles technologies qui révolutionnent les façons de produire et de consommer amènent les habitants à, une fois de plus, quitter le centre-ville pour vivre une vie meilleure en banlieue. Ce sont tous ces éléments qui menèrent à ce que l'on appelle aujourd'hui le *flight to the suburbs*, et laissèrent les centres-villes à l'abandon plus que jamais depuis leur existence⁶.

Aujourd'hui, on assiste toujours à ce phénomène d'exode vers les banlieues et ce, malgré les efforts déployés par les municipalités depuis les années 80 pour revitaliser leur centre-ville. Dans un article de *La Presse*, des citoyens montréalais expliquent leur choix de vivre en banlieue et non en ville. Ils évoquent des arguments à la fois économiques, sociaux et environnementaux. Parmi eux, on peut nommer le coût des logements qui explosent au centre-ville, aux taxes qui ne finissent plus, à la facilité d'utiliser leur automobile contrairement à l'usage du transport en commun, à l'insalubrité, au manque d'espaces verts

⁶ Canadian Urban Institute. (2012). *The Value of Investing in Canadian Downtowns*. p. 10.

de certains quartiers et la facilité de la vie en banlieue grâce aux nouveaux services de proximité comme les centres commerciaux⁷.

La désertification des centres-villes, hier comme aujourd'hui, entraîne comme mentionné plus tôt des conséquences non-désirables sur la santé d'une municipalité. Dans une étude de Murielle Solioz sur le modèle économique des centres-villes à ciel-ouvert, on peut y lire :

L'analyse du phénomène de dévitalisation des centres-villes, sous l'angle de vue du développement durable, permet de mettre en évidence les impacts sur les sphères économiques, sociales et écologiques. D'un point de vue économique tout d'abord, il est facile de se représenter l'appauvrissement des activités commerciales dans les centres-villes au profit des centres commerciaux de périphérie. Les petits commerçants ont en effet des difficultés à assurer la pérennité de leurs entreprises face aux géants de la distribution qui proposent un assortiment d'articles large et profond, à des prix défiant souvent toute concurrence, dans des zones animées dont l'accès en véhicule privé est facilité. Mais cet appauvrissement du tissu économique urbain a également des répercussions sur la sphère sociale. La ville dont les rues sont désertées a ainsi tendance à perdre son identité et son essence, sa fonction de lieu de rencontre et d'échange. Enfin, le déplacement des activités commerciales en périphérie des villes pose des problèmes d'ordre écologique. C'est surtout l'accès à ces zones qui est à l'origine d'incidences néfastes sur l'environnement, car il est principalement – et presque exclusivement ! – conçu pour les véhicules privés et néglige souvent totalement les possibilités de s'y rendre par le biais des transports collectifs.⁸

Les impacts de la dévitalisation des centres-villes affectent d'abord l'économie du quartier. Un article de 2015 de *La Presse* témoigne des difficultés financières du centre-ville de Trois-Rivières, qui voit ses commerces se succéder les uns après les autres depuis 2007 et qui remarque une chute de 60 à 70% de son chiffre d'affaires⁹. Les commerces du centre-ville de Québec sont eux-aussi en difficulté, comme le témoigne notamment la fermeture du restaurant La Crémaillère, qui persistait depuis 1971 et qui était une véritable institution

⁷ [s.a.]. « L'étalement urbain inévitable ». *La Presse* (Montréal). 9 février 2012.

⁸ Murielle Solioz. (2007). *Dans une optique de développement durable, les centres-villes peuvent-ils fonctionner sur le modèle d'un « centre commercial à ciel ouvert » ?*. (Étude de cas). Haute École Valaisanne. p. 6.

⁹ Gabriel Delisle. « La saignée commerciale se poursuit au centre-ville de Trois-Rivières ». *La Presse* (Montréal). 12 février 2015.

culturelle pour la ville¹⁰. Le centre-ville de Sherbrooke n’y échappe pas. Après avoir vu « la Crêperie chez Jacqueline, Miss Salade, le Canard du Baron, le magasin de meubles Karma, la boutique Ça clique ainsi que le magasin de décoration et de meubles AOM Import »¹¹ claquer la porte en 2013 et au début de 2014, les commerçants de la ville ne peuvent que s’avouer inquiets du futur de leur commerce dans ce centre-ville. Les raisons des fermetures de ces commerces semblent pointer un facteur commun : tous ces commerces étaient aux prises avec d’importantes difficultés économiques, en allant des taxes municipales trop élevées aux difficultés financières de leur région. Les administrations de ces municipalités n’ont donc pas pu prendre les précautions nécessaires à la survie de ces commerces situés en plein centre-ville, causant ainsi leur perte et la dévitalisation de ces derniers.

Une étude de 2003 réalisée par le Regroupement des centres-villes et des artères commerciales mentionne, tel que Murielle Solioz, que l’ouverture de magasins à grande surface sont néfastes pour les commerçants des centres-villes. Dans cette étude, 44% des commerçants des centres-villes ont avoué que les grandes surfaces situées en périphérie des villes avaient eu un réel impact négatif sur leurs finances, alors que 66% estiment qu’elles peuvent avoir un impact négatif sur les commerces des centres-villes¹²¹³.

La dévitalisation des centres-villes entraîne également des impacts sur le tissu social. Comme l’explique Murielle Solioz, une ville « doit maintenir un tissu social dense et varié, et faciliter l’intégration de tous ses habitants et usagers (actifs dans la commune, touristes, visiteurs, etc.) »¹⁴. Dans une étude sur l’impact de l’étalement urbain réalisée en 2003 par le Forum environnement sur le développement urbain durable, on peut lire :

¹⁰ Jean-François Racine. « Le plus ancien restaurateur de Québec se retire ». *Le Journal de Montréal* (Montréal). 7 janvier 2016.

¹¹ Jérôme Gaudreau. « Centre-ville : de l’optimisme malgré plusieurs fermetures ». *La Tribune* (Sherbrooke). 1 mars 2014.

¹² Regroupement des centres-villes et des artères commerciales. (2003). *Étude sur l’impact des grandes surfaces sur les commerces des centres-villes au Québec*. (Étude). p. 7.

¹³ *Ibid.* p.8.

¹⁴ Solioz, Murielle. (2007). *Dans une optique de développement durable, les centres-villes peuvent-ils fonctionner sur le modèle d’un « centre commercial à ciel ouvert » ?*. (Étude de cas). Haute École Valaisanne. p. 2.

Le tissu social que constitue un lieu d'habitat - un quartier ou une commune - reste, s'il est pris en compte dans les politiques d'urbanisation, un moyen d'intégration et de bien-être important, notamment pour des populations dont les ressources financières ne leur permettent pas une mobilité très importante. Dans ces populations, on retrouve notamment les personnes âgées, ou encore les jeunes ou certaines catégories sociales précaires pour qui l'insuffisance en matière de transports publics ou d'infrastructures sociales et culturelles de proximité se fait le plus durement sentir¹⁵.

