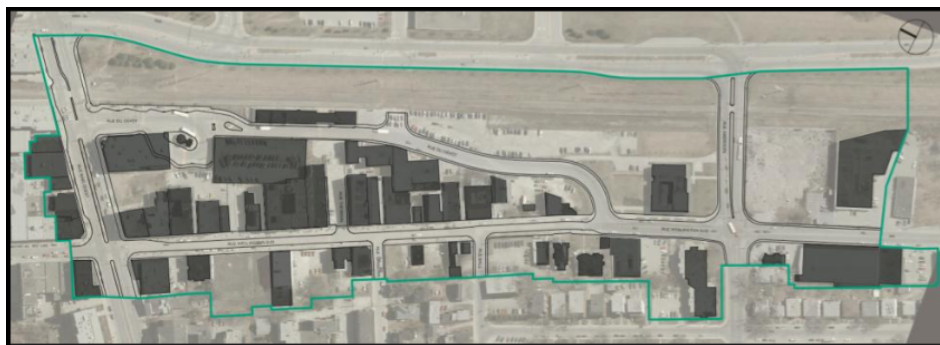


REVITALISATION DU SECTEUR LA WELLINGTON SUD



LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE ET LA PORTION SUD DE LA RUE WELLINGTON

Le projet Well inc., c'est bien davantage que la construction de bâtiments sur le site de l'ancien hôtel Wellington et sur les terrains adjacents, lesquels appartiennent maintenant à la Ville de Sherbrooke (secteur appelé « zone prioritaire d'intervention »). Le projet Well inc. s'inscrit dans la revitalisation globale du centre-ville de Sherbrooke qui a cours depuis de nombreuses années. Déjà, plusieurs gestes ont été posés par la municipalité de Sherbrooke et par ses partenaires (investissements municipaux, implantation de bureaux administratifs au centre-ville, programmes d'incitatifs fiscaux, réaménagement de l'espace public, etc.) pour revitaliser le centre-ville, notamment le secteur de la rue Wellington Nord et de la rue Frontenac.



La réflexion sur la revitalisation du centre-ville a fait l'objet de nombreuses études et consultations, entre autres dans le cadre du Diagnostic du centre-ville de Sherbrooke (2012)¹ et du Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke (2015)².

Néanmoins, peu de gestes de revitalisation ont eu un effet significatif, depuis 30 ans, sur la portion sud de la rue Wellington. Le secteur est fortement appauvri, tant sur le plan social qu'économique : haut taux de vacance commerciale, plus forte proportion des personnes vivant sous le seuil de la pauvreté que la moyenne sherbrookoise, problématiques sociales importantes, peu d'espaces publics, etc.³.

¹ Groupe IBI, CHAB, DAA, « Le centre-ville de Sherbrooke : problèmes et diagnostic », 2012.

² Groupe BC2, « Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke », 2016.

³ « Tableau de bord du quartier Well inc. : indicateurs de développement et cibles à atteindre », p. 13 à 18, 2017.

REVITALISATION DU SECTEUR LA WELLINGTON SUD



LA NAISSANCE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT D'UN QUARTIER DE L'ENTREPRENEURIAT

L'idée de développer un milieu de vie dynamique axé sur l'entrepreneuriat est née des considérations suivantes :

- L'état du secteur Wellington Sud et la nécessité de poser des gestes de revitalisation pour favoriser les investissements privés.
- La fin de vie utile du stationnement municipal de la rue Wellington Sud et l'état de quasi-abandon des propriétés privées à côté du stationnement à reconstruire.
- Les nouvelles responsabilités municipales en matière de développement économique.
- L'identification de l'entrepreneuriat à titre de priorité par tous les partenaires socioéconomiques de Sherbrooke.

Forte de ces considérations, la Ville de Sherbrooke a élaboré, en 2016, le concept d'un quartier dédié à l'entrepreneuriat. Ce concept a comme objectif de dynamiser le secteur et de favoriser le développement de Sherbrooke⁴. Depuis le lancement du projet de développement du Quartier Well inc., en octobre 2016, ce dernier a évolué en fonction des nombreuses réflexions, rencontres et analyses qui ont permis d'en bonifier la vision, les principes directeurs et les orientations de développement.

LE MODELE SHERBROOKE : LE QUARTIER WELL INC.

Le modèle de développement du Quartier Well inc. s'est précisé au cours de l'année 2017 avec la collaboration des partenaires du milieu⁵ grâce à l'expertise gouvernementale en matière de revitalisation des centres-villes⁶ ainsi qu'à l'étude de projets de revitalisation à succès.

⁴ Ville de Sherbrooke, « Le quartier de l'entrepreneur : unique opportunité pour la Ville de Sherbrooke d'être partie prenante de l'écosystème entrepreneurial », avril 2016.

⁵ Consultez la fiche 5 / ADN du quartier et les cibles et indicateurs de performance.

⁶ Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, Les centres-villes du Québec : indicateurs de performance, 2007,

https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/publications/etudes_statistiques/secteur_commercial/indicateurs_performances.pdf.

