

ÉTUDE DES RETOMBÉES
POTENTIELLES DE SITES STRATÉGIQUES DU
SECTEUR WELLINGTON SUD

Préparé pour
Ville de Sherbrooke

29 septembre 2017

lemay

lemay

100, rue Peel, 4^e étage
Montréal (Québec) H3C 0L8
514-316-1010
www.lemay.com

TABLE DES MATIÈRES

1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE.....	1
2. PORTRAIT SOMMAIRE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE	3
2.1. LA ZONE D'ÉTUDE.....	3
2.1.1. Le PPU du secteur Wellington Sud.....	3
2.2. LES SITES STRATÉGIQUES.....	4
3. ÉVALUATION DES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT	10
3.1. DÉFINITION DES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	10
3.1.1. Des hypothèses de développement urbain et des projections conditionnées par des paradigmes.....	10
3.1.2. Les conditions d'émergence des différentes fonctions urbaines.....	19
3.1.3. Les potentiels de différentes fonctions urbaines.....	20
3.1.4. Les projets anticipés	21
3.1.5. Autres hypothèses de travail	22
3.2. PROGRAMME FONCTIONNEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	23
4. ESTIMATION DES RETOMBÉES ISSUES DU PROGRAMME FONCTIONNEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN (PFDU)	25
4.1. PARAMÈTRES MÉTHODOLOGIQUES DE L'ABSORPTION.....	25
4.1.1. Population et ménages	25
4.1.2. Absorption des superficies commerciales et de bureaux.....	27
4.1.3. Emplois.....	28
4.1.4. Revenus fiscaux municipaux bruts (RFMB).....	28
4.2. L'ESTIMATION DES RETOMBÉES.....	30
5. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	35

TABLE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1</i> Caractéristiques des sites stratégiques.....	7
<i>Tableau 2</i> Programme fonctionnel de développement urbain	24
<i>Tableau 3</i> Synthèse des retombées associées au redéveloppement des sites stratégiques en termes de population, ménages, emplois et revenus fiscaux municipaux bruts, 2025 et 2031	30
<i>Tableau 4</i> Ménages et population associés au redéveloppement des sites stratégiques, 2025 et 2031	32
<i>Tableau 5</i> Emplois associés au redéveloppement des sites stratégiques, 2025 et 2031.....	33
<i>Tableau 6</i> Revenus fiscaux municipaux bruts du redéveloppement des sites stratégiques, 2025 et 2031	34

1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

La Ville de Sherbrooke a lancé le projet du Quartier Well Inc., un quartier dédié aux entrepreneurs. Il s'agit de faire d'une pierre deux coups, en rassemblant, dans un même lieu, les ressources propices aux activités entrepreneuriales tout en réalisant un programme de revitalisation urbaine.

En effet, le secteur de la rue Wellington Sud ne connaît pas le dynamisme de la rue Wellington Nord. Après 30 ans d'efforts soutenus, force est de constater que le privé seul n'a pas livré les résultats escomptés pour la revitalisation de cette portion du centre-ville. En conséquence, la Ville de Sherbrooke souhaite être proactive et agir comme actrice du redéveloppement du secteur.

La Ville a constitué une réserve foncière en acquérant des propriétés qu'elle compte démolir pour faire place à un projet immobilier d'envergure. Ce « projet-phare » comporte notamment :

- la démolition du stationnement étagé de la rue du Dépôt, rendu à la fin de sa vie utile;
- la reconstruction d'un stationnement souterrain offrant plus d'espaces;
- la création d'un lien entre les rues des Grandes-Fourches Sud et du Dépôt;
- l'érection de deux tours comprenant des logements, des locaux commerciaux et des espaces à bureaux.

Le projet du Quartier Well Inc. prévoit également le réaménagement du domaine public et l'implantation d'une salle de diffusion liée aux arts de la scène aux abords du Centres des arts de la scène Jean-Besré. L'intervention publique doit servir de catalyseur pour stimuler des investissements privés et ainsi générer des retombées pour l'ensemble du secteur.

Cette étude vise donc à documenter davantage les retombées potentielles, associées au projet. De façon plus précise, il s'agit d'estimer les retombées socioéconomiques en termes de population et de ménages additionnels, d'emplois et de revenus fiscaux municipaux bruts que pourrait générer le redéveloppement de certaines propriétés à l'intérieur du territoire d'étude. Les résultats obtenus permettront, au besoin, d'apporter des ajustements au projet ou de voir si d'autres interventions publiques devraient être prévues afin de servir de levier en stimulant les investissements privés et optimiser les retombées sur le milieu aussi bien que les effets de la revitalisation pérenne recherchée.

Dans cette optique, le présent rapport est composé de cinq chapitres. Le chapitre 2 dresse un portrait sommaire du territoire d'étude de manière à en comprendre le positionnement, la composition, les exercices de planification récents, le potentiel et les contraintes. Ce chapitre comprend également l'identification de « sites stratégiques », soit des propriétés propices à un redéveloppement urbain.

Le programme fonctionnel de développement urbain (PFDU) pour les sites stratégiques identifiés est présenté dans le chapitre 3.

Le chapitre 4 présente l'estimation des retombées socioéconomiques anticipées et les paramètres méthodologiques qui les sous-tendent. Enfin, s'appuyant sur les résultats des étapes précédentes, le chapitre 5 dresse la liste des recommandations permettant de maximiser les effets du projet Well Inc.

2. PORTRAIT SOMMAIRE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

2.1. LA ZONE D'ÉTUDE

La zone d'étude comprend les propriétés situées aux abords de la rue Wellington Sud entre les rues King Ouest et Aberdeen. Elle est illustrée à la figure 1.

La rue Wellington Sud est une artère commerciale mixte constituée, l'été, d'une voie à sens unique en direction sud et d'une voie de stationnement (chaussée de même niveau et traitement que les trottoirs) et l'hiver, de deux voies à sens inverse. Il s'agit d'un secteur situé au cœur du centre-ville axé sur les activités commerciales, mais comportant également des logements de type appartements aux étages supérieurs de certains bâtiments, mais également au sein de résidences isolées.

Le cadre bâti est dominé par des bâtiments de trois à quatre étages majoritairement alignés, sans recul par rapport à la rue (à marge zéro). Néanmoins, la trame urbaine est marquée par la présence ponctuelle de terrains vacants ou sous-utilisés qui portent atteinte au dynamisme du secteur. On constate par ailleurs la présence de locaux vacants.

Il s'agit d'un tronçon de la rue Wellington très minéral en raison de l'omniprésence du pavé uni, de la maçonnerie des bâtiments et des plantations sur rue quasi inexistantes hormis des bacs de plantation, des paniers suspendus et quelques arbres dans les saillies et les marges de recul privées. Entre les rues Dépôt et Aberdeen côté sud, des arbres ont été plantés dans des fosses. En été, des terrasses commerciales viennent s'ajouter au décor.

Le secteur a fait l'objet de nombreuses analyses notamment dans le cadre de l'élaboration d'une vision de développement pour le centre-ville et de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Sherbrooke. La dernière intervention de planification le visant est l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme.

2.1.1. LE PPU DU SECTEUR WELLINGTON SUD

Le programme particulier d'urbanisme du secteur Wellington Sud adopté le 1^{er} mai 2017 prévoit notamment :

1. la démolition du stationnement étagé et la reconstruction d'un nouvel édifice composé d'un stationnement étagé de plus grande capacité dont les étages supérieurs seraient dédiés à des espaces à usages mixtes;
2. l'aménagement d'un lien piétonnier, cyclable et routier entre les rues du Dépôt et des Grandes-Fourches Sud;
3. la construction du lieu de diffusion enfance jeunesse sur la rue du Dépôt;
4. le réaménagement du domaine public dans le secteur Wellington Sud, entre autres, par la réfection des voies de circulation pour les piétons, les cyclistes et les véhicules,

l'embellissement du secteur avec du mobilier urbain et des plantations en bordure de rue et dans les places publiques;

5. l'aménagement d'une place publique de rassemblement offrant une percée visuelle vers la gare;
6. l'aménagement d'un lien piétonnier entre la rue Wellington Sud et la rue du Dépôt.

Le PPU prévoit également un programme d'acquisition d'immeubles qui a notamment servi à la Ville pour acquérir les propriétés devant faire place au projet-phare.

Parallèlement, la Ville de Sherbrooke a mis en place différents programmes de financement pour favoriser la revitalisation de son centre-ville, dont : le programme d'aide à la rénovation des bâtiments et locaux commerciaux au centre-ville (Règlement n° 55); le programme d'aide à la rénovation – restauration des façades d'édifices ayant une valeur historique et patrimoniale exceptionnelle (Règlement n° 355); le programme de crédit de taxes foncières pour la revitalisation du centre-ville (Règlement n° 1107); le programme de construction et de rénovation de coopératives (Règlement n° 1147) et le programme d'aide financière sous forme de prêt favorisant l'acquisition d'immeubles résidentiels au centre-ville (Règlement n° 1148).

2.2. LES SITES STRATÉGIQUES

L'estimation de retombées associées à un projet de redéveloppement urbain repose sur l'identification de **sites stratégiques**. Il s'agit de propriétés possédant un certain nombre de caractéristiques stratégiques les rendant susceptibles de faire l'objet d'un redéveloppement à court ou moyen terme. Ces caractéristiques sont notamment : la localisation, la dynamique urbaine du territoire, la tenure, la désuétude des bâtiments s'y trouvant, la faiblesse de la valeur foncière des immeubles, un minimum de maîtrise foncière publique, des immeubles détenus par des propriétaires uniques ou peu nombreux et la configuration du site stratégique.

L'identification des sites stratégiques a été effectuée avec le concours des représentants du Groupe Altus, une firme d'évaluation immobilière experte dans la dynamique du développement immobilier et mandatée par la Ville de Sherbrooke pour estimer les valeurs foncières au terme de la réalisation du projet Well Inc.