Un autre impact réel de l'exode vers les banlieues est d'ordre environnemental, principalement grâce aux émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. En décidant de se diriger vers les banlieues, les habitants doivent souvent se procurer leur propre automobile pour pouvoir se déplacer, surtout considérant que les quartiers résidentiels en banlieue sont moins à proximité des services qu'au centre-ville. Les possibilités d'utiliser le transport en commun sont souvent moindre qu'au centre-ville puisque le service est moins régulier et moins performant qu'au centre de la ville et que l'accès par véhicule personnel aux nouveaux pôles de services est relativement plus simple. Dans une étude réalisée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement, on nous informe que le nombre moyen de véhicule par ménage est de 1,1 dans les quartiers plus centralisés, alors qu'il est de 1,6 dans les banlieues. La distance parcourue par chaque véhicule est également nettement plus considérable pour les habitants de la banlieue, qui voient leur kilométrage annuel s'élever à plus de 20 000 km, contrairement à moins de 8000 pour les résidents des grands centres. Si les émissions de GES produits par les déplacements par véhicule des citoyens des centres-villes représentent environ 2000 kg par année, ceux des ménages vivant en banlieue, eux, s'élèvent au-delà de 6000 kg pour la même période de temps¹⁶. Une étude de Statistiques Canada résume bien les faits de ces données : « [...] en effet, les quartiers composés principalement de logements typiquement suburbains et qui sont localisés à grande distance du centre-ville [sont] caractérisés par un niveau de dépendance à l'automobile considérablement plus élevé »¹⁷. Les émissions de GES dans l'environnement qui découlent

¹⁵ Von Ungern-Sternberg et Da Cunha. (2003). *Impacts de l'étalement urbain*. (Étude). Forum environnement : développement urbain durable. p. 18.

¹⁶ Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Comparaison entre les quartiers – Montréal*. [En ligne]. Consulté le 8 avril 2016.

¹⁷ Statistiques Canada. (2008). *Dépendance à l'automobile dans les quartiers urbains*. [Archive web]. Récupéré le 8 avril 2016 de <<http://www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2008001/article/10503-fra.htm>>.

du choix de vivre en banlieue ne sont pas la seule conséquence à prendre en considération dans ce cas-ci : une étude du Groupe de recherche appliquée en macro-écologie révèle qu'habiter en ville est une décision plus économique sur plusieurs plans. D'abord, habiter dans les grands centres, c'est consommer quatre fois moins d'énergie qu'un bungalow, c'est économiser 118 heures par année en évitant la congestion due au trafic, c'est économiser plus de 5000\$ par année en déplacements et c'est laisser des tonnes de terres agricoles situées en périphérie des grands centres libres pour la culture de produits frais et locaux¹⁸.

La dévitalisation des quartiers centraux a donc des conséquences indéniables sur l'économie, le tissu social et l'environnement, et celles-ci ne font que prouver l'importance d'investir des efforts pour redonner une image désirable aux centres-villes pour contrer le phénomène d'exode. En incitant les gens à venir s'établir dans les centres-villes et à y rétablir une vie communautaire où les commerces sont florissants, où le quartier est uni par une identité collective et des conditions de vie favorables et où il est facile de se déplacer, les centres-villes ne peuvent qu'en être avantagés et la route vers un centre-ville en santé serait en grande partie accomplie.

¹⁸ Groupe de recherche appliquée en macroécologie. (2011). *La vie en ville et ses avantages : stratégie intégrée de réduction des GES et transport durable*. p. 1.

Des projets pour redonner un sens symbolique aux centres-villes

Au-delà des avantages économiques que peut entraîner un centre-ville en santé se trouvent d'autres raisons qui justifient les mesures entreprises pour revitaliser ces quartiers. On peut penser à la beauté du paysage et des infrastructures ou encore à la facilité de s'y déplacer, par exemple. L'essentiel réside toutefois dans le caractère identitaire d'un centre-ville, qui vient définir l'essence et l'esprit de la culture d'une ville entière ou même d'une région. Considérant que 65% de la population mondiale habitera en ville d'ici 2050¹⁹, il est nécessaire que le milieu environnemental de référence des êtres humains soit porteur de sens.

Les centres-villes sont très concernés par cette tendance et c'est d'autant plus dommage que l'on sait que l'identification à la ville où l'on habite (au clocher de son village) est une chose nécessaire. Elle passe par une forme d'attachement au « cœur » de la ville représentée par son centre-ville et engendre un comportement urbain différent de celui que l'organisation urbaine aurait tendance à développer en nous, insensible et mécanique. Les effets pervers du fonctionnalisme sont encore là et président à un grand nombre de décisions d'aménagement urbain. Pourtant il est question de « cœur de ville » et ce cœur de ville qui doit être vivant et attractif, c'est d'abord le centre-ville. Il est très important qu'il soit préservé et qu'un souci de grande qualité préside à chaque intervention en matière d'aménagement ou de construction.²⁰

Il est ici question de savoir redonner, en tant que municipalités, le caractère attrayant et distinctif de son centre-ville. C'est autour de ce fondement que s'activent toutes les ressources nécessaires pour la revalorisation des centres-villes, que ce soit à l'aide de ressources économiques, de la mobilisation citoyenne ou de projets novateurs.

C'est de cette volonté que sont nés plusieurs mouvements, projets, études et associations qui tentent d'établir certaines conventions afin d'offrir un outil de référence aux municipalités

¹⁹ Olivier de Rohozinski. (2003). *Sherbrooke, son centre-ville : méthode de décodage des espaces publics*. (Mémoire). Université de Sherbrooke. p. 1.

²⁰ Olivier de Rohozinski. (2003). *Sherbrooke, son centre-ville : méthode de décodage des espaces publics*. (Mémoire). Université de Sherbrooke. p. 2.

qui souffrent du phénomène de dévitalisation. Deux d'entre eux sont particulièrement intéressants.

L'étude *The Value of Investing in Canadian Downtowns* de l'Institut urbain du Canada dresse une liste de cinq principes qui permettent d'évaluer la « qualité » d'un centre-ville. D'abord, **la visibilité**, selon quoi les centres-villes doivent se démarquer à travers la ville de plus en plus étendue dans laquelle ils prennent place. Selon ce principe, les citoyens doivent être informés de la contribution du centre-ville au reste de la ville pour qu'ils puissent en reconnaître l'importance et la valeur symbolique. Deuxièmement, **le côté visionnaire** du centre-ville, qui s'exprime sous la forme des mesures entreprises, de la force des leaders impliqués et de l'audace de la vision globale pour donner à son centre-ville le plein potentiel qu'il peut offrir à sa communauté. Troisièmement, **la prospérité**, qui repose sur une économie solide et diversifiée. Quatrièmement, **l'habitabilité** du quartier, qui concerne la qualité de vie des résidents, de la facilité des déplacements dans le secteur ainsi que le sentiment de faire partie d'une collectivité. Finalement, **la stratégie**, qui recouvre l'ensemble des investissements effectués directement pour le centre-ville ainsi que leur influence directe sur le développement de ce dernier. Dans le cadre de cette étude, ces cinq principes servent à guider certaines recommandations auprès de dix centres-villes canadiens dont ceux d'Halifax, Edmonton et Vancouver.²¹

Un autre outil plus complexe et précis pour mesurer l'efficacité et la qualité d'un centre-ville est l'étude « Les centres-villes du Québec : indicateurs de performance ». Ce document de 2007 préparé par *La Fondation Rues principales* n'est rien de moins qu'un éventail des critères de performance d'un centre-ville beaucoup plus développé que celle présentée ci-dessus :

Une comparaison qui permet autant d'évaluer le chemin parcouru par chaque municipalité dans le temps et de vérifier dans quelle mesure les objectifs visés ont été atteints, que de déterminer le développement d'un groupe homogène de municipalités et de distinguer les éventuelles nuances que celles-ci pourraient présenter dans les multiples volets du développement durable.²²

²¹ Canadian Urban Institute. (2012). *The Value of Investing in Canadian Downtowns*. p. 6.

