

Le cœur des villes et des villages est traditionnellement un lieu où se côtoient les usages commerciaux, résidentiels, institutionnels et récréatifs qui sont à l'origine même de sa vitalité et qu'on doit maintenir en équilibre afin de conserver un milieu de vie de qualité.

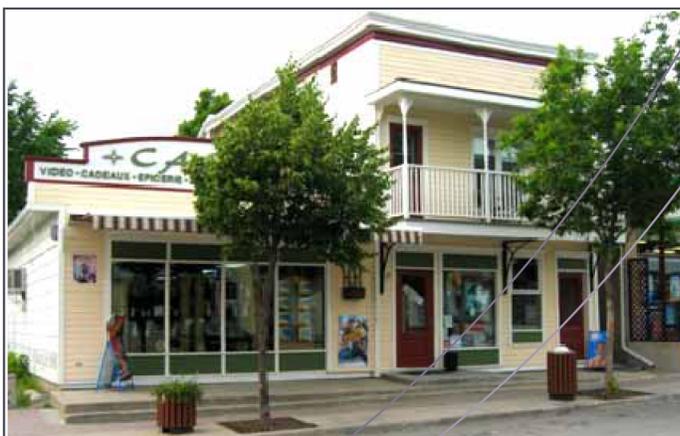
Le recyclage des étages supérieurs et des terrains vacants

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

Quels outils, quelles politiques, existants ou potentiels, pourraient être mis en place ? Plusieurs municipalités au Canada, aux États-Unis et en Europe ont fait face à cette problématique et ont réagi en mettant en place divers outils de nature réglementaire ou financière, qu'ils soient incitatifs ou coercitifs. Voici quelques pistes d'action.

A POURQUOI ENCOURAGER L'HABITATION AU CŒUR? QUATRE BONNES RAISONS!

1. Limiter l'étalement urbain. Dans le contexte actuel de raréfaction des ressources (combustibles fossiles, terres agricoles, patrimoine naturel et bâti), le phénomène d'étalement urbain préoccupe de plus en plus les décideurs et les citoyens. L'accroissement de la fonction résidentielle dans les centres de municipalités constitue une orientation essentielle puisqu'il favorise la densification, entraînant une limitation de l'étalement urbain et des déplacements, et atténue la pression sur les espaces patrimoniaux, naturels et agricoles à protéger.



Le maintien d'une population résidente permet d'assurer la viabilité des commerces de proximité qui animent le milieu de vie.

2. Conserver un milieu de vie de qualité. L'augmentation du nombre d'espaces résidentiels aux étages permet une amélioration du cadre de vie 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. En outre, pour des municipalités de taille plus modeste, le centre est un lieu d'interaction sociale privilégié.



A. Du point de vue urbanistique, la construction de terrains vacants profite à l'ensemble de la trame urbaine en favorisant l'alignement des bâtiments et l'harmonie générale de la rue tout en permettant le retour d'une mixité de fonctions.

B. Le deuxième étage à nouveau occupé, ce bâtiment retrouve ses vocations commerciale et résidentielle.

3. Choisir son mode de déplacement. La proximité des lieux de résidence et des commerces de première nécessité modifie 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 possible dans les secteurs centraux, puisque les générateurs de déplacements (travail, résidence, 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 permet de pouvoir choisir son mode de déplacement plus librement.

4. Favoriser la rentabilité économique. 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. En privilégiant une densité d'occupation, on permet une utilisation rationnelle et efficace d'infrastructures déjà payées qu'il ne s'agit alors que de bien entretenir. Il faut ainsi éviter que certains centres perdant des résidents faute d'une offre de logements satisfaisante et d'une offre de commerces et services équilibrée, se voient dans l'impossibilité d'assurer la viabilité de certains de leurs services publics (écoles, services de santé).

Victoria, CB a mis en place un programme d'abattement de taxes, pouvant aller jusqu'à 10 ans, concernant exclusivement les transformations d'étages vacants ou sous-utilisés situés dans les bâtiments désignés à valeur patrimoniale du centre-ville (*Downtown Heritage Designated Buildings*).

B ENCOURAGER L'HABITATION DANS LES SECTEURS CENTRAUX

De nombreuses municipalités de toutes tailles comptent dans leur secteurs centraux des espaces inoccupés, notamment au-dessus de commerces. Laissés vacants pour différentes raisons, ils sont souvent considérés comme des plaies à panser, mais représentent également des opportunités extraordinaires de développement et de revitalisation.