Au terme de l'exercice, sept sites stratégiques ont été identifiés. Ils sont indiqués à la figure 1 et précisés au tableau 1.

Les prémisses suivantes sont sous-jacentes au présent exercice:

- Le redéveloppement visera principalement les propriétés vacantes ou sous-développées du côté ouest de la rue Wellington Sud dans la zone d'étude;
- À l'exception du projet-phare, pas de redéveloppement en perspective du côté est. Les propriétés situées du côté est entre le projet-phare et le centre de diffusion artistique sont construites et leur bon état ne permet pas d'envisager un redéveloppement de ces dernières dans un horizon prochain;

- L'impact de la construction de la salle de spectacle spécialisée en théâtre et en danse pour l'enfance annexée au Centre des arts de la scène Jean-Besré sur le redéveloppement à des fins résidentielles ou de bureau devrait être faible ou nul. La consommation de ce type de service (spectacles) n'est pas assez fréquente au point où la proximité de la salle de spectacle puisse constituer un facteur de localisation pour un ménage, surtout dans un milieu où la mobilité est relativement facile comme sur le territoire sherbrookoise. Le projet contribuera toutefois à l'amélioration du cadre bâti du secteur;
- Les effets du redéveloppement devraient s'effectuer prioritairement dans la partie nord de la zone d'étude qui peut compter sur la proximité combinée du projet-phare et de la rue King Ouest.

FIGURE 1
ZONE D'ÉTUDE ET SITES STRATÉGIQUES



Source : Ville de Sherbrooke. Traitement : Lemay

TABLEAU 1
CARACTÉRISTIQUES DES SITES STRATÉGIQUES

Site stratégique	No au plan de travail	Adresse	Cadastre	Superficie (m ²)	Propriétaire	Statut	Usage	Superficie de terrain développable (m ²)
1	8, 9, 12 13, 14, 15, 47, 48	42 à 92, rue Wellington Ruelle Therrien 55 rue du Dépôt	3 690 736 1 031 344 1 031 345 1 031 346 1 031 347 1 031 348 1 031 349 1 031 354 1 031 356 1 073 602 1 073 603	7 394	Ville de Sherbrooke	Une portion est occupée, une autre vacante et un autre à démolir	Service de taxi Restaurant Ancien hôtel Ancien bar à spectacles Stationnement pour automobiles Places publiques	7 394
2	6, 10	37-45, rue Wellington Sud	1 030 351 1 030 351	2 274	Royer	Vacant	Projetés : Boutique/atelier Bureaux	2 274
3	11	Entre le 61 et le 95 rue Wellington Sud	1 030 344 1 030 345 1 030 354	1 315	RELANCE D.P. INC.	Occupé	Immeuble à logements	625 m ² dans la portion vacante entre le 61 et le 95, rue Wellington Sud.
4	20, 21, 22	137, rue Wellington Sud	1 030 337 1 030 325 1 030 324	1 446	Ville de Sherbrooke Placements Immobiliers P B Inc. 1846-0790 QUEBEC INC.	Une partie est vacante et les autres sont occupées	Terrain vacant Magasin de pièces mécaniques Terrain de stationnement pour automobiles	1 446
5	28	175, rue Wellington Sud	1 030 310	1 542	9311-2381 Quebec Inc.	Occupé	Immeuble à bureaux	375 m ² dans le stationnement au coin de la rue Ball.
6	37	Angle sud-est des rues Wellington Sud et Aberdeen	1 252 369	4 970	9101-1429 Quebec Inc.	Vacant	Aucun	4 970
7	53	Entre les 70 et 94, rue King Ouest	1 031 342	964	9279-5616 Quebec Inc.	Vacant	Aucun	964

FIGURE 2
VUES AÉRIENNES DES SITES STRATÉGIQUES



Site 1



Site 2



Site 3



Site 4



Site 5



Site 6



Site 7

Source des images : Google.

3. ÉVALUATION DES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

3.1. DÉFINITION DES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

3.1.1. DES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DES PROJECTIONS CONDITIONNÉES PAR DES PARADIGMES

Les hypothèses de développement urbain et les projections qui seront présentées aux sections suivantes ont été développées en tenant compte des paradigmes qui conditionneront la société québécoise dans ses secteurs urbanisés au cours des prochaines années.

Une revue de littérature sommaire a permis d'identifier des tendances, qui à divers égards pourraient avoir une incidence sur le développement urbain anticipé à l'intérieur de la zone d'étude.

Les lignes qui suivent seront donc employées à en dresser les principaux faits saillants. Des extraits de cette revue de littérature qui ont, du moins en partie, alimenté la réflexion relative à l'établissement des hypothèses de travail et à l'élaboration des programmes fonctionnels de développement urbain et, de façon corollaire, des retombées qui en découleront, seront ici reproduits.

A. LES TENDANCES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Population et ménages

Le rythme de croissance de la population québécoise, on le sait, connaîtra bientôt un ralentissement significatif.

Déjà en 2015 « *la croissance de la population du Québec ralentit pour une cinquième année consécutive.* »¹ Les composantes de ce ralentissement sont un plus grand nombre de décès, moins de naissances et moins d'immigrants.

L'évolution de la population âgée de 65 ans et plus et la place des baby-boomers dans la société québécoise

Lors du recensement de 2016 de Statistiques Canada, les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 18,3 % de la population du Québec. Selon l'ISQ, cette proportion devrait atteindre le quart de la population du Québec en 2031. De 1,5 million d'individus en 2016, leur nombre devait atteindre plus de 2.3 millions en 2031. En comparaison, l'ensemble de la population âgée entre 0 et 64 ans devrait demeurer similaire avec environ 6,5 millions

¹ Institut de la statistique du Québec (2015) « Le bilan démographique du Québec, édition 2015 ». Démographie

d'individus. Cependant, au cours de cette période, elle connaîtra une période de croissance avant de diminuer par la suite.

« En 2011, les baby-boomers représentent 31 % de la population totale du Québec. Les premiers d'entre eux atteindront l'âge de 65 ans cette année. Dans vingt ans, la totalité de cette large cohorte fera partie de ce qu'il est convenu d'appeler le groupe des personnes âgées ou des aînés. Dans son livre publié en 1996, 'Entre le Boom et l'Écho 2000 : Comment mettre à profit la démographie à l'aube du prochain millénaire', l'économiste canadien David K. Foot décrit l'influence déterminante des baby-boomers sur la société et l'économie ainsi que sur les valeurs et les tendances perçues. Selon lui, la force du nombre explique les deux tiers de tout. Le marché du logement n'y échappe pas. Alors que les premiers babyboomers ont pu profiter de conditions favorables sur le marché du travail et du logement, les plus jeunes n'ont pas eu cette chance. Ces derniers ont un revenu relatif moindre et ont dû s'éloigner davantage du centre urbain pour accéder à la propriété. Ne serait-ce que par leur nombre, la grande cohorte des baby-boomers représente un pouvoir d'achat important et en croissance, comme l'a souligné Pierre Bélanger au Rendez-vous de l'habitation. De la même façon qu'ils ont influencé le marché de l'habitation depuis 1970, ils continueront de le faire une fois devenues des personnes âgées. »²

La migration interrégionale

La région de l'Estrie a enregistré son plus fort gain depuis de nombreuses années pour la période 2015-2016.

« En Estrie, le solde positif de 930 personnes en 2015-2016, qui correspond à un taux net de 0,30%, est le plus élevé des treize dernières années. Il résulte d'une légère hausse des entrants, mais surtout d'une baisse des sortants. La région a surtout amélioré son solde avec Montréal et la Montérégie. L'Estrie est gagnante dans pratiquement tous ses échanges migratoires : elle affiche un solde négatif avec seulement quatre régions administratives, et dans tous les cas, il s'agit de pertes négligeables. »

À l'échelle du Québec, les déplacements entre les régions administratives et les MRC du Québec ont connu une baisse moins importante que les précédentes pour la période 2015 et 2016, le phénomène s'explique surtout par le lien entre la mobilité et l'âge.

« La propension à migrer tend à se réduire depuis quelques années, mais cette tendance marque une pause en 2015-2016. (...) Le vieillissement de la population contribue à la baisse de la mobilité générale, puisqu'une part grandissante de la population se trouve dans les groupes d'âge où les déplacements sont moins fréquents. (...) De fait, on constate une baisse des taux de migration dans la plupart des groupes d'âge depuis le début des années 2000. »³

² Société de l'habitation du Québec. Bulletin de la SHQ, volume 5, numéro 2, printemps 2011.

³ Payeur, Frédéric F. et Martine St-Amour, (2017), « La migration interrégionale au Québec en 2015-2016 : les gains disparaissent à Laval, les pertes s'accroissent de nouveau sur la Côte-Nord », Coup d'œil sociodémographique, ISQ, Numéro 50, février 2017

Le phénomène de la fragmentation des ménages

Selon les dernières perspectives démographiques établies par l'ISQ à partir du recensement de 2006 réalisé par cette dernière, « le nombre de ménages formés d'une personne seule ou de deux personnes augmentera de près de 900 000 d'ici 2031. Leur proportion devrait passer de 65 à 73 % des ménages entre 2006 et 2031.

La fragmentation et la réduction de la taille des ménages ont nécessairement des impacts sur les niveaux et le type de dépenses. Par exemple, les frais associés au logement et au transport grèvent une partie importante du revenu d'une personne seule ou d'un parent seul. Il y a donc moins de ressources pour les dépenses de consommation non essentielles.