²² Fondation Rues principales. (2007). *Les centres-villes du Québec : indicateurs de performance*. (Étude). Ministère du développement économique, du développement et de l'exportation. p. 3.

Le document présente 72 indicateurs de performance que les grandes villes, moyennes villes et petites municipalités peuvent consulter afin de mesurer la performance de leur centre-ville et ainsi mieux orienter les projets futurs. Ces indicateurs sont classés en dix différentes catégories :

- **Situation commerciale et économique** (taux de vacance commerciale, capacité d'accueil hôtelière, nombre d'ouvertures de commerces et d'entreprises, etc.)
- **Organisation et participation des acteurs locaux au développement du milieu** (nombre de bénévoles qui collaborent et participent à la réalisation d'actions, nombre de sessions de formation destinées aux commerçants, nombre d'organismes œuvrant au développement économique et définition de leurs missions, etc.)
- **Population** (évolution de la taille de la population, évolution du nombre de ménages, densité de la population, etc.)
- **Éducation et activité de la population** (nombre total d'emplois, part de la population bénéficiant de l'aide sociale, répartition de la population active par type d'industries, etc.)
- **Transports et déplacements** (mode de transport pour se rendre au travail, nombre d'utilisateurs des transports en commun, etc.)
- **Logements** (coût moyen des loyers, évolution du nombre de logements, taux d'inoccupation des logements, etc.)
- **Améliorations physiques du milieu** (valeur totale des permis de construction et/ou de rénovation émis, répartition en pourcentage de l'utilisation du sol, nombre de désignations patrimoniales, etc.)
- **Animation du milieu** (nombre d'activités d'animation organisées dans le milieu, nombre de lieux culturels et de récréation en fonction de la population, nombre d'œuvres d'art urbain installées des lieux ou des bâtiments publics, etc.)
- **Promotion du milieu** (nombre de médias d'information locaux, nombre d'activités de promotion mises sur pied, etc.)

- **Environnement** (qualité de l'eau potable, qualité de l'air, gestion des déchets, nombre de constructions ou de rénovations écologiques, etc.)²³

La Fondation Rues principales souhaitait, lors du dévoilement du document en 2007, qu'il soit diffusé de manière étendue à travers le territoire du Québec et qu'il soit utilisé par de nombreuses villes pour pouvoir en évaluer les effets par la suite. De cette façon, il aurait pu devenir un outil de référence en matière de développement des centres-villes où il est possible d'évaluer plus concrètement quelles mesures sont à prendre et lesquelles sont à laisser tomber pour parvenir à un quartier central florissant.

En 2004, suite au Sommet de Montréal qui s'attarde longuement à la lutte contre la pauvreté, des chercheurs québécois et la Ville de Montréal mettent en marche un nouveau processus né de la *revitalisation urbaine intégrée* (RUI). Cette approche vise à concevoir le renouvellement d'un territoire donné selon « une vision globale et à long terme »²⁴ qui intervient dans « un grand nombre de domaines »²⁵ et auprès de « l'ensemble de la population du territoire »²⁶ pour, entre autres, trouver des solutions à « des facteurs qui engendrent la pauvreté dans une optique de développement durable »²⁷. L'approche RUI ne perçoit pas la participation citoyenne comme accessoire au processus, mais plutôt comme une finalité : les mesures entreprises ne mènent pas uniquement à l'amélioration de la qualité de vie sur la territoire où la méthode est appliquée, mais aussi à la prise en charge (*empowerment*) du quartier par la population elle-même. On vise ainsi à revitaliser des quartiers défavorisés par cette approche qui s'effectue *par* et *pour* tous les acteurs de la population. La méthode RUI a été jusqu'à présent utilisée par plusieurs quartiers de la ville de Montréal.

²³ Fondation Rues principales. (2007). *Les centres-villes du Québec : indicateurs de performance*. (Étude). Ministère du développement économique, du développement et de l'exportation. p. 57-64.

²⁴ Gérard Divay. Pierre J. Hamel. Damaris Rose. Anne-Marie Séguin. Gilles Sénécal. Paul Bernard. (2006). *Projet pilote de revitalisation urbaine intégrée : démarche d'évaluation*. (Étude). Institut national de la recherche scientifique. p. 1.

²⁵ *Loc. cit.*

²⁶ *Loc. cit.*

²⁷ *Loc. cit.*

On peut remarquer que le problème de la dévitalisation des centres-villes n'est pas pris à la légère considérant les mesures entreprises afin d'établir certaines façons de faire pour donner aux quartiers centraux leur aspect unique et attrayant. Ces méthodes s'avèrent essentielles pour pouvoir redonner le sens que l'on attribue à nos centres-villes en tant que « cœur de ville ». Bien que toutes les méthodes contiennent des failles et qu'elles n'aient été adoptées que par une minorité des villes québécoises, on peut du moins constater que la volonté de revitaliser les centres-villes les plus délaissés est bien présente dans l'esprit collectif.

Revitalisation et itinérance

On ne peut aborder l'enjeu de la dévitalisation des centres-villes sans mentionner les enjeux auxquels sont confrontés un groupe d'acteurs indéniable: les itinérants. Ces derniers ne peuvent être dissociés de la réalité des centres-villes considérant que c'est dans les quartiers centraux que l'itinérance prend des proportions importantes : « en ne disposant pas d'un logement, les itinérants sont restreints à utiliser les espaces publics, communautaires, institutionnels, ou privés ouverts au public pour effectuer la majorité de leurs activités »²⁸.

Une récente étude de l'Insee révèle que la pauvreté en France est nettement plus concentrée dans les villes-centres que dans les banlieues ou les couronnes. Le taux de pauvreté s'y élève à 23,1% dans les villes-centres contre 21,3% dans les banlieues et 18,1% dans les couronnes²⁹. Près de 80% de la population pauvre de la France réside dans les 230 grands centres urbains du pays, ce qui est non-négligeable³⁰. Dans ces grands centres urbains, la pauvreté est parfois de deux à trois fois plus élevée que dans les régions périphériques³¹. À Montréal, le phénomène est semblable : dans les quartiers Centre-Ville et Centre-Sud, « la proportion de personnes vivant sous le seuil de faible revenu y est nettement plus élevée que la moyenne de Montréal »³². Les aînés du quartier Centre-Sud sont plus de deux fois plus pauvres que la moyenne montréalaise ; les écoles primaires et l'école secondaire sont nettement plus défavorisés que le reste de la ville ; dans une partie du centre-ville, 54% de la population vit sous le seuil de la pauvreté³³. À ce jour, l'île de Montréal abrite entre 25 000 et 30 000 itinérants³⁴, ce qui représente environ 1,5% de la population. À la lumière de ces

²⁸ Elsa Lavigne. (2014). *Pratiques socio-territoriales des personnes itinérantes au centre-ville de Montréal*. (Mémoire). Université du Québec à Montréal. p. 16.

²⁹ Institut national de la statistique et des études économiques. *Une pauvreté très présente dans les villes-centres des grands pôles urbains*. [En ligne]. Consulté le 28 avril 2016.

³⁰ [s.a.]. « Centres-villes, banlieues...la pauvreté ne se concentre pas là on l'attend ». *Le Nouvel Observateur* (Paris). 2 juin 2015.

³¹ *Loc. cit.*

³² Centraide du Grand Montréal. (2013). *Analyse territoriale 2013 : le Centre-Sud et le Centre-Ville*. (Rapport trimestriel). p. 1.

³³ *Ibid.* p. 2.