REVITALISATION DU SECTEUR LA WELLINGTON SUD



Dans ce projet de revitalisation du secteur Wellington Sud, qui se développera au cours des 10 à 20 prochaines années, la Ville de Sherbrooke a choisi d'intervenir sur trois piliers fondamentaux : la revitalisation urbaine, le développement économique et le développement des communautés⁷. Cela permettra d'assurer le succès du redéveloppement durable du secteur et l'atteinte des objectifs économiques et sociaux.

Après les acquisitions publiques des terrains privés à côté du stationnement municipal⁸, il y a environ un an, la vision de développement du Quartier Well inc. s'est clarifiée et s'appuie désormais sur la création d'un milieu de vie incluant notamment logements, divertissement, culture, emplois, transport, environnement et mobilité durable. Comme d'autres villes l'ont fait avec la culture (Quartier Saint-Roch à Québec et Quartier des spectacles à Montréal), Sherbrooke misera sur le regroupement de ses forces entrepreneuriales⁹.

La construction des bâtiments privés sur le site du stationnement municipal et des terrains municipaux¹⁰ représente un seul des éléments faisant partie d'un vaste projet de revitalisation qui permettra de redéployer le secteur Wellington Sud de façon durable et cohérente. Le Plan directeur du secteur Wellington Sud présente d'ailleurs l'ensemble des interventions nécessaires au réaménagement du secteur, conformément à la vision¹¹.

LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES AU QUÉBEC : UN LONG TRAVAIL

Au cours des dernières années, Sherbrooke a fait face aux mêmes défis de revitalisation de son centre-ville que de nombreuses villes au Québec qui ont dû consentir des investissements municipaux et mettre en place divers programmes incitatifs pour redynamiser leur secteur respectif. À titre indicatif, quelque 382 M\$ ont été investis sur le territoire du centre-ville de Sherbrooke entre 1999 et 2010. De ce montant, la Ville de Sherbrooke a investi 89 M\$ (28 %), le secteur gouvernemental a investi 108 M\$ (28 %) et le secteur privé a investi près de 185 M\$ (48 %)¹².

Notons également que les élus sherbrookoïses ont voté des budgets de l'ordre de plus de 10 M\$, uniquement en 2016, pour le grand secteur du centre-ville, soit en infrastructures, en culture, en planification urbaine, etc.¹³

L'étude de plusieurs autres grands projets de revitalisation à l'échelle québécoise a permis de valider l'ampleur des investissements nécessaires.

⁷ Ville de Sherbrooke, « Rapport d'étape 6 mois du projet Well inc. », p. 8 à 10, avril 2017.

⁸ Ville de Sherbrooke, « Rapport annuel 2016-2017 », p. 8, octobre 2017.

⁹ Consultez la fiche 5 / ADN du quartier et les cibles et indicateurs de performance.

¹⁰ Consultez la fiche 2 / Projet du consortium privé.

¹¹ Consultez la fiche 6 / Outils de planification urbaine.

¹² Groupe IBI, CHAB, DAA, « Le centre-ville de Sherbrooke : problèmes et diagnostic », p. 50-51, 2012.

¹³ «Tableau de bord du quartier Well inc. : indicateurs de développement et cibles à atteindre », p. 13, novembre 2017.

REVITALISATION DU SECTEUR LA WELLINGTON SUD



Ville	Nombre d'habitant (2016)	Investissements municipaux dans le périmètre du centre-ville	Investissements municipaux <i>per capita</i>
Montréal	1 942 044	400 M\$ sur 3 ans	206 \$
Québec	585 485	200 M\$ sur 19 ans	342 \$
Laval	430 077	36 M\$ sur 3 ans	84 \$
Gatineau	281 781	32 M\$ sur 10 ans	114 \$
Longueuil	246 152	3 G\$ sur 28 ans (investissements publics et privés)	S. O.
Granby	67 286	15 M\$ sur 3 ans	223 \$
Rimouski	49 197	3 M\$ sur 3 ans	61 \$
Victoriaville	45 610	8 M\$ sur 2 ans	175 \$
Sherbrooke	166 633	15 M\$ sur 1 an*	90 \$
		26 M\$ sur 1 an**	156 \$
		41 M\$ sur (5-10 ans)***	246 \$

* Si les infrastructures municipales sont reconstruites telles quelles (stationnement municipal et infrastructures souterraines).

** Si le stationnement est reconstruit en fonction du projet du consortium privé.

*** Incluant les travaux prévus dans le Plan directeur du secteur Wellington Sud et les infrastructures souterraines.

Les investissements municipaux nécessaires pour le développement du Quartier Well inc. seront déterminés en fonction des choix des élus de Sherbrooke, que ce soit en lien avec le projet de construction de la zone prioritaire ou des recommandations du Plan directeur d'aménagement du secteur Wellington Sud. Évidemment, ces investissements devront servir de bougie d'allumage au développement du Quartier pour ainsi faciliter les investissements privés qui se réaliseront à moyen et à long termes et qui créeront de nouveaux revenus fiscaux¹⁴ pour la municipalité tout en dynamisant le milieu de vie du secteur.

¹⁴ Consultez la fiche 7 / Cadre financier : investissements et revenus fiscaux.