En contrepartie, la fragmentation des ménages peut avoir une incidence sur la multiplication des dépenses : un couple qui divorce occupera deux logements et verra ainsi ses dépenses doubler (électricité, téléphone, meubles et équipement ménager, etc.). »⁴

Une population immigrante insuffisante pour soutenir la croissance démographique

L'immigration n'est pas la solution miracle aux problèmes démographiques du Québec. La politique d'immigration au Québec fixe la cible, toutes catégories confondues (immigrants économiques, réfugiés, etc.), à environ 51 000 immigrants par l'année pour la période 2017-2019.⁵

« La plupart des immigrants de l'étranger qui s'installent au Québec le font dans la région métropolitaine de Montréal. Puisque le taux naturel d'accroissement est en déclin, l'immigration nette deviendra un moteur très important de la croissance démographique dans la province à long terme.

(...)

Depuis déjà plusieurs années, le Conference Board du Canada travaille à informer les villes canadiennes qu'un de leurs plus importants défis à moyen et à long terme sera la démographie. La CMM n'est pas le seul territoire où la population est vieillissante et où la croissance de la population aura tendance à diminuer.

C'est le cas un peu partout au Canada, voire dans à peu près tous les pays développés. C'est donc dire qu'il y aura sous peu une véritable concurrence entre villes et pays du monde entier pour attirer des immigrants. Sans compter que le bassin d'immigrants pourrait bien diminuer puisque des pays comme la Chine et l'Inde, qui ont fourni au Canada un bon nombre

⁴ Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation. « Tendances de l'industrie du commerce de détail », Développement, Innovation, Exportation, 2007.

⁵ Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles « Plan d'immigration du Québec », 2016.

d'immigrants au cours des décennies récentes, se développent de plus en plus, ce qui pourrait inciter les habitants à demeurer dans leurs pays. »⁶

Le logement

Le rythme de croissance des ménages, on l'a vu plus tôt, connaîtra un ralentissement significatif au cours des prochaines années. Ce faisant, comme la production du nombre de logements suit la courbe du nombre de ménages, l'on devrait assister à une diminution de la production du nombre de logements dans les mêmes proportions. La construction résidentielle pourrait s'avérer de moins en moins nécessaire pour répondre à la demande, les acheteurs étant plus susceptibles de se tourner vers le secteur de la revente pour trouver un logement.

« À la lumière d'études de cas menées à l'échelle régionale et métropolitaine, l'urbaniste Daniel Gill perçoit le risque d'un effondrement du marché de l'habitation au tournant de 2020 alors que les personnes de 50 ans et plus tenteront de quitter leur maison pour se tourner vers des formules d'habitation à densité plus élevée en banlieue. Il reprend ainsi sa thèse exposée en 2006 concernant la trajectoire résidentielle des baby-boomers montréalais. Pour lui, la période qui s'amorce est celle de la réorganisation de la banlieue.

(...)

On peut se demander ce qu'il adviendrait de la sécurité financière des aînés si la valeur de la propriété chutait brusquement au moment de la revente. Toutefois, pour reprendre les propos de Stéphane Leduc, la mise en vente des maisons des baby-boomers se fera surtout lorsqu'ils atteindront 75 ans. Cette période s'étalera sur vingt ans, ce qui donnera le temps aux marchés de s'ajuster. Quelques marchés très homogènes quant au type de ménage, à l'âge du principal soutien et à la catégorie de logements pourraient toutefois connaître des difficultés. C'est le cas des banlieues où la mixité socioéconomique et fonctionnelle est plutôt rare, en particulier les banlieues développées après la Seconde Guerre mondiale. On y compte une forte concentration de maisons individuelles de plain-pied (bungalows) occupées par des familles issues des mêmes classes socioéconomiques, ou presque. »⁷

CE QUE L'ON RETIENT...

- La croissance annuelle moyenne de la population s'effrite d'environ 0,1 point de pourcentage tous les 5 ans. À ce rythme, la croissance de la population québécoise sera nulle en 2060.
- La formation de ménages québécois diminuerait de moitié pour la période de 2026 à 2031.

⁶ Conference Board du Canada . Projections de l'emploi pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal », Document de référence préparé par le Conference Board du Canada, février 2011.

⁷ Société d'habitation du Québec. Bulletin de la SHQ, volume 5, numéro 2, printemps 2011.

- Selon le scénario de référence des dernières prévisions démographiques de l'ISQ, les aînés formeront plus du quart de la population en 2031 et passeront à presque 2,3 millions de personnes.
- En comparaison, la population plus jeune (de 0 à 64 ans) sera à peu près la même en 2031, même si, au cours de ces vingt ans, elle croîtra d'abord pour diminuer ensuite.
- La population immigrante serait insuffisante pour soutenir la croissance démographique.
- Les migrations interrégionales tendent à diminuer, même si la région de l'Estrie parvient à mieux retenir sa population.

B. LES NOUVELLES HABITUDES DE CONSOMMATION ET LES MILIEUX D'EMPLOIS

« La croissance rapide des dépenses a été notamment soutenue par une conjoncture particulièrement favorable à l'achat et au crédit : des tendances à la baisse des prix pour certains types de produits (électronique et informatique), ainsi que de faibles taux d'intérêt.

Le rythme de consommation soutenu des Québécois va forcément gonfler leur passif. À preuve, leur taux d'endettement n'a cessé de grimper depuis plusieurs années. En effet, le taux d'endettement à la consommation, qui était de 15,7 % en 1981, a atteint 28,9 % en 2004. En corollaire, le taux d'épargne est, lui, en chute libre. En 2004, l'épargne personnelle des Québécois ne représentait plus que 2,1 % du revenu disponible. L'écart entre le taux d'épargne personnelle et le taux d'endettement ne cesse de s'accroître, ce qui nous mène à conclure que le climat général de consommation pourrait passer en mode "restrictif" si les taux d'intérêt prenaient une pente ascendante. »⁸

Le commerce de détail marqué par des changements technologiques, culturels et générationnels!

Internet est aujourd'hui une source importante d'informations et un canal de vente devenu indispensable, autant pour les commerçants que pour les consommateurs. La part des ventes en ligne ne cesse d'augmenter et cette tendance devrait aller en s'accroissant dans les années à venir.

« La proportion de cyberacheteurs québécois et les montants moyens dépensés par mois permettent d'estimer à 8 milliards de dollars les dépenses totales des Québécois sur le Web en 2015. Cela représente une progression de 21,9 % comparativement à 2014 où les dépenses totales s'élevaient à 6,6 milliards de dollars. (...) En moyenne à chaque mois de l'année 2015, le tiers (32,2 %) des adultes québécois a acheté en ligne, ce qui représente une progression de 3,8 points de pourcentage comparativement à 2014. Ceux qui ont acheté ont dépensé

⁸ Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation. « Tendances de l'industrie du commerce de détail », Développement, Innovation, Exportation, 2007.

environ 309 \$ par mois. (...) La proportion de cyberacheteurs, c'est-à-dire d'adultes ayant acheté en ligne au moins une fois au cours de l'année précédant l'enquête, s'établit à 58,1 % en 2015. Par ailleurs, 30,6 % des adultes ont réalisé une vente sur Internet au cours de l'année précédant l'enquête.»⁹

Ces données confirment l'attrait des Québécois pour le commerce en ligne et l'impact de ces nouvelles tendances sur le paysage commercial.

«(...) La plateforme de commerce électronique est maintenant essentielle du point de vue du consommateur. D'ailleurs, non seulement les ventes en ligne poursuivent sur leur lancée, elles constituent également un complément des ventes en magasin et vice versa. Toutefois, l'une des tendances qui préoccupent les détaillants canadiens est la présence de plus en plus forte de géants étrangers qui cherchent activement à s'approprier une plus grande part de marché. Inutile de rappeler que les grandes marques des États-Unis et d'outre-mer, tels H&M, Forever 21, Victoria's Secret et Zara, continuent d'attirer un nombre considérable de consommateurs canadiens. Reste à voir quelles répercussions auront les nouveaux venus, tels Nordstrom, Saks et Uniqlo, lors de leur arrivée sur le marché. (...) De plus, les bons vieux centres commerciaux régionaux, qui ont longtemps été considérés comme les superstructures des banlieues, perdent progressivement de leur lustre au profit des mégacentres commerciaux et des magasins d'usine.»¹⁰

Ces changements de mode de consommation provoquent des mutations profondes dans le développement et l'économie des commerces de détail, ainsi que sur les superficies de planchers commerciales.

*« Au Canada, en moins de dix ans, le nombre de mètres carrés dévolus au commerce de détail a diminué de près de 5 %, et ce, même si la population, elle, a augmenté.¹¹ Du jamais vu en plus de 70 ans. En fait, le nombre de magasins a diminué de 3 % alors que le nombre de mètres carrés par habitant a baissé de 8 %. (...) Il est clair, lorsqu'on regarde la vitesse à laquelle les commerces ont poussé au cours de la dernière décennie, que **nous nous dirigeons vers un surplus d'offre commerciale**. Néanmoins, cette surabondance n'est pas la première raison de ces chambardements. En fait, la principale cause de ce déclin demeure le commerce électronique! Si le phénomène se fait de plus en plus sentir, il se mesure et se manifeste désormais de manière claire et éloquente :*

1. *Alors que les ventes au détail au Canada et au Québec croissent, sur une base annuelle, d'un maigre taux de 2 % (soit sensiblement l'équivalent du taux d'inflation), les ventes*

⁹ CEFRIO - Centre facilitant la recherche et l'innovation dans les organisations. « Le commerce électronique au Québec : une forte croissance en 2015 » NETendances, <http://www.cefrio.qc.ca/netendances/le-commerce-electronique-au-quebec-une-forte-croissance-en-2015/>

¹⁰ Richter, Services-conseils en commerce de détail, « La nouvelle ère du commerce de détail : les clés de la réussite », Avril 2015.)

¹¹ Enquête annuelle sur le commerce de détail – Estimations financières fondées sur le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) par genre de magasin », Statistique Canada, CANSIM, tableau 080-0023.