³⁴ Le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal. *Sans-abri : 1000 ou 30 000 à Montréal ?* [En ligne]. Consulté le 28 avril 2016.

statistiques, il semble évident que la pauvreté se concentre principalement dans les centres-villes des grands centres urbains.

La revitalisation des centres-villes entraîne donc des réalités qui concernent directement les plus marginaux. En effet, les mesures mises de l'avant pour rendre un centre-ville plus attrayant sur la scène touristique contribuent au rejet des sans-abris et des itinérants, qui ne sont nullement favorables au bien-être d'un quartier central. Déjà extrêmement marginaux et peu estimés par les citoyens et les commerçants du centre-ville de Montréal, la revitalisation de ce centre-ville au profit du développement économique et touristique mènent les autorités policières à quatre formes de rejet envers les itinérants :

- **L'expulsion**, en les faisant disparaître par le biais de sévères restrictions et interdictions de fréquenter le territoire du centre-ville.
- **La dispersion**, en éloignant les ressources aux sans-abris dans des endroits périphériques aux quartiers centraux.
- **La concentration**, en leur demandant de s'éloigner vers des endroits moins fréquentés par la population touristique.
- **La dilution**, en animant les quartiers centraux par des activités qui attirent des citoyens conformes aux normes sociales pour ainsi réduire la visibilité des plus marginaux³⁵.

Si l'approche RUI s'est appliquée dans certains quartiers de Montréal au début des années 2000, le principe d'inclusion des citoyens à la revitalisation des quartiers a bien évidemment exclu les personnes itinérantes et sans-abris du processus. Selon Michel Parazelli, professeur à l'école de travail social de l'UQÀM, on doit passer d'un « discours paternaliste de prise en charge à un discours de prises en compte des personnes itinérantes »³⁶. En ce sens, il faut nécessairement inclure les plus marginaux aux consultations en matière de politiques publiques de revitalisation des centres-villes. Considérant leur importance et la place

³⁵ Brian Myles. « Centres-villes de Montréal : le fossé se creuse avec les marginaux ». *Le Devoir* (Montréal). 16 décembre 2013.

³⁶ Claude Gauvreau. « Un levier de changement ». *Actualités Uqam* (Montréal). 28 février 2014.

prépondérante qu'ils occupent dans les rues du centre-ville, « il ne faut pas donner prise à une vision pathologique de la marginalité sociale ni réduire l'itinérance à une mauvaise trajectoire personnelle »³⁷ lors de l'évaluation des objectifs à établir et aux mesures à entreprendre pour réduire la pauvreté dans les quartiers centraux.

Le rejet des itinérants vers la périphérie des grands centres urbains voués à une exploitation touristique à Montréal continue à être appliqué et à prendre de l'expansion. Dès le 2 mai 2016, on compte « déplacer » les itinérants du Square Viger, situé en plein centre-ville de la plus grande ville du Québec, pour pouvoir débiter les travaux qui mèneront à l'installation d'un café-terrasse³⁸. Le Square Viger était déjà un endroit de prédilection pour les itinérants expulsés de la Place des Festivals³⁹ qui devront maintenant se relocaliser dans des secteurs encore plus éloignés du centre-ville touristique. On peut également rappeler la réalité des itinérants du quartier Downtown Eastside, situé à l'est du centre-ville de Vancouver, à l'aube des Jeux Olympiques de 2010. Code postal le plus pauvre au Canada⁴⁰, l'arrivée de millions de touristes et d'athlètes provoqua le déplacement, l'empiètement et de plus fortes répressions policières envers les personnes itinérantes du quartier⁴¹.

³⁷ *Loc. cit.*

³⁸ Amélie Pineda. « Square Viger : le déplacement des itinérants commencera lundi ». *Le Journal de Montréal* (Montréal). [En ligne]. 29 avril 2016.

³⁹ Brian Myles. « Centres-villes de Montréal : le fossé se creuse avec les marginaux ». *Le Devoir* (Montréal). 16 décembre 2013.

⁴⁰ Sylvain Leclerc « Les Olympiques de la pauvreté ». *RDS* (Montréal). 26 janvier 2010.

⁴¹ Raymond Viger. « Le quartier chaud de Vancouver : Downtown Eastside ». *Le Journal de rue*. 9 novembre 2008.

Le cas de Sherbrooke

Sherbrooke n'échappe pas au phénomène de dévitalisation des centres-villes. Sixième plus grande ville au Québec, elle accueille une forte population étudiante grâce à ses trois cégeps et ses deux universités (plus de 10% de la population est étudiante). Sherbrooke se présente comme le pôle estrien par excellence : d'où son surnom, la Reine des Cantons-de-l'Est⁴².

Il est pourtant évident que le centre-ville sherbrookoïse souffre d'un certain nombre de maux qui l'empêchent d'avoir la reconnaissance qu'il mérite. Dans son mémoire « Sherbrooke, son centre-ville : méthode de décodage des espaces publics » de Olivier de Rohozinski, on évoque que si le centre-ville de Sherbrooke a d'abord à travailler la qualité de ses espaces publics, il y a aussi une question assez simple à résoudre : où est le centre-ville de cette ville ?

Les réponses sont alors bien souvent imprécises, comme s'il était difficile de situer cette centralité. Au mieux, le centre-ville sera la rue Wellington avec une infime partie de la rue King. Cela peut surprendre étant donné la dimension étendue de l'urbanisation de Sherbrooke, une urbanisation suffisante pour générer l'image d'un centre-ville plus étoffé qu'une simple rue dans l'esprit de ses habitants.⁴³

Le centre-ville de Sherbrooke souffre également de problèmes liés à sa mise en valeur et au développement de son plein potentiel. Le *Diagnostic du centre-ville de Sherbrooke* de Commerce Sherbrooke datant de 2012 dresse une liste des difficultés qu'éprouve le centre-ville autant sur les plans géographique que social. Ces réalités ont une influence directe sur la qualité du centre-ville et sur les mesures à envisager pour lui redonner une allure éclatante. Parmi les principaux reproches en matière d'utilisation du territoire que l'on porte au centre-ville de Sherbrooke, on trouve :

- **Sous-utilisation de l'espace urbain** (stationnements extérieurs et construits, faible densité de certaines zones)
- **Tissu urbain diffus** (taux d'implantation faible, répartition discontinue)

⁴² Wikipédia. *Sherbrooke*. [En ligne]. <<https://fr.wikipedia.org/wiki/Sherbrooke>>. Consulté le 29 avril 2016.

⁴³ Olivier de Rohozinski. (2003). *Sherbrooke, son centre-ville : méthode de décodage des espaces publics*. (Mémoire). Université de Sherbrooke. p. 6.