La réutilisation des édifices existants ou la construction sur des terrains vacants constituent dans la plupart des cas, une solution préférable à la démolition et à la reconstruction, notamment pour préserver l'identité du secteur, fortement ancrée dans son patrimoine architectural.

C QUELS SONT LES OUTILS FACILITANT LE RECYCLAGE DES 2^E 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. L'un des plus dommageables pour la vie de ces centres est la diminution du nombre d'espaces résidentiels qui s'explique par la transformation de logements en espaces commerciaux, par la création d'espaces d'entreposage aux étages supérieurs pour les commerces occupant les rez-de-chaussée ou encore par l'abandon et le manque d'entretien de certains bâtiments.

1. LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Les avantages des outils réglementaires résident 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 principales mesures adoptées se déclinent ainsi :

- limiter les usages commerciaux aux étages supérieurs;
- interdire les étages inutilisés ou qui ne servent qu'à l'entreposage;
- orienter l'utilisation des étages par la mise en place d'un zonage vertical ayant pour effet de favoriser certaines fonctions selon les étages;
- définir des zones d'intervention privilégiées ;
- taxer l'inoccupation des étages.

La taxe sur l'inoccupation des étages est appliquée notamment en Belgique. Dans cette formule, la municipalité effectue des vérifications d'occupation des bâtiments de manière régulière. Après deux constats successifs d'inoccupation, une taxe, calculée selon un ratio appliqué à la superficie de la façade, est appliquée au bâtiment. Par exemple, dans la ville de Dour, on calcule 100 euros par mètre de façade à chaque étage non occupé. Ainsi, un bâtiment commercial dont la façade de 10m de long détient deux étages de logements inoccupés se voit taxé à hauteur de 3 000 € soit l'équivalent de 4000 \$/an.

2. LES OUTILS FINANCIERS

L'aide financière peut compléter ou remplacer des mesures coercitives. Elle permet d'encourager les propriétaires qui auraient des difficultés à financer des projets de reconversion de leurs propriétés. Différentes mesures peuvent être envisagées:

- développer un programme d'aide financière à la rénovation ou reconversion des étages supérieurs;
- offrir au propriétaire un abattement de taxes ayant pour effet de ne pas taxer la valeur ajoutée au bâtiment;
- développer un programme de prêt ayant pour but d'aider au financement de projets de rénovation aux étages supérieurs.

Le programme *Upper Storey Renovation* mis en place en 2005 par la Ville de Kitchener, en Ontario, encourage la rénovation, la reconversion ou l'amélioration d'étages vacants ou sous-utilisés, au-dessus des commerces. Les travaux sont financés à 50% des coûts totaux, jusqu'à concurrence de 100 000 \$.

Rock Island, en Illinois, a mis en place un programme de prêt 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 rénovés sont investies à l'avance dans le secteur pour financer des projets d'amélioration des espaces vacants.

D ENCOURAGER L'OCCUPATION DES 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 principales démarches entreprises se résument ainsi :

- mettre en marché des terrains appartenant à la municipalité; cette dernière évalue les offres des promoteurs, et choisit le plus offrant, tout en imposant ses critères pour les constructions à venir;
- assouplir des règlements pour les constructions résidentielles au centre en réduisant ou éliminant les coûts liés aux droits de permis de construire, droits de demande d'aménagement, redevances d'aménagement, normes de stationnement, etc.;
- développer un programme de subvention pour la réhabilitation des terrains contaminés afin de pouvoir construire des bâtiments résidentiels.

E PROMOUVOIR LES OUTILS MIS EN PLACE

Au-delà des questions réglementaires et financières, favoriser et inciter au développement de projets résidentiels dans le centre passe également par un important travail de promotion et de sensibilisation. Réunions d'informations, lettres et articles de presse, visites guidées, distributions de feuillets explicatifs sont parmi les moyens à envisager pour soutenir les efforts de communication.

En résumé, 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 dans le respect de l'identité et des caractéristiques architecturales d'un milieu;
- une politique globale de revitalisation pour accroître le pouvoir d'attraction du secteur.

Réalisé dans le cadre du programme ACT
Abordabilité et Choix Toujours