- électroniques (excluant les billets de spectacle, de train et d'avion ainsi que les réservations de chambres d'hôtel), pour leur part, augmentent depuis deux ans de 17 % chaque année.¹²
2. Alors que les ventes mondiales de Walmart, y compris celles réalisées en Chine, ont crû respectivement de 1,6 et 1,9 % au cours des deux dernières années, les ventes de Walmart.com, elles, ont augmenté de 30 % par année.
 3. À l'été 2015, la capitalisation boursière d'Amazon.com (c'est-à-dire ce que les investisseurs croient que l'entreprise vaut ou vaudra) a dépassé celle de Walmart.
 4. Des géants comme Bureau en gros et Best Buy réduisent la superficie de leurs magasins tandis que plus de 20 % de leurs ventes se concluent en ligne. Dans bien des cas, c'est le début de profonds changements pour certains mégacentres commerciaux.»¹³

De plus, c'est toute une nouvelle génération qui s'est adaptée et a grandi avec ces nouvelles habitudes commerciales.

« La génération Y¹⁴, qui représente plus de 4,3 millions de personnes au Canada et bientôt 45 % de la population salariée, comprend les gens nés entre 1978 et 1994. On les nomme également "les enfants du millénaire" ou les échos-boomers, en raison de leur nombre, qui dépasse largement celui de la génération précédente. Les gens de cette génération recherchent un rythme de vie équilibré et font des choix en ce sens. Ils ne sont toutefois pas pressés de se marier et de fonder une famille : ils restent chez leurs parents le plus longtemps possible, étudient, voyagent, magasinent, sortent et carburent au techno. Ces jeunes, plus dépensiers que leurs parents (trois jeunes sur quatre proviennent de familles à double revenu), ont également plus d'argent dans leurs poches. On prévoit que les gens de cette génération dépenseront au Canada plus de 10 milliards de dollars au cours de leur vie. On dit aussi de la génération Y qu'elle est consommatrice d'expériences : elle veut tout essayer, toucher à tout, sans tabou.

En matière de technologies, les jeunes de la génération Y sont très à l'aise. Leur impressionnante maîtrise de l'informatique est tout à fait naturelle, puisqu'ils ont grandi entourés d'ordinateurs, naviguant sur Internet et autres réseaux virtuels pratiquement depuis leur naissance. Plusieurs ont leur propre page sur MySpace et YouTube, clavardent, discutent au téléphone cellulaire, téléchargent de la musique sur leur baladeur à disque dur (iPod) et zappent d'une chaîne spécialisée à une autre. Résultat : le monde virtuel est le leur et ils sont exigeants en ce sens : seuls les logiciels les plus performants et les ordinateurs les plus rapides sauront les satisfaire.

Parlant de rapidité, cette dernière influence grandement le mode de vie de la génération Y : restauration rapide, repas minute, rapidité de communication, rapidité d'accès à l'information, etc. Bref, ces jeunes vivent dans l'immédiat et, quand ils veulent quelque chose, c'est tout de

¹² « Le commerce électronique est une industrie de plusieurs milliards de dollars au Canada », septembre 2014, blogue de Statistique Canada

¹³ Jacques Nantel, « Est-ce le début de la fin pour le commerce de détail ? » Gestion HEC, Point de vue.
<http://www.revuegestion.ca/opinions/debut-de-fin-commerce-de-detail/>

¹⁴ La génération Y regroupe des personnes nées approximativement entre 1978 et 1994.

suite. Hédonistes et ouverts, ce sont également des globe-trotters, avides d'en connaître plus sur le monde. Ils sont aussi très préoccupés par la détérioration de l'environnement et les changements climatiques. »¹⁵

L'immigration a aussi considérablement influé sur les modes de consommation :

« La pluralité des communautés culturelles a des effets sur la demande et l'offre commerciale. Ces populations ont des goûts, des besoins et des habitudes de consommation qui diffèrent de ceux des Québécois de souche, particulièrement à l'égard des denrées alimentaires. Cela a des effets très concrets sur l'assortiment présenté dans les épiceries et les supermarchés et sur l'offre en restauration. En s'intégrant à la culture dominante, les communautés culturelles apportent également de nouvelles façons de faire, qui peuvent influencer sur les choix des consommateurs qui recherchent la nouveauté et l'exotisme. La diversité ethnique peut également avoir des incidences sur les habitudes et la fréquence des achats, le redéveloppement des commerces et les stratégies de marketing des détaillants. »¹⁶

Le monde du travail aussi en changement

L'arrivée sur le marché du travail de la génération Y conditionne déjà l'environnement de travail dans lequel ces nouveaux travailleurs souhaitent évoluer :

« Dans moins d'une décennie, les travailleurs de la génération Y représenteront près de la moitié de la main-d'œuvre du Canada et ils bousculent déjà profondément les idées en ce qui concerne nos méthodes et notre milieu de travail.

(...)

Affichant une préférence pour les horaires flexibles et un besoin d'équilibre travail vie privée, les membres de la génération Y sont parfois perçus comme étant paresseux et peu professionnels, en plus d'avoir l'impression que tout leur est dû. Toutefois, la réalité prouve qu'ils sont dévoués et travailleurs, car la majorité d'entre eux ont grandi dans l'ère des technologies et sont prêts à travailler n'importe quand et n'importe où. »

¹⁵ Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation (2007), «Tendances de l'industrie du commerce de détail », Développement, Innovation, Exportation.

¹⁶ Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation (2007), «Tendances de l'industrie du commerce de détail », Développement, Innovation, Exportation.

Emplacement central

En ce qui concerne le milieu de travail, les membres de la génération Y ont des besoins différents de ceux des générations précédentes :

« Les jeunes de la génération Y déterminent d'abord où ils veulent vivre, et ensuite où ils souhaitent travailler. Puisqu'ils choisissent souvent de ne pas avoir de véhicule, les lieux faciles d'accès sont d'une importance capitale pour cette génération.

Au cours des dernières années, plusieurs entreprises ont déplacé leurs bureaux vers des secteurs plus centraux, près des principaux transports en commun. C'est le cas de Telus, Coca-Cola et Google, qui ont tous ouvert de nouveaux bureaux ou déménagé leurs bureaux de banlieue au centre-ville de Toronto.

(...)

Colliers prévoit que d'ici 2018, la superficie occupée par employé chutera aussi bas que 145 pieds carrés, comparativement à la moyenne actuelle de 172 pieds carrés par personne. Même si on constate une certaine réduction de l'espace individuel nécessaire, le besoin de salles de réunion et d'espaces communs additionnels a empêché la superficie totale requise par employé de diminuer drastiquement. »^{17, 18}

Dans un document publié à la fin de 2014, PriceWaterhouseCoopers estime que tous ces changements ont déjà une incidence sur le marché de l'immobilier, et ce, à tous égards :

*« Advances in technology are having a profound impact on Canadian real estate market. More and more people are foregoing the daily commute, working from home, on the go or otherwise offsite instead. This is prompting companies to move into smaller spaces with more flexibility—and bandwidth. The rise of online commerce is affecting both retail and Industrial real estate needs »*¹⁹

CE QUE L'ON RETIENT...

Commerces, bureaux et emplois

- Les proportions des cyberacheteurs et des montants dépensés en ligne ont augmenté respectivement de 3,8% et 21,9% entre 2014 et 2015. Cette tendance devrait aller en s'accroissant dans les années à venir. Le commerce en ligne aura au cours des prochaines années, un impact réel sur la disparition des commerces de détail qui ne se sont pas adaptés à ces nouvelles dynamiques, et sur la réduction importante des superficies de planchers commerciales.

¹⁷ Beauchemin Benoît, Les jeunes travailleurs et l'avenir des espaces de travail. Immobilier commercial. Vol. 8 No 5. 22 septembre 2015.

¹⁸ Colliers International. L'évolution des milieux de travail. Sparks report. 2013.

¹⁹ PriceWaterhouseCoopers. Real estate 2020: Building the future. 2014.

- La pluralité des communautés culturelles a des effets sur la demande et l'offre commerciale. La diversité ethnique peut également avoir des incidences sur les habitudes et la fréquence des achats, le redéveloppement des commerces et les stratégies de marketing des détaillants.
- Dans moins d'une décennie, les travailleurs de la génération Y représenteront près de la moitié de la main-d'oeuvre du Canada.
- Les jeunes de la génération Y déterminent d'abord où ils veulent vivre, et ensuite où ils souhaitent travailler. Puisqu'ils choisissent souvent de ne pas avoir de véhicule, les lieux faciles d'accès sont d'une importance capitale pour cette génération.
- D'ici 2018, la superficie occupée par employé dans un bureau pourrait chuter aussi bas que 145 pieds carrés (13,5 m²) comparativement à la moyenne actuelle de 172 pieds carrés (16 m²) par employé.

3.1.2. LES CONDITIONS D'ÉMERGENCE DES DIFFÉRENTES FONCTIONS URBAINES

Le développement urbain ne résulte pas uniquement de la seule volonté des autorités responsable de l'aménagement du territoire; un ensemble de facteurs liés aux impératifs de tout développement immobilier conditionne aussi la présence, la forme et l'ampleur des différentes fonctions urbaines (habitation, commerce, industrie, etc.) appelées à prendre place à l'intérieur d'un éventuel projet.

À long terme, la construction résidentielle est influencée par la croissance et les transformations démographiques. Elle est toutefois susceptible d'être infléchie, à court et moyen termes, par les cycles d'activités et la conjoncture économiques.

La présence d'un bassin de clientèle pouvant générer une certaine demande est essentielle à l'émergence de la fonction commerciale. Conséquemment, l'atteinte de certains seuils de population ou de clients potentiels est nécessaire pour voir apparaître de nouveaux commerces. À l'instar de l'habitation, le développement des commerces est fonction des taux d'inoccupation et d'absorption en vigueur.

Par ailleurs, le commerce de détail vit actuellement de profondes transformations dont celle induite par la concurrence croissante du commerce en ligne.