- **Image discontinue et hétéroclite du centre-ville** (manque de cohérence dans le langage architectural, dans la typologie, dans la variété d’implantation, etc.)
- **Entrées au centre-ville peu marquées** (manque de mise en valeur)
- **Couvert végétal déficient** (manque d’espaces verts dans les milieux de vie)
- **Prédominance de la circulation véhiculaire** (au détriment de la circulation piétonnière)
- **Contradictions de certains projets municipaux** (requalification du centre-ville versus implantation de surfaces commerciales en territoire riverain, par exemple)⁴⁴

Sur le plan social, le centre-ville de Sherbrooke comporte encore une fois de nombreuses lacunes qui nuisent à son développement. D’abord, l’exode vers les banlieues n’épargne pas le centre-ville de Sherbrooke. La figure ci-dessous présente l’évolution de la population résidant au centre-ville depuis le début des années 70. On constate que celle-ci s’est graduellement déplacée vers d’autres secteurs résidentiels, notamment vers de nouveaux secteurs résidentiels de plus en plus importants comme Rock Forest, par exemple.

| Années | Ville de Sherbrooke | Centre-ville de Sherbrooke | |
|--------|---------------------|----------------------------|---|
| | Nombre | Nombre | Proportion de la population totale de Sherbrooke(%) |
| 1971 | 103 083 | 5 694 | 5,5 |
| 1976 | 111 137 | N/D | N/D |
| 1981 | 117 848 | 3 740 | 3,2 |
| 1986 | 122 282 | 3 500 | 2,9 |
| 1991 | 131 123 | 3 295 | 2,5 |
| 1996 | 136 681 | 2 705 | 2 |
| 2001 | 139 388 | 3 035 | 2,2 |
| 2006 | 147 427 | 3 080 | 2,1 |

45

De plus, la population du centre-ville est à ce jour essentiellement plus pauvre que la moyenne de la ville : seulement 16% de la population du quartier a des revenus de plus de 30 000\$ par année, contrairement à 39% pour l’ensemble de la ville⁴⁶. Finalement, le parc de

⁴⁴ Commerce Sherbrooke. 2012, novembre. *Le centre-ville de Sherbrooke : problématique, diagnostic*. [PDF en ligne]. Sherbrooke. p. 33.

⁴⁵ *Ibid.* p. 34.

⁴⁶ *Ibid.* p. 39.

logements du centre-ville est plutôt ancien et la moitié des immeubles y ont été construits avant 1946 et nécessitent des réparations mineures comme majeures⁴⁷.

De nombreux plans de développement et études ont été réalisés depuis les années 1960 pour revitaliser le centre-ville de Sherbrooke et conforter son rôle de cœur historique, culturel et administratif de la ville et de la région, sans toutefois parvenir à redonner à ce territoire le rayonnement et l'attractivité qu'il pourrait aujourd'hui avoir. [...] Si plusieurs projets majeurs ont été réalisés au cours des dernières années (réaménagement de la gare du Canadien National, abords du lac des Nations, etc.), leur manque d'articulation avec une stratégie globale de revitalisation du centre-ville limite sensiblement les retombées attendues pour la revitalisation du centre-ville.⁴⁸

C'est donc sur ces faits que s'appuient les plus récents développements en matière de revitalisation du centre-ville de Sherbrooke. En effet, de nombreuses initiatives de citoyens, commerçants et associations ont vu le jour dans les dernières années afin de travailler corps et âme à revitaliser le centre-ville. D'abord, en 2012, l'Association des gens d'affaires du centre-ville de Sherbrooke est créée suite à la dissolution de la société de développement commercial (SDC) l'année précédente. Cette association à participation volontaire regroupe les commerçants du centre-ville selon quatre objectifs précis :

- 1– Promouvoir le développement économique et commercial du centre-ville de Sherbrooke ainsi que de ses membres;
- 2– Protéger les intérêts de ses membres et les encourager à faire de la publicité et de la promotion en faveur du centre-ville de Sherbrooke et de l'Association des gens d'affaires du centre-ville de Sherbrooke;
- 3– Être le porte-parole des membres pour tout ce qui attrait à la protection des intérêts collectifs de l'Association des gens d'affaires du centre-ville de Sherbrooke;
- 4– Promouvoir et faciliter les manifestations culturelles et artistiques à l'intérieur de l'Association des gens d'affaires du centre-ville de Sherbrooke.⁴⁹

C'est de l'AGACVS que sont nées diverses initiatives aujourd'hui reconnues à l'échelle locale et provinciale et qui sont vouées à la reconnaissance de la richesse du centre-ville sherbrookoïse. Le magazine de l'AGACVS par exemple, lecentro.co, est un site web travaillant sur la diffusion des nouvelles concernant le centre-ville de Sherbrooke. On y

⁴⁷ *Loc. cit.*

⁴⁸ *Ibid.* p. 9.

⁴⁹ Philippe Cadieux. « Une nouvelle association des gens d'affaire au centre-ville ». *Commerce Sherbrooke* (Sherbrooke). 8 février 2012.

publie des articles portant sur la gastronomie, l'art et la culture, l'actualité, l'urbanisme ou le divertissement qui permettent aux commerçants et artisans du centre-ville d'avoir une certaine visibilité sur la scène culturelle sherbrookoise⁵⁰. C'est aussi l'AGACVS qui est à l'origine de l'évènement *Bouffe ton centro!*, qui rassemble chaque année des dizaines de chefs gastronomiques sherbrookois qui « sautent sur l'occasion de profiter de cette vitrine »⁵¹ et des centaines de citoyens venus découvrir les créations de ces derniers en plein centre-ville. En 2016, *Bouffe ton centro!* en sera à sa quatrième édition.

Fin 2015, l'AGACVS travaillait à recréer une société de développement commercial au centre-ville après sa dissolution en 2011. Un référendum tenu en janvier 2016 mit fin au processus : 92 commerçants étaient en défaveur de la nouvelle SDC alors que 90 étaient en faveur⁵². S'il semble difficile de définir des objectifs communs pour les commerçants du centre-ville, ce qui est certain, c'est que l'AGACVS s'est beaucoup fait connaître par ce référendum et a même enregistré plusieurs nouveaux membres depuis. L'intérêt pour une SDC est également clairement présent considérant le résultat serré qu'a entraîné le référendum et plusieurs commerçants du centre-ville ont la volonté de revenir à la charge avec une nouvelle proposition de SDC d'ici deux ans⁵³. Selon Catherine Sheehy, commerçante du centre-ville et membre de l'association, « il faut tous se tenir les coudes pour notre succès commun, car chacun doit propulser son image forte pour que les gens sentent qu'il y a plusieurs attraits plus qu'intéressants au Centro. Je crois que c'est notre force depuis le début et ce, peu importe le nombre de commerçants que nous sommes »⁵⁴.

On ne peut parler de la revitalisation du centre-ville de Sherbrooke sans mentionner les énormes efforts qui sont investis en la matière par Commerce Sherbrooke depuis sa création. Cet organisme à but non-lucratif fondé en 2011 a pour mission de diriger les initiatives liées

⁵⁰ Le Centro. *Le centre-ville de Sherbrooke*. [Site web]. <<http://lecentro.co/>>. Consulté le 30 avril 2016.

⁵¹ Camille Dauphinais-Pelletier. « Mise en bouche réussie pour Bouffe ton Centro ». *La Tribune* (Sherbrooke). 1 août 2015.

⁵² Jessyka Dumulong. « Société de développement commercial au centre-ville : les gens d'affaires disent non ». *104,7 FM* (Outaouais). 18 janvier 2016.

⁵³ Le Centro. « Une petite histoire de la mobilisation au centre-ville ». *Le Centro.co* (Sherbrooke). 6 avril 2016.

⁵⁴ *Loc. cit.*

au développement commercial de la Ville de Sherbrooke⁵⁵. Bien que son travail ne se limite pas au territoire du centre-ville, Commerce Sherbrooke veille au développement de ce dernier et contribue grandement à instaurer des projets et des orientations selon une approche globale. Il intervient auprès de trois clientèles, soient, la Ville de Sherbrooke, les investisseurs potentiels et les commerçants de Sherbrooke. Commerce Sherbrooke est à l'origine du *Diagnostic du centre-ville de Sherbrooke*, qui souligne les enjeux auxquels il est confronté ainsi que les réalités qui affectent l'image du centre-ville. Commerce Sherbrooke a également travaillé à publier l'*Énoncé de vision d'avenir et orientations prioritaires* la même année, qui constitue une « ligne directrice qui guidera le développement du centre-ville pour les années à venir »⁵⁶. De plus, sans être destiné spécifiquement aux commerçants du centre-ville, Commerce Sherbrooke a créé l'Observatoire commercial, qui permet aux nouveaux commerçants de visualiser dans quel secteur de la ville il serait bénéfique pour eux de s'installer en fonction de l'offre et de la demande du territoire ainsi que les profits qui pourraient être tirés du dit commerce. Le centre-ville fait bien évidemment partie des secteurs que les nouveaux commerçants peuvent envisager à l'aide de l'Observatoire commercial⁵⁷.

C'est des travaux de Commerce Sherbrooke qu'est né le projet *Centre-ville 2020* en 2013, qui mise sur une vision commune de développement durable à l'aide de la création du Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke. Le document innovateur présenté à la ville en 2014 étale les différents travaux à effectuer de façon concrète au centre-ville jusqu'en 2040. On parle entre autres de la « création d'une ceinture verte près de la rivière Saint-François, [la] construction de bâtiments multifonctionnels et [les] aménagements d'espaces publics »⁵⁸, le plan « met en évidence les qui guideront toutes les décisions concernant le centre-ville pour plusieurs années »⁵⁹. C'est à l'aide de la participation des citoyens de Sherbrooke à des activités comme « Dessine-moi ton centre-ville » ou à de

⁵⁵ Commerce Sherbrooke. *À propos*. [Site web]. <<http://commercesherbrooke.com/a-propos/>>. Consulté le 2 mai 2016.

⁵⁶ Commerce Sherbrooke. 2012, novembre. *Énoncé de vision d'avenir et orientations prioritaires*. [PDF en ligne]. Sherbrooke. p. 3.

⁵⁷ Commerce Sherbrooke. *L'observatoire commercial*. [Page web]. <<http://commercesherbrooke.com/lobservatoire-commercial/>>. Consulté le 2 mai 2016.

⁵⁸ Jonathan Custeau. « Le prochain virage du centre-ville ». *La Tribune* (Sherbrooke). 17 janvier 2015.

⁵⁹ *Loc. cit.*

nombreuses consultations auprès de groupes d'intérêt que le document a pu dresser un portrait d'un centre-ville réinventé à l'image de ses résidents. En janvier 2016, il est adopté par la Ville de Sherbrooke et distribué dans les 68 000 foyers sherbrookoïses. « Pour les vingt-cinq prochaines années, nous aurons la chance de compter sur un plan solide qui respecte les dimensions économiques, sociales et environnementales et qui nous permet de rêver à un centre-ville durable »⁶⁰.

Dans les mesures à entreprendre dans le plan, la problématique du logement occupe une place centrale. Qualifiée de « pire lacune identifiée pour le développement du centre-ville »⁶¹ par Serge Paquin, la Ville de Sherbrooke a instauré en début d'année deux programmes d'accession à la propriété pour encourager de nouveaux propriétaires à venir s'installer dans le secteur. Le premier programme constitue en un prêt qui pourra s'élever jusqu'à 25 000\$ pour les nouveaux propriétaires de logements. Le second programme aidera à « la construction neuve, la rénovation, la reconversion ou la requalification des bâtiments du centre-ville »⁶² grâce à un crédit de taxes foncières de 100% les trois premières années du bâtiment ainsi que 50% de crédit pour les deux années suivantes. Les deux programmes visent à offrir plus de logements, plus diversifiés et de meilleure qualité afin de revitaliser le centre-ville.

Sherbrooke travaille depuis maintenant plus de cinquante ans à revitaliser son centre-ville. Seulement, quelques rénovations et certains ajouts de surface n'ont pas suffi pour donner au centre-ville son caractère unique. Les projets envisagés dans les dernières années, toutefois, ne peuvent que témoigner de l'intérêt commun qu'ont les Sherbrookoïses à revitaliser leur centre-ville. Par le développement d'études, d'associations de commerçants, de plateformes, de programmes municipaux et de documents visionnaires, le centre-ville est entre bonnes mains et plus que jamais ressent-on ce désir de faire du quartier un endroit de prédilection en terme de qualité de vie.

⁶⁰ Gilles Marcoux. « Centre-ville 2020 : dépôt final du plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke ». *Commerce Sherbrooke* (Sherbrooke). 21 avril 2015.

⁶¹ Christian Caron. « Sherbrooke veut stimuler la revitalisation au centre-ville ». *Le Sherbrooke Express* (Sherbrooke). [19 janvier 2016].

⁶² *Loc. cit.*

Conclusion

Si la dévitalisation des centres-villes est un phénomène répandu à travers les municipalités québécoises, canadiennes et même du monde entier, il n'est pas pris avec un grain de sel. Nombre de projets sont entrepris et d'importantes sommes sont investies pour revitaliser ces espaces communs qui perdent de la valeur depuis le début du phénomène d'exode vers les banlieues. Les conséquences néfastes qu'entraîne cette réalité sur les centres-villes poussent les citoyens et dirigeants à repenser les quartiers centraux afin de refaire d'eux des « cœurs de ville » qui provoquent un attachement identitaire avec les résidents de la municipalité dans laquelle ils prennent place.

L'un des aspects les plus fondateurs de cette volonté réside en la formation d'un mode de vie centré sur « la vie en ville ». Pour revaloriser les centres-villes, il faut les concevoir comme des milieux où il fait bon s'installer et où un esprit communautaire d'interdépendance peut être créé.

Le centre n'est pas seulement ce qui s'oppose à la périphérie, ses frontières ne sont pas seulement celles qu'indiquent les autorités municipales ou encore la signalétique accueillant les visiteurs qui arrivent en ville. On propose ici d'aborder le centre-ville comme forme spatiale, inséré dans un réseau de transports et un marché immobilier, et indissociablement comme modèle récemment promu de vie en ville⁶³.

Dans « Les centres-villes : modèles, luttes et pratiques » de Sylvie Tissot, une approche abordée consiste à attirer le plus d'acteurs différents de la société à s'établir dans les centres-villes, et particulièrement ceux qui peuvent contribuer à la revalorisation de ces espaces comme milieux de vie :

L'approche adoptée ici conduit toutefois à élargir la gamme des acteurs considérés : élus et promoteurs immobiliers, chaînes et commerces locaux, mais aussi journalistes, cinéastes et amateurs d'architecture ancienne, bref tous ceux qui jouent un rôle crucial dans la revalorisation des espaces en contribuant aussi à définir ou redéfinir ce qu'est précisément le centre d'une ville⁶⁴.

⁶³ <http://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-5-page-4.htm>

⁶⁴ <http://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-5-page-4.htm>

Les centres-villes ont donc besoin de favoriser, par l'entremise de nouveaux programmes de revitalisation des espaces publics et d'accessibilité au logement, au transport et aux commerces, la qualité du mode de vie possible en centre-ville. Parallèlement, ils ont également besoin de déconstruire l'image péjorative collective que l'on peut attribuer aux centres-villes, soit celle d'un milieu défavorisé divisé de la facilité de la vie en banlieue. Les plus récents développements effectués au centre-ville de Sherbrooke sont exemplaire en la matière et il serait bénéfique de prendre exemple sur des programmes aussi novateurs et ayant autant d'ampleur que ce dernier afin de faire des centres-villes des endroits où il fait bon vivre. Les bénéfices que pourraient entraîner la revalorisation d'un centre-ville sur les plans économique, social et environnemental sont importants et ne peuvent être mis de côté par les communautés québécoises.