Le développement des espaces de bureaux est étroitement lié à l'activité et aux cycles de l'économie tertiaire. De plus, les considérations de visibilité et d'accessibilité conditionnent en très grande partie la localisation de ces espaces.

Enfin, la fonction industrielle répond à des impératifs inhérents à la disponibilité des ressources (intrants, énergie, main d'œuvre, capacité de transport, etc.). Son émergence (ou non) est également soumise aux aléas de la concurrence mondiale et se fait de plus en plus dans un contexte où certaines productions sont immatérielles.

3.1.3. LES POTENTIELS DE DIFFÉRENTES FONCTIONS URBAINES

A. RÉSIDENTIELLE

Tous les sites stratégiques ont le potentiel d'accueillir de la fonction résidentielle à l'exception du site 6 où l'environnement immédiat est plutôt défavorable compte tenu des contraintes évoquées comme la voie ferrée et les entrepôts. Toutefois, en raison de l'absence de recul des bâtiments par rapport à l'emprise de la rue Wellington Sud et l'achalandage sur cette dernière, l'implantation de logements au rez-de-chaussée est à exclure. La fonction résidentielle sera donc prévue aux étages supérieurs des bâtiments.

Les logements proposés seront de type appartement (locatif, copropriété ou coopératif) d'une superficie type de 90 m² avec des aires communes équivalentes à 15 % de la superficie des logements.

De manière à proposer des logements à prix abordable, l'aménagement de stationnements souterrains a été écarté. Des aires de stationnement hors rue seront prévues à l'arrière des propriétés uniquement pour les résidents.

B. BUREAU

Sur tous les sites stratégiques, les rez-de-chaussée des bâtiments projetés pourraient accueillir des espaces de travail de différentes superficies selon les besoins des occupants. Seul le site 2 se distingue puisque l'entreprise Royer a annoncé son intention d'aménagement deux étages d'espaces de bureaux au-dessus de son commerce.

La proximité de la rue contribue à la flexibilité de ces espaces qui pourraient être aménagés en bureaux ou ateliers pouvant ainsi répondre aux besoins de petites et moyennes entreprises de services (avec ou sans accueil de clientèle sur place) ou encore d'artisans pour des ateliers-boutiques.

Dans le cadre de cette étude, nous considérerons ces espaces comme des espaces de bureaux pour le calcul des valeurs foncières et des emplois associés.

C. COMMERCIALE

L'offre commerciale nécessite une augmentation de la demande pour croître. De plus, il importe de préciser qu'une augmentation de la demande (croissance de la population ou des dépenses) ne se traduit pas automatiquement l'implantation de nouveaux commerces. L'implantation de nouveaux générateurs d'achalandages (résidents et travailleurs) aura un effet bénéfique pour la fonction commerciale. Toutefois, il n'est pas certain que de nouveaux commerces pourraient être justifiés d'apparaître.

En effet, il y a tout lieu de croire qu'une pression sera exercée sur les ventes des détaillants existants, mais ils demeureront mieux positionnés que les nouveaux commerces qui n'atteindraient pas le rendement moyen pour justifier leur présence. Ainsi, en raison de la présence de nombreux commerces et espaces commerciaux vacants dans la zone d'étude et

sur les rues commerciales environnantes (rues King Ouest, Wellington Nord, etc.), les seuls espaces qui seront considérés pour de nouvelles superficies de commerce de détail dans le cadre de la présente étude sont la boutique Royer (site 2) et les superficies commerciales au rez-de-chaussée du projet-phare (site 1).

D. INSTITUTIONNELLE

Aucun grand équipement institutionnel tels que des établissements d'enseignement ou de santé n'est prévu dans le secteur d'étude. De la fonction institutionnelle administrative pourrait s'implanter dans la tour A du projet-phare (site 1) et le site 6 à l'angle de la rue Aberdeen. Puisqu'il s'agit d'activités administratives, cette fonction institutionnelle est comparable à de la fonction de bureau.

E. INDUSTRIELLE

En raison de leur localisation au centre-ville, aucun site stratégique ne présente un potentiel pour de l'activité industrielle conventionnelle, davantage apparentée à l'industrie manufacturière « classique ». Tel que mentionné précédemment, il demeure possible que des activités industrielles de type artisanal puissent aussi s'implanter dans le secteur. Cependant, nous estimons que leurs retombées (en termes d'emplois ou de revenus fiscaux) seraient similaires aux activités de bureaux.

3.1.4. LES PROJETS ANTICIPÉS

A. SHERWEB

L'entreprise SherWeb entend implanter des bureaux dans la tour B du projet-phare (site 1). Les détails du projet demeurent à préciser si bien qu'il est impossible de retenir des paramètres spécifiques pour l'étude de ses retombées. Conséquemment, nous utiliserons les paramètres réguliers d'emplois et de valeurs foncières à son égard.

B. LE CENTRE D'INNOVATION DE L.P. ROYER INC.

Le fabricant de bottes et de souliers de travail L.P. Royer Inc. a annoncé l'acquisition du site de l'ancien Pub Mayson pour y implanter son centre d'innovation qui regroupe ses activités de design, de marketing, de développement des affaires et de développement web. Ce centre regroupera de 15 à 40 emplois et occupera une superficie de 930 m² (10 000 pi²). Deux étages additionnels sont destinés à accueillir d'autres entreprises.²⁰

La construction du bâtiment est prévue pour 2018 et pourrait être complétée en 2019. Pour les besoins de la présente étude, nous retiendrons 2019 comme l'année de complétion du projet.

²⁰ <https://www.ville.sherbrooke.qc.ca/sous-site/well-inc/actualite/article/royer-acquierte-un-terrain-dans-le-quartier-well-inc/>, <http://www.lapresse.ca/la-tribune/actualites/201706/06/01-5104957-well-inc-royer-triplera-lespace-de-ses-bureaux.php> et <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1038053/quartier-well-inc-un-autre-terrain-trouve-preneur>

C. LE QUARTIER GÉNÉRAL DE WELL INC.

La Ville de Sherbrooke a annoncé sa volonté de créer dans le Quartier Well Inc. un guichet de service unique pour les entrepreneurs. Ce guichet occupera 6 500 m² dans la tour A et permettra le regroupement de 150 employés de différents organismes et services municipaux.

D. LA SALLE DE SPECTACLE SPÉCIALISÉE EN THÉÂTRE ET EN DANSE POUR L'ENFANCE

Une salle de spectacle spécialisée en théâtre et en danse pour l'enfance devrait ouvrir ses portes en 2019 au nord du Centre des arts Jean-Besré (250, rue du Dépôt). Le financement de cette salle intermédiaire a été confirmé plus tôt cette année.²¹ Ce projet bonifiera la diffusion artistique et culturelle à Sherbrooke en plus de contribuer à l'amélioration de cadre bâti du secteur et à son animation, en marge de la voir ferrée. En dépit de ses qualités, les retombées de ce projet en termes de population, ménages et emplois pour le territoire compris dans le secteur d'étude seront trop limitées pour qu'il soit intégré dans le cadre de la présente étude.

3.1.5. AUTRES HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

A. UN PROJET INSTITUTIONNEL D'ENVERGURE

Le gouvernement du Québec, dans sa stratégie d'optimisation de la fonction publique, encourage le regroupement de certaines de ses agences dans la perspective de générer des économies d'échelle. Tel a été le cas en 2013 lors de l'appel d'offres de Revenu Québec ayant mené à l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire pour obliger l'implantation de bureaux gouvernementaux à l'intérieur du territoire du centre-ville. Dans cette perspective, la Ville de Sherbrooke souhaite valider la faisabilité technique d'accueillir sur le site stratégique 6 l'ensemble du programme fonctionnel suivant : 6 030 m² (65 000 pi²) d'espaces de bureaux pour accueillir quelques 800 emplois. En l'absence d'autres détails sur le programme fonctionnel et technique, nous travaillerons selon les normes d'urbanisme en vigueur pour cette propriété.

Nous estimons un tel projet réaliste et même souhaitable. Le potentiel de développement du site 6 nous apparaît limité en raison de l'environnement immédiat du site, notamment la proximité d'une voie ferrée, la présence de bâtiments de type entrepôts et le relatif éloignement de l'effervescence de la rue King Ouest et du projet-phare. L'implantation de la fonction institutionnelle à cet emplacement serait bénéfique pour étendre vers le sud l'effet de revitalisation du projet Well Inc., mais aussi parce que cette fonction est moins sensible à l'environnement immédiat que ne peuvent l'être les fonctions résidentielles ou commerciales. Exception faite d'un tel projet, rien nous ne nous permet de croire que le site 6 serait susceptible d'être redéveloppé à court ou moyen terme.

²¹ <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1042447/la-salle-intermediaire-de-sherbrooke-pour-le-printemps-2019>

3.2. PROGRAMME FONCTIONNEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le programme fonctionnel de développement urbain (PFDU) est la compilation des différentes opportunités de développement identifiées dans le territoire d'étude et plus particulièrement sur les sites stratégiques. Il est le résultat d'une analyse de potentiel qui vise à anticiper ce à quoi ressemblera le cadre urbain au terme du projet de redéveloppement. Cet exercice prospectif est guidé par des hypothèses réalistes qui prennent en compte les fonctions urbaines identifiées préalablement, les paramètres de développement des projets anticipés, la forme urbaine existante ou projetée dans les documents de planification. Ainsi, chaque site est analysé et caractérisé en vue de l'élaboration d'une proposition d'aménagement optimale (empreinte et gabarit du bâtiment, espace nécessaire au stationnement et à la circulation véhiculaire sur le site, etc.).

Bien qu'il se veuille le plus réaliste possible, le potentiel de développement associé au PFDU n'est toutefois pas immuable. Il est nécessaire pour estimer les retombées potentielles, mais il demeure que d'ici à sa mise en œuvre, il pourrait changer pour tenir compte de paramètres architecturaux, économiques ou urbanistiques.

En plus des fonctions urbaines identifiées et des projets anticipés énoncés précédemment, le programme fonctionnel de développement urbain a été élaboré en tenant compte des éléments suivants :

- Conformément aux normes d'implantation en vigueur et aux bâtiments existants, les bâtiments proposés seront implantés en marge de la rue Wellington Sud (marge de recul à 0 m);
- À l'exception du projet-phare, les bâtiments proposés sont basés sur un modèle de trois à quatre étages et ce, pour plusieurs raisons :
 - La majorité des bâtiments du secteur ont cette hauteur;
 - Le risque de l'acceptabilité sociale est limité;
 - De plus, proposer des hauteurs plus élevées n'entraînerait pas automatiquement des retombées plus importantes puisque le marché doit pouvoir absorber ces superficies et ces logements additionnels.
- Des espaces ont été prévus dans les cours arrière pour les espaces de stationnement pour les résidents, à raison d'un minimum d'une case par logement;
- Les volumétries des bâtiments respectent les profondeurs types pour des locaux commerciaux ou de bureaux;
- Les superficies types des logements comprennent un 15 % additionnel pour tenir des espaces communs dans les bâtiments (couloirs, escaliers, etc.).

Le tableau suivant illustre de façon détaillée les potentiels de développement identifiés pour chaque site stratégique selon les différentes vocations identifiées précédemment.

TABLEAU 2

PROGRAMME FONCTIONNEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Site stratégique	Logements potentiels (nb)	Superficies de plancher développables			
		Résidentielles (m²)	Commerciales (m²)	Bureaux (m²)	Institutionnelles (m²)
1	75	7 650	2 830	11 320	-
2	-	-	930	1 860	-
3	12	1 230	-	410	-
4	18	2 040	-	680	-
5	18	2 040	-	680	-
6	-	-	-	-	6 030
7	9	936	-	312	-
Total	132	13 896	3 760	15 262	6 030

4. ESTIMATION DES RETOMBÉES ISSUES DU PROGRAMME FONCTIONNEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN (PFDU)

Alors que le chapitre 3 a été l'occasion de définir les hypothèses de développement et les programmes fonctionnels de développement urbain de chacun des sites, le présent chapitre visera à identifier le rythme auquel s'effectueront le développement et les retombées de chacun des scénarios étudiés. Il sera divisé deux sections.

La première section présentera l'estimation des retombées issues des programmes fonctionnels de développement urbain. Celles-ci reposent sur un certain nombre de paramètres basés sur les données de l'étude réalisée par le Groupe Altus ainsi que d'autres projections conservatrices et qui seront présentés d'entrée de jeu. La seconde section présentera les retombées en termes de population, ménages, emplois et revenus fiscaux municipaux bruts.

4.1. PARAMÈTRES MÉTHODOLOGIQUES DE L'ABSORPTION

4.1.1. POPULATION ET MÉNAGES

La construction résidentielle se matérialise habituellement par cycles ponctués de ralentissements lorsque le marché immobilier affiche une situation de suroffre avec de nombreux logements achevés invendus. Il demeure qu'à plus long terme, le marché tend toujours vers l'équilibre, c'est-à-dire à produire un nombre de logements équivalent à celui des ménages. Nous faisons abstraction des cycles immobiliers qui compliquent inutilement l'estimation des retombées et considérons que le rythme de construction des logements devrait suivre celui de la création des nouveaux ménages.

Pour établir ce que représentera la création des nouveaux ménages d'ici 2031, les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pour la Ville de Sherbrooke sont utilisées. Les projections de l'ISQ font fi des considérations liées à l'aménagement du territoire (par exemple, elles ne tiennent pas compte de l'ouverture de nouveaux secteurs de développement ou encore de la complétion du développement d'un territoire municipal). Ce faisant, elles tendent à reproduire les tendances en cours. En dépit de ces limites, les projections de l'ISQ demeurent un outil crédible et fiable pour établir une prévision d'un futur attendu.

Dans le cas présent, une partie importante des nouveaux ménages sherbrookoïses s'implanteront sur les nombreux terrains développables disponibles sur le territoire municipal. Nombre d'entre eux le feront principalement dans des habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée. Ces typologies de logements ne sont pas prévues dans le secteur d'étude où le milieu d'insertion impose des logements de type « appartement » (en location, en copropriété ou en coopérative). La part de marché du secteur Wellington Sud doit donc être ajustée pour en tenir compte.

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) publie régulièrement des statistiques sur les mises en chantier et les logements complétés selon le lieu, le type de

logement et leur tenure. Elles permettent d'estimer sommairement des parts de marché pour différents produits résidentiels. Le Groupe Altus a ajusté les projections de l'ISQ à la lumière des données de la SCHL sur les logements achevés sur le territoire de la Ville de Sherbrooke et plus particulièrement quant aux logements de type appartement (locatifs, copropriétés et coopératives).

La méthodologie utilisée pour déterminer l'absorption potentielle des logements dans la zone d'étude est la suivante :

1. Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), d'ici 2031, le nombre de ménages dans la ville de Sherbrooke devrait passer de 75 783 à 82 747. Il s'agit d'une augmentation de 6 964 ménages sur la période, ou 9,2%. Par année, l'augmentation moyenne est donc de 497 nouveaux ménages.²²
2. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), au cours des années 2013 à 2016, 51 % des unités de logement achevées sur le territoire de Sherbrooke étaient de types copropriétés et locatives. Ce type d'unité correspond à la typologie pouvant être implantée aux abords de la rue Wellington Sud. En appliquant cette proportion aux projections de l'ISQ (étape 1), ce sont donc en moyenne environ 255 nouvelles unités de copropriété ou locatives qui y seraient achevées.
3. Toujours selon la SCHL, le secteur dans lequel s'insèrera le projet Well inc. (leur secteur Sherbrooke – ouest et centre-ville) a attiré, au cours des années 2013 à 2016, 10 % des unités de type copropriété et locatives achevées dans Sherbrooke. En appliquant cette part aux unités obtenues via l'étape 2, en moyenne, ce sont donc environ 25 nouvelles unités de copropriété ou locatives qui pourraient y être achevées.
4. Tenant compte de l'environnement de la rue Wellington, le secteur dans lequel s'insèrera le projet Well inc. pourrait attirer environ la moitié de ces unités (étape 3), soit une moyenne d'environ 12,5 unités par année.

Trois scénarios d'absorption

Étant donné l'étendue relativement restreinte du territoire d'étude, l'absorption résidentielle pourrait considérablement varier selon les conditions du marché, les efforts de mise en marché, la réaction du public, etc. De plus, la Ville de Sherbrooke a récemment adopté des programmes proposant des incitatifs financiers pour encourager le développement immobilier au centre-ville et y attirer de nouveaux résidents. Il est encore trop tôt pour quantifier l'impact de ces programmes, toutefois ils pourraient influencer positivement l'absorption résidentielle.

²² Au cours des dernières années, la croissance des ménages sherbrookoïses semble avoir été supérieure aux projections établies de l'Institut de la statistique du Québec. Néanmoins, nous retiendrons les projections de l'ISQ comme hypothèse de base pour l'estimation de la croissance démographique à Sherbrooke. En conséquence, ces estimations peuvent être considérées comme conservatrices.

Pour tenir compte de la variance potentielle dans le rythme d'implantation des nouveaux ménages, trois scénarios (faible, moyen et fort) ont été élaborés. Ainsi, selon ces scénarios, l'absorption résidentielle projetée sera respectivement de 12, 15 et 20 logements par année.

Estimation de la taille des ménages

L'estimation de la nouvelle population découlant du projet est obtenue en multipliant le nombre de ménages anticipé par le nombre moyen de personnes par ménage. Celui estimé par l'ISQ pour la ville de Sherbrooke est de 2,18 personnes par ménage en 2016 et devrait diminuer légèrement par la suite pour atteindre 2,16 personnes par ménage en 2031.

Dans le cadre d'exercices de planification détaillée, il convient parfois d'ajuster le nombre anticipé de personnes par ménage pour tenir compte de la typologie et de la grandeur des logements prévus. Dans le cas présent, les logements prévus au PFDU – résidentiel permettent d'anticiper majoritairement des ménages composés de personnes seules ou de couples comptant un maximum d'un enfant. Conséquemment, la taille des ménages projetée sera de 2,1 personnes par ménage donc comparable à la moyenne sherbrookoise.

La répartition des parts de marché entre les sites stratégiques

L'absorption résidentielle projetée ne permettra vraisemblablement pas la complétion de plus d'un site stratégique simultanément. Les sites devraient donc se développer les uns après les autres. Selon toute vraisemblance, le projet-phare (site 1) devrait être le premier site à composante résidentielle à se développer.

La séquence de complétion envisagée pour les sites comportant des logements est la suivante : site 1, site 4, site 3, site 5 et site 7. Elle priorise les sites les plus faciles (sans démolition ou remembrement) et ceux les plus près du projet-phare, soit les plus susceptibles de profiter de l'effet de nouveauté du projet urbain.

Pour les immeubles comportant des logements, leur construction est estimée à l'année où l'absorption résidentielle permet d'atteindre au moins 50 % de nombre total de logements de l'immeuble.

4.1.2. ABSORPTION DES SUPERFICIES COMMERCIALES ET DE BUREAUX

L'absorption des nouveaux espaces commerciaux et de bureaux est prévue aux moments suivants :

- L'absorption du commerce Royer (site 2) est prévue pour 2019;
- L'absorption des commerces et espaces à bureaux du projet-phare suivra le rythme d'absorption résidentielle;
- L'absorption des autres espaces à bureaux se fera selon la construction des bâtiments mixtes qui les abritent soit selon le rythme d'absorption résidentielle des logements situés aux étages supérieurs, c'est-à-dire que les bureaux seront réputés avoir été

créés lorsque l'absorption résidentielle atteindra 50 % du nombre de logements prévus.