Constats

1. Le phénomène de dévitalisation des centres-villes n'est pas nouveau : depuis les années 50, au Canada, les résidents des centres-villes délaissent leur quartier au profit de la banlieue pour de nombreuses raisons, telles que la congestion incontournable au cœur de la ville, la hausse de la valeur des terres agricoles en périphérie et la nouvelle image péjorative envers les quartiers « mixtes » comme les centres-villes.
2. L'exode vers les banlieues entraîne depuis lors des conséquences sur les plans économique, social et environnemental. On assiste à la fermeture de plusieurs commerces des centres-villes, dû entre autres à l'émergence des centres commerciaux en périphérie. Le tissu social et l'attachement identitaires envers son « cœur de ville » sont également moindres, voire inexistants. Vivre en banlieue demande finalement un usage plus fréquent de l'automobile, ce qui ne va pas sans conséquence sur la production de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.
3. Il apparaît essentiel d'investir dans la revitalisation des centres-villes, ce pourquoi plusieurs approches, études et investissements ont été développés dans les dernières années pour envisager des solutions au problème de dévitalisation des centres-villes. On peut mentionner l'étude *The Value of Investing in Canadian Downtowns*, par exemple, ou encore *Les centres-villes du Québec : indicateurs de performance*.
4. De nombreuses villes du Québec investissent actuellement d'importantes sommes destinées à la revitalisation de leur centre-ville. C'est le cas notamment de Gatineau, Jonquière, Granby et Sherbrooke.
5. La revitalisation des centres-villes entraîne toutefois des répercussions sur les itinérants et les sans-abris des grands centres urbains, qui vivent essentiellement en plein cœur de la ville. Désireux de faire des centres-villes des attraits touristiques incontournables, les plus marginaux, qui sont déjà fortement réprimandés par les autorités municipales, se retrouvent chassés de ces espaces qui constituent leur milieu de vie.
6. Le centre-ville de Sherbrooke travaille depuis plus de cinquante ans à revitaliser son centre-ville. Cependant, le manque de vision globale et d'articulation des projets envisagés a fait en sorte qu'ils ne sont jamais parvenus à des résultats importants.

7. D'autres lacunes empêchent le centre-ville de Sherbrooke de rayonner en tant que centre-ville fonctionnel et durable. On peut mentionner la sous-utilisation de l'espace urbain, la priorité accordée aux véhicules au détriment des espaces piétonniers ou encore à l'espace végétal déficient.
8. Dans les derniers développements marquants de la saga de la revitalisation du centre-ville de Sherbrooke, la création de l'AGACVS en 2011 a permis de jeter un nouveau souffle sur le travail à effectuer dans le quartier. Le site web lecentro.co et l'événement *Bouffe ton centro!* sont nés de cette association et permettent aujourd'hui au centre-ville une certaine reconnaissance à l'échelle régionale et provinciale.
9. Le Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke proposé par Commerce Sherbrooke dans le cadre du projet Centre-ville 2020 et adopté par la Ville en 2015 permet d'entreprendre d'importantes modifications du centre-ville étalées sur 25 ans. Il s'agit d'un important document né de la participation de plusieurs groupes de citoyens et qui se présente comme un échéancier des différentes rénovations et améliorations à effectuer pour élever le centre-ville à son plein potentiel.

Bibliographie

- Bélangier, Mathieu. « Quartier créatif : Gatineau complètera l'étude de Vision centre-ville ». *Le Droit* (Gatineau). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/le-droit/actualites/ville-de-gatineau/201602/16/01-4951465-quartier-creatif-gatineau-completera-letude-de-vision-centre-ville.php>>. 16 février 2016.
- Cadieux, Philippe. « Une nouvelle association des gens d'affaire au centre-ville ». *Commerce Sherbrooke* (Sherbrooke). [En ligne]. <<http://commercesherbrooke.com/2012/02/08/une-nouvelle-association-des-gens-daffaires-au-centre-ville/>>. 8 février 2012.
- Canadian Urban Institute. (2012). *The Value of Investing in Canadian Downtowns*. Récupéré de <<https://www.ida-downtown.org/eweb/docs/ValueInvCanDwtn12.pdf>>.
- Caron, Christian. « Sherbrooke veut stimuler la revitalisation au centre-ville ». *Le Sherbrooke Express* (Sherbrooke). [En ligne]. <<http://www.lejournaldesherbrooke.ca/actualites/2016/1/19/sherbrooke-veut-stimuler-la-revitalisation-au-centre-ville.html>>. 19 janvier 2016.
- Centraide du Grand Montréal. (2013). *Analyse territoriale 2013 : le Centre-Sud et le Centre-Ville*. (Rapport trimestriel). Récupéré de <<http://www.centraide-mtl.org/fr/documents/4388/upload/documents/Portrait-de-territoire-Centre-Sud-Centre-ville.pdf>>. 4 pages.
- Commerce Sherbrooke. 2012, novembre. *Le centre-ville de Sherbrooke : problématique, diagnostic*. [PDF en ligne]. Sherbrooke. Récupéré de <<http://commercesherbrooke.com/wp-content/uploads/2015/05/Diagnostic-du-centre-ville-de-Sherbrooke.pdf>>.
- Commerce Sherbrooke. *À propos*. [Page web]. <<http://commercesherbrooke.com/a-propos/>>. Consulté le 2 mai 2016.
- Commerce Sherbrooke. *L'observatoire commercial*. [Page web]. <<http://commercesherbrooke.com/lobservatoire-commercial/>>. Consulté le 2 mai 2016.
- Commerce Sherbrooke. 2012, novembre. *Énoncé de vision d'avenir et orientations prioritaires*. [PDF en ligne]. Sherbrooke. Récupéré de <http://commercesherbrooke.com/wp-content/uploads/2013/05/50153F_SHERBROOKE-VISION_20121108_FINAL_LR.pdf>.
- Custeau, Jonathan. « Le prochain virage du centre-ville ». *La Tribune* (Sherbrooke). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/sherbrooke/201501/17/01-4836139-le-prochain-virage-du-centre-ville.php>>. 17 janvier 2015.