4.1.3. EMPLOIS

Les retombées en termes d'emplois sont estimées sur la base des superficies de plancher construites. Les emplois sont réputés être créés au moment de la construction des superficies non résidentielles.

Les ratios d'emplois proviennent d'un rapport produit par Ernst & Young en 2011²³ :

- Commerce : Pour les emplois associés au commerce de détail, le ratio utilisé est d'un emploi par 32 m² de superficie de plancher commerciale. Il s'agit d'un ratio moyen puisqu'il existe de grandes disparités dans le nombre d'emplois selon les commerces comparés (restaurants, dépanneurs, marché d'alimentation, etc.).
- Bureau : Pour les emplois de bureau, le ratio utilisé est d'un emploi par 23 m² de plancher de superficie de bureau. Il s'agit d'un ratio moyen puisqu'il existe de grandes disparités dans le nombre et le ratio d'emplois selon les entreprises de services (centre d'appels, services professionnels avec réception de clients, salles de réunion, etc.).

Certains projets de relocalisation d'entreprises ou d'organismes dans le secteur d'étude entraîneront le **déplacement** d'emplois existants (et non la création de nouveaux). C'est le cas de la majorité des 150 travailleurs qui devraient occuper les espaces à bureaux de la tour A sur le site 1 et des 800 emplois du projet institutionnel d'envergure sur le site 6.

D'autres projets de déménagement sont également anticipés (Sherweb et L.P. Royer Inc.). Toutefois, ces relocalisations sont associées à des projets d'expansion ou de réorganisation d'effectifs pour lesquels il est plus difficile de départager les nouveaux emplois de ceux qui existaient avant le déménagement. En conséquence, ces emplois seront comptabilisés parmi les nouveaux emplois.

La sommation des emplois, nouveaux ou déplacés, demeure importante pour juger de l'ampleur de nombre de personnes qui fréquenteront le secteur durant le jour et anticiper l'impact sur l'animation du milieu.

4.1.4. REVENUS FISCAUX MUNICIPAUX BRUTS (RFMB)

À l'instar du prix moyen des biens et services en général, les valeurs foncières tendent à croître dans le temps. Pour garder les comptes de taxes à des niveaux stables, les villes réduisent d'année en année leurs taux de taxation en conséquence.

²³ Services professionnels de Méthodologie développement urbain dans le cadre du projet des prolongements du métro de Montréal métropolitain – Volet II – Paramètres méthodologiques généraux – 7 novembre 2011.

De plus, au fil du temps, l'inflation augmente le coût des biens et services si bien qu'il devient de plus en plus difficile d'avoir une idée juste de l'ampleur d'une dépense ou d'un investissement à mesure que celui-ci est éloigné dans le temps. Pour éviter de compliquer inutilement les estimations et pour simplifier la compréhension de l'ampleur des RFMB, l'inflation est volontairement exclue des calculs. Les revenus fiscaux et les valeurs foncières calculés sont en dollars de 2017.

Les RFMB sont calculés dès le début de l'année qui suit la construction d'un logement, d'un commerce ou d'un espace à bureaux. Ils ont un caractère récurrent et cumulatif puisque chaque année, l'assiette fiscale taxée est composée des immeubles construits au cours de l'année précédente ainsi que tous ceux construits au cours des années antérieures.

Pour cette raison, les RFMB sont sensibles au rythme de réalisation du programme fonctionnel de développement urbain.

Valeurs foncières

L'estimation des RFMB nécessite l'établissement d'hypothèses pour les valeurs foncières des habitations, des commerces et des bureaux construits durant la période d'étude. L'assistance des spécialistes du Groupe Altus a été sollicitée pour établir des valeurs moyennes, exprimées en dollars de 2017, tenant compte du marché de Sherbrooke.

- Valeurs foncières résidentielles : 187 000 \$ par logement, soit une valeur approximative de 2 000 \$ par m² de plancher et de 7 000 \$ pour la part du terrain.

Pour les commerces et les bureaux : la valeur foncière est estimée sur la base des superficies de plancher construites. Les valeurs foncières utilisées sont de 3 300 \$ par m² de plancher commercial et 2 500 \$ par m² de plancher de bureau. Ces montants comprennent le coût du terrain.

Sur la base de ces valeurs, le programme fonctionnel de développement urbain pourrait représenter une valeur foncière de l'ordre de 90,3 millions de dollars de 2017.

Taux de taxation

Les taux de taxation utilisés sont ceux du budget 2017 et sont les suivants :

- Immeuble résiduel (résidentiel) : 0,9677 \$/100 \$ d'évaluation;
- Immeuble non résidentiel (commerce et bureau) : 2,0986 \$/100 \$ d'évaluation;
- Compensation tenant lieu de taxes (immeuble institutionnel sur le site 6) : 1,6789 \$/100 \$ d'évaluation.

Les revenus fiscaux municipaux bruts pourraient être moindres que ceux estimés si des organismes municipaux (site 1) sont exemptés de taxes foncières.

Les tarifs

La production d'eau potable et l'assainissement des eaux usées sont tarifés plutôt que financés par la taxe foncière. Puisque leur financement est dédié, les tarifs de ces services municipaux seront exclus des estimations.

4.2. L'ESTIMATION DES RETOMBÉES

Le tableau qui suit illustre les retombées anticipées en termes de population, ménages, emplois et revenus fiscaux municipaux bruts que pourrait générer le projet Well inc. selon trois (3) scénarios d'absorption par le marché (faible, moyen et fort). En raison de l'horizon de réalisation du projet et des nombreux facteurs susceptibles d'influencer les retombées (vigueur du marché immobilier, taille des ménages, cycles économiques, etc.), une prudence s'impose c'est pourquoi les résultats présentés ont été arrondis. Ils donnent malgré tout un ordre de grandeur réaliste des retombées anticipées.

TABLEAU 3

SYNTHÈSE DES RETOMBÉES ASSOCIÉES AU REDÉVELOPPEMENT DES SITES STRATÉGIQUES EN TERMES DE POPULATION, MÉNAGES, EMPLOIS ET REVENUS FISCAUX MUNICIPAUX BRUTS, 2025 ET 2031

Scénario	Type de retombées	2025	2031
Faible	Personnes (nb)	200	280
	Ménages (nb)	90	130
	Emplois (nb)	1 460	1 520
	RFMB cumulés (\$ de 2017)	7 135 800	16 171 100
Moyen	Personnes (nb)	250	280
	Ménages (nb)	120	130
	Emplois (nb)	1 510	1 520
	RFMB cumulés (\$ de 2017)	7 231 100	16 511 500
Fort	Personnes (nb)	280	280
	Ménages (nb)	130	130
	Emplois (nb)	1 520	1 520
	RFMB cumulés (\$ de 2017)	8 092 100	17 442 700

Note : Certains chiffres ayant été arrondis, les sommes pourraient ne pas correspondre aux totaux indiqués.

D'ici 2031, le développement de l'ensemble du programme fonctionnel de développement urbain devrait être complété. Selon les scénarios, le PFDU pourrait être complété entre 2025 et 2028.

D'ici 2025, entre 90 et 132 nouveaux ménages additionnels pourraient s'être installés dans l'aire d'étude représentant entre 200 et 280 nouveaux résidents. À l'horizon 2031, l'ensemble des 132 logements prévus devraient être occupés par 280 résidents, et ce, selon tous les scénarios.

Quant aux emplois, leur nombre devrait varier entre 1 460 et 1 520 selon les projections pour 2025. En 2031, tous les scénarios indiquent qu'ils devraient être au nombre de 1 520 en 2031. De ce nombre, il est important de rappeler qu'au moins 950 sont des emplois existants qui seront déplacés dans la zone d'étude.

En 2025, les revenus fiscaux municipaux bruts cumulés pourraient être de l'ordre de 7,1 à 8 millions de dollars de 2017. En 2031, le cumul des RFMB pourrait varier entre 16,2 et 17,4 millions de dollars de 2017.

Ces chiffres doivent toutefois être pris avec réserve puisqu'ils sont basés sur le taux de taxation de 2017 et que les valeurs foncières des immeubles non résidentiels dépendront de leurs revenus de location. De plus, les dépenses municipales associées à la réalisation du PDFU n'ont pas encore été estimées et ne faisaient pas partie du présent mandat.

Les tableaux qui suivent présentent, de façon détaillée et ventilée par site stratégique, les retombées spécifiques pour chacun des paramètres analysés (population, ménages, emplois, revenus fiscaux municipaux bruts) et selon les scénarios d'absorption retenus (faible, moyen et fort).

Le tableau suivant présente la ventilation des retombées en termes de population et de ménages pour chaque site stratégique aux horizons 2025 et 2031.

TABLEAU 4**MÉNAGES ET POPULATION ASSOCIÉS AU REDÉVELOPPEMENT DES SITES STRATÉGIQUES, 2025 ET 2031**

Scénario	Site	2025		2031	
		Personnes (nb)	Ménages (nb)	Personnes (nb)	Ménages (nb)
Faible	Site 1	160	80	160	80
	Site 2	-	-	-	-
	Site 3	-	-	30	10
	Site 4	40	20	40	20
	Site 5	-	-	40	20
	Site 6	-	-	-	-
	Site 7	-	-	20	10
	Total	200	90	280	130
Moyen	Site 1	160	80	160	80
	Site 2	-	-	-	-
	Site 3	30	10	30	10
	Site 4	40	20	40	20
	Site 5	30	20	40	20
	Site 6	-	-	-	-
	Site 7	-	-	20	10
	Total	250	120	280	130
Fort	Site 1	160	80	160	80
	Site 2	-	-	-	-
	Site 3	30	10	30	10
	Site 4	40	20	40	20
	Site 5	40	20	40	20
	Site 6	-	-	-	-
	Site 7	20	10	20	10
	Total	280	130	280	130

Note : Certains chiffres ayant été arrondis, les sommes pourraient ne pas correspondre aux totaux indiqués.