- Dauphinois-Pelletier, Camille. « Mise en bouche réussie pour Bouffe ton Centro ». *La Tribune* (Sherbrooke). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/sherbrooke/201508/01/01-4889685-mise-en-bouche-reussie-pour-bouffe-ton-centro.php>>. 1 août 2015.
- De Rohozinski, Olivier. (2003). *Sherbrooke, son centre-ville : méthode de décodage des espaces publics*. (Mémoire). Université de Sherbrooke. Récupéré de <<http://savoirs.usherbrooke.ca/handle/11143/2342>>.
- Delisle, Gabriel. « La saignée commerciale se poursuit au centre-ville de Trois-Rivières ». *La Presse* (Montréal). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/le-nouvelliste/actualites/201502/12/01-4843495-la-saignee-commerciale-se-poursuit-au-centre-ville-de-trois-rivieres.php>>. 12 février 2015.
- Divay, Gérard. J. Hamel, Pierre. Rose, Damaris. Séguin, Anne-Marie. Sénécal, Gilles. Bernard, Paul. (2006). *Projet pilote de revitalisation urbaine intégrée : démarche d'évaluation*. (Étude). Institut national de la recherche scientifique. Récupéré de <<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs1983522>>.
- Dumulong, Jessyka. « Société de développement commercial au centre-ville : les gens d'affaires disent non ». *104,7 FM* (Outaouais). [En ligne]. <<http://www.fm1047.ca/regional/nouvelles/societe-de-developpement-commercial-au-centre-vill-756615.html>>. 18 janvier 2016.
- Fondation Rues principales. (2007). *Les centres-villes du Québec : indicateurs de performance*. (Étude). Ministère du développement économique, du développement et de l'exportation. Récupéré de <https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/publications/etudes_statistiques/secteur_commercial/indicateurs_performances.pdf>.
- Gaudreau, Jérôme. « Centre-ville : de l'optimisme malgré plusieurs fermetures ». *La Tribune* (Sherbrooke). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/la-tribune/affaires/201403/01/01-4743789-centre-ville-de-loptimisme-malgre-plusieurs-fermetures.php>>. 1 mars 2014.
- Gauvreau, Claude. « Un levier de changement ». Actualités Uqam (Montréal). [En ligne]. <<http://www.actualites.uqam.ca/2014/politique-sur-litinerance-un-levier-de-changement>>. 28 février 2014.
- Groupe de recherche appliquée en macroécologie. (2011). *La vie en ville et ses avantages : stratégie intégrée de réduction des GES et transport durable*. [En ligne]. <<http://www.grame.org/Fiche3.pdf>>. 4 pages.
- Institut national de la statistique et des études économiques. *Une pauvreté très présente dans les villes-centres des grands pôles urbains*. [En ligne]. <http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&id=4655%C2#inter1>. Consulté le 28 avril 2016.

- Laflamme, Cynthia. « Revitalisation du centre-ville : la Chambre de commerce veut en être ». *La Voix de l'Est* (Granby). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/la-voix-de-lest/actualites/201512/20/01-4933268-revitalisation-du-centre-ville-la-chambre-de-commerce-veut-en-etre.php>>. 21 décembre 2015.
- Lavigne, Elsa. (2014). *Pratiques socio-territoriales des personnes itinérantes au centre-ville de Montréal*. (Mémoire). Université du Québec à Montréal. Récupéré de <<http://www.archipel.uqam.ca/6245/1/M13282.pdf>>.
- Le Centro. *Le centre-ville de Sherbrooke*. [Site web]. <<http://lecentro.co/>>. Consulté le 30 avril 2016.
- Le Centro. « Une petite histoire de la mobilisation au centre-ville ». *Le Centro.co* (Sherbrooke). [En ligne]. <<http://lecentro.co/urbanisme-et-developpement/une-petite-histoire-de-mobilisation-au-centre-ville/>>. 6 avril 2016.
- Leclerc, Sylvain. « Les Olympiques de la pauvreté ». *RDS* (Montréal). [En ligne]. <<http://www.rds.ca/les-olympiques-de-la-pauvrete-1.310021>>. 26 janvier 2010.
- Le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal. *Sans-abri : 1000 ou 30 000 à Montréal ?* [En ligne]. <http://www.rapsim.org/fr/default.aspx?sortcode=1.1.6&id_article=350&starting=&ending=>. Consulté le 28 avril 2016.
- Lessard, Denis. « L'exode vers la banlieue se poursuit ». *La Presse* (Montréal). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/actualites/montreal/201202/06/01-4492914-lexode-vers-la-banlieue-se-poursuit.php>>. 6 février 2012.
- Lévesque, Laura. « 27 millions au centre-ville de Jonquière ». *Le Quotidien* (Saguenay Lac-St-Jean). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/le-quotidien/actualites/201510/13/01-4909474-27-millions-au-centre-ville-de-jonquiere.php>>. 14 octobre 2015.
- Marcoux, Gilles. « Centre-ville 2020 : dépôt final du plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke ». *Commerce Sherbrooke* (Sherbrooke). [En ligne]. <<http://commercesherbrooke.com/2015/04/21/centre-ville-2020-depot-final-du-plan-directeur-damenagement-durable-du-centre-ville-de-sherbrooke/>>. 21 avril 2015.
- Myles, Brian. « Centres-villes de Montréal : le fossé se creuse avec les marginaux ». *Le Devoir* (Montréal). [En ligne]. <<http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/395336/le-fosse-se-creuse-avec-les-marginaux>>. 16 décembre 2013.
- Pineda, Amélie. « Square Viger : le déplacement des itinérants commencera lundi ». *Le Journal de Montréal* (Montréal). [En ligne]. <<http://www.journaldemontreal.com/2016/04/29/square-viger-le-deplacement-des-itinerants-commencera-lundi>>. 29 avril 2016.

- Racine, Jean-François. « Le plus ancien restaurateur de Québec se retire ». *Le Journal de Montréal* (Montréal). [En ligne]. <<http://www.journaldequebec.com/2016/01/07/le-plus-ancien-restaurateur-de-quebec-se-retire>>. 7 janvier 2016.
- Regroupement des centres-villes et des artères commerciales. (2003). *Étude sur l'impact des grandes surfaces sur les commerces des centres-villes au Québec*. (Étude). Récupéré de <bibvir2.uqac.ca/archivage/24053506.doc>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Comparaison entre les quartiers – Montréal*. [En ligne]. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/codu/codu_004.cfm>. Consulté le 8 avril 2016.
- Solioz, Murielle. (2007). *Dans une optique de développement durable, les centres-villes peuvent-ils fonctionner sur le modèle d'un « centre commercial à ciel ouvert » ?*. (Étude de cas). Haute École Valaisanne. Récupéré de <https://doc.rero.ch/record/8829/files/Solioz_Murielle_TD_ville_Nyon_f_v_07.pdf>.
- Statistiques Canada. (2008). *Dépendance à l'automobile dans les quartiers urbains*. [Archive web]. Récupéré le 8 avril 2016 de <<http://www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2008001/article/10503-fra.htm>>.
- Tissot, Sylvie. (2012). « Les centres-villes : modèles, luttes et pratiques ». *Actes de la recherche en sciences sociales*. Cairn. No. 185, p. 4-11. [En ligne]. <<http://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-5-page-4.htm>>. Consulté le 4 mai 2016.
- Viger, Raymond. « Le quartier chaud de Vancouver : Downtown Eastside ». *Le Journal de rue*. [En ligne]. <<https://journaldelarue.wordpress.com/2008/11/09/le-quartier-chaud-de-vancouver-downtown-eastside/>>. 9 novembre 2008.
- Von Ungern-Sternberg et Da Cunha. (2003). *Impacts de l'étalement urbain*. (Étude). Forum environnement : développement urbain durable. Récupéré de <<http://docplayer.fr/5033103-Impacts-de-l-etalement-urbain.html>>.
- Wikipédia. *Sherbrooke*. [En ligne]. <<https://fr.wikipedia.org/wiki/Sherbrooke>>. Consulté le 29 avril 2016.
- [s.a.]. « Centres-villes, banlieues...la pauvreté ne se concentre pas là on l'attend ». *Le Nouvel Observateur* (Paris). [En ligne]. <<http://tempsreel.nouvelobs.com/societe/20150602.OBS0012/centres-villes-banlieue-la-pauvrete-ne-se-concentre-pas-ou-on-l-attend.html>>. 2 juin 2015.
- [s.a.]. « L'étalement urbain inévitable ». *La Presse* (Montréal). [En ligne]. <<http://www.lapresse.ca/debats/debat-du-jour/201202/09/01-4494394-letalement-urbain-inevitable.php>>. 9 février 2012.