Le tableau suivant présente la ventilation des emplois par sites stratégiques aux horizons 2025 et 2031. Les emplois associés aux organismes municipaux et au projet institutionnel d'envergure sont présentés distinctement des emplois du secteur privé.

TABLEAU 5
EMPLOIS ASSOCIÉS AU REDÉVELOPPEMENT DES SITES STRATÉGIQUES, 2025 ET 2031

Scénario	Site	2025				2031			
		Bureau	Commerce	Secteur public	Total	Bureau	Commerce	Secteur public	Total
Faible	1	270	90	150	500	270	90	150	500
	2	80	40	-	120	80	40	-	120
	3	-	-	-	-	20	-	-	20
	4	30	-	-	30	30	-	-	30
	5	-	-	-	-	30	-	-	30
	6	-	-	800	800	-	-	800	800
	7	-	-	-	-	10	-	-	10
	Total	380	130	950	1 460	440	130	950	1 520
Moyen	1	270	90	150	500	270	90	150	500
	2	80	40	-	120	80	40	-	120
	3	20	-	-	20	20	-	-	20
	4	30	-	-	30	30	-	-	30
	5	30	-	-	30	30	-	-	30
	6	-	-	800	800	-	-	800	800
	7	-	-	-	-	10	-	-	10
	Total	420	130	950	1 510	440	130	950	1 520
Fort	1	270	90	150	500	270	90	150	500
	2	80	40	-	120	80	40	-	120
	3	20	-	-	20	20	-	-	20
	4	30	-	-	30	30	-	-	30
	5	30	-	-	30	30	-	-	30
	6	-	-	800	800	-	-	800	800
	7	10	-	-	10	10	-	-	10
	Total	440	130	950	1 520	440	130	950	1 520

Note : Certains chiffres ayant été arrondis, les sommes pourraient ne pas correspondre aux totaux indiqués.

Le tableau suivant présente l'estimation des revenus fiscaux municipaux bruts pour chaque site stratégique selon le programme fonctionnel de développement urbain présenté au chapitre 3 et les paramètres méthodologies du chapitre 4. On y indique les revenus générés annuellement pour 2025 et 2031 et les revenus cumulés de 2018 à 2025 ou 2031.

TABLEAU 6**REVENUS FISCAUX MUNICIPAUX BRUTS DU REDÉVELOPPEMENT DES SITES STRATÉGIQUES, 2025 ET 2031**

Scénario	Site	2025		2031	
		Annuel (\$ de 2017)	Cumulatif (\$ de 2017)	Annuel (\$ de 2017)	Cumulatif (\$ de 2017)
Faible	Site 1	925 600	4 748 900	925 600	10 302 500
	Site 2	162 000	1 069 500	162 000	2 041 500
	Site 3	-	-	43 200	216 100
	Site 4	52 000	52 000	68 200	461 500
	Site 5	-	-	68 200	267 600
	Site 6	253 100	1 265 500	253 100	2 784 000
	Site 7	-	-	32 700	98 000
	Total	1 392 700	7 135 800	1 553 100	16 171 100
Moyen	Site 1	925 600	4 819 400	925 600	10 373 100
	Site 2	162 000	971 900	162 000	1 943 900
	Site 3	43 200	43 200	43 200	302 600
	Site 4	68 200	131 100	68 200	540 600
	Site 5	-	-	68 200	404 100
	Site 6	253 100	1 265 500	253 100	2 784 000
	Site 7	-	-	32 700	163 300
	Total	1 452 200	7 231 100	1 553 100	16 511 500
Fort	Site 1	925 600	5 463 200	925 600	11 016 900
	Site 2	167 300	1 004 100	167 300	2 008 100
	Site 3	43 200	86 500	43 200	345 800
	Site 4	68 200	204 700	68 200	614 200
	Site 5	68 200	68 200	68 200	477 700
	Site 6	253 100	1 265 500	253 100	2 784 000
	Site 7	-	-	32 700	195 900
	Total	1 525 800	8 092 100	1 558 400	17 442 700

Note : Certains chiffres ayant été arrondis, les sommes pourraient ne pas correspondre aux totaux indiqués.

5. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Le projet Well Inc. pose les jalons pouvant mener à la transformation importante du secteur de la rue Wellington Sud entre les rues King Ouest et Aberdeen. Les retombées potentielles associées au projet phare et des autres projets de redéveloppement qui pourraient suivre sont de l'ordre de 130 nouveaux logements accueillants quelque 280 nouveaux résidents. À ce nombre pourrait s'ajouter un bassin de 1 520 travailleurs, ce qui pourrait changer considérablement le portrait du secteur.

À cet égard, bien que la présente étude porte sur ces sept sites stratégiques identifiés à l'intérieur de la zone d'étude, on ne peut toutefois pas exclure la possibilité que d'autres retombées puissent être observées en dehors de la zone identifiée d'autant qu'il s'agisse d'un projet de revitalisation urbaine.

Il importe de rappeler que les projections sont formulées sur la base d'un certain nombre d'hypothèses de travail dont certaines s'appuient sur l'observation de tendances. Les résultats pourraient varier à la hausse comme à la baisse selon le programme fonctionnel de développement urbain qui sera réalisé, les cycles économiques, l'évolution des tendances abordées dans la section 3.1.1 ou encore le déploiement de stratégies agressives d'attraction et de rétention d'emplois et de résidents. Néanmoins, nous estimons que les résultats obtenus fournissent un ordre de grandeur réaliste des retombées potentielles.

En terminant, nous souhaitons partager quelques pistes de réflexion sur des éléments du projet et qui pourraient ultérieurement servir à des stratégies de mise en œuvre.

Wellington Sud : une image à changer. L'un des principaux défis à relever pour maximiser les chances de succès du projet de revitalisation sera de parvenir à changer l'image de l'artère marquée par le divertissement nocturne et les nuisances y étant associées (discothèques, bars, établissements exploitant l'érotisme, etc.). Cet élément nous apparaît crucial notamment pour attirer de nouveaux résidents qui devront pouvoir y trouver un lieu agréable pour habiter. Une attention particulière devra être portée aux caractéristiques des produits résidentiels qui seront proposés. Le déploiement de la marque « Well Inc. » et l'amélioration du domaine public ne peuvent qu'être encouragés et devraient inciter la Ville à poursuivre sur cette voie.

Changements démographiques : une occasion à saisir. Le contexte démographique à venir, marqué par la diminution du taux de croissance de la population et de son vieillissement en général, apparaît moins propice à l'implantation d'une population résidente au cœur de l'action d'un centre-ville. Si le développement urbain se poursuit au pourtour du territoire, il pourrait devenir de plus en plus difficile de mener à bien des interventions de revitalisation au centre comprenant, en plus des habituelles interventions sur le domaine public visible, un programme immobilier d'envergure, et ce, d'autant plus que la croissance des ménages à Sherbrooke se fera presque exclusivement chez le groupe des personnes de 75 ans et plus. Nous estimons qu'il y a là une fenêtre d'opportunité à saisir notamment en veillant à mettre en place des stratégies de branding et de marketing efficaces.

Transport collectif : promouvoir l'accessibilité de Well Inc. en transport collectif. Well Inc. est situé en marge de la station Du Dépôt, un important nœud du réseau de transport collectif où convergent 14 lignes d'autobus de la Société de transport de Sherbrooke et auxquelles s'ajoutent les liaisons interurbaines offertes par quatre transporteurs. Well Inc. est donc LA destination la plus facile d'accès en transport collectif à Sherbrooke, ce dont la campagne de communication pourrait aussi faire la promotion.

Stationnement : faire du stationnement intérieur du projet phare LE stationnement de Well Inc. Malgré la facilité d'accès en transport collectif qu'il conviendra de mettre en évidence, les habitudes de mobilité observées à Sherbrooke et l'abondance du stationnement dans les secteurs d'emplois en périphérie du centre-ville font en sorte que bon nombre d'usagers du secteur sont susceptibles d'y accéder en automobile. Ce sera le cas notamment de la clientèle des entreprises. Le PFDU ne prévoit des espaces de stationnement que pour les futurs résidents, la clientèle et la main-d'œuvre des entreprises devraient alors utiliser le stationnement public prévu au projet-phare. Une stratégie de communication efficace et une signalisation moderne et appropriée devraient être envisagées pour indiquer que ce stationnement est le stationnement de Well Inc. À défaut, le client tentera sûrement de trouver du stationnement sur le site même de l'entreprise qu'il entend fréquenter.

Création versus concentration d'emplois. Plusieurs emplois estimés ne constituent pas de nouveaux emplois, mais des emplois déplacés. Les superficies de plancher libérées ailleurs pourraient s'ajouter aux superficies locatives disponibles sur le territoire de Sherbrooke ou être redéveloppées à d'autres fins. Néanmoins, le regroupement de ces emplois au centre-ville est susceptible d'être bénéfique pour le dynamisme du centre-ville et le développement de synergies particulièrement pour ceux en lien avec le développement économique. Nous estimons que cette concentration va dans le sens des objectifs visés lors de la l'adoption du Règlement n° 787 de contrôle intérimaire relatif à un immeuble comprenant des services publics administratifs totalisant 750 m² et plus de superficies de plancher.

Une campagne de communication : une nécessité. Une campagne de communication devra être mise sur pied. Cette campagne devra cibler plusieurs aspects afin d'induire le changement de perception attendu auprès de la population sherbrookoise tout en faisant la promotion de Well inc. auprès des employeurs et travailleurs cibles.

En conclusion, le projet Well Inc. est un projet de revitalisation urbaine dont les retombées sont susceptibles d'aller au-delà de l'arrivée de nouveaux résidents et travailleurs au cœur du centre-ville. Il devrait aussi être vu comme un geste *pour un urbanisme plus durable* dont on pourra aussi faire la promotion.