

APERÇU DE TENDANCES ÉMERGENTES EN MATIÈRE D'URBANISATION  
DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS AMÉRICAINES :  
**Revue partielle de la littérature**

---

*Pierre Blais*  
*Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir*  
*13 avril 2000*

## SYNTHÈSE

*Cet aperçu des tendances émergentes découle d'une revue des périodiques de l'American Planning Association et de l'Urban Land Institute publiés au cours des deux dernières années ainsi que de la prise en considération de certains documents placés dans les sites Internet du Lincoln Institute et du Brookings Institution.*

Sur la base d'un examen de l'évolution du marché immobilier des grandes agglomérations américaines, Christopher B. Leinberger décrivait dans un récent numéro de la revue de l'*Urban Land Institute* ce qui pour lui ne constitue pas moins que « le début de la fin du phénomène de l'étalement urbain » aux États-Unis. Pour Leinberger, qui dirige la plus importante agence indépendante de conseil en développement immobilier des États-Unis, cette évolution des choses s'inscrit dans les tendances du marché : (...) « *While a change in public policy – which subsidized suburban sprawl over the past 50 years – to a more balanced policy could accelerate the end of sprawl, what is really at work is a market shift that no amount of government intervention can stop* » (Leinberger, 2000).

Cette prédiction n'est pas banale et suscite, *a priori*, un certain scepticisme. Notre revue partielle de la littérature récente confirme, jusqu'à un certain point, la perception de Leinberger quant à certaines tendances émergentes aux États-Unis. Toutefois, compte tenu de l'ampleur du phénomène de l'étalement urbain dans ce pays, il nous apparaît plus nuancé et peut-être plus prudent de parler du début de la fin de l'étalement en tant que modèle quasi-exclusif de développement urbain; l'ampleur du contre-phénomène émergent de densification et de consolidation de l'urbanisation pouvant grandement dépendre de l'évolution de la gouvernance, de la planification et de l'intervention publique dans les agglomérations.

Pour mieux décrire la situation, à l'instar de la perspective proposée par M. Leinberger, examinons ici les manifestations du phénomène concerné, les forces du marché et les autres forces mises en cause, dont les politiques publiques. Précisons que ce dont il est question ici ne consiste pas à proprement parler des « tendances prévisionnelles » basées sur des projections quantitatives, mais plutôt des « tendances émergentes », basées sur des analyses qualitatives et sur une perception plus intime du marché immobilier détenue par des acteurs très actifs à ce niveau.

## Les principaux phénomènes d'urbanisation

Même si de nouveaux pôles de commerces et services ou d'industries se développent encore à des distances de plus de 60 km du centre des grandes agglomérations, au cours des cinq dernières années, le marché immobilier de celles-ci a été marqué par la résurgence des centres-villes et par le développement d'importants projets multifonctionnels au centre de banlieues matures qui ne se situent plus vraiment à la périphérie du territoire urbain.

### Le nouveau dynamisme des centres-villes

Selon Leinberger, alors qu'il y a vingt ans, seuls Manhattan, San Francisco, Boston et Chicago avaient des centres-villes présentant des signes incontestables de vitalité, ce phénomène serait aujourd'hui observable dans plus de la moitié des agglomérations métropolitaines; il serait ainsi raisonnable de penser que, dans 10 ans, la plupart ou sinon tous les centres-villes américains auront retrouvé la vitalité de leur secteur immobilier (Leinberger, 2000, p. 76).

Le nouveau dynamisme des centres-villes s'exprime d'abord par la réalisation de projets axés sur le commerce et le divertissement et par l'aménagement de nouveaux espaces résidentiels. Quoiqu'une partie de ces derniers se situe dans de nouveaux édifices, ces nouveaux espaces sont pour la plupart aménagés dans d'anciens entrepôts, dans des édifices commerciaux en partie inutilisés ou dans des édifices à bureaux de classe C, voire de classe B. Plutôt que d'être utilisées à une seule fin ou bien à certains moments particuliers de la journée, les parties centrales des centres-villes (les *CBD*) deviennent de plus en plus des milieux de vie animés 24 heures sur 24 (des *live/work "24-hour-a-day/seven-day-a-week" communities*) (Houstoun, 1998, p. 35).

Les données de la Figure 1 de l'Annexe 1, tirées d'une enquête réalisée en septembre 1998, illustrent l'ampleur du repeuplement des centres-villes. Pour caractériser ce phénomène, Houstoun (1998) et Himmel (1998) s'attardent à décrire les cas suivants :

- le secteur Alliance dans le Lower Manhattan à New-York, où on comptait 1 000 résidents en 1970 et 2 400 au début de 1998 et où on envisageait une population de 25 000 habitants en 2002, grâce à la conversion d'immeubles existants;
- le centre-ville de Denver, où on comptait accueillir 10 000 nouveaux résidents d'ici 10 ans, principalement à partir de conversions d'entrepôts désaffectés;
- celui de Philadelphie, où on expérimentait un programme de conversion de vieux édifices à bureaux et où on envisageait l'instauration de toute une série d'incitatifs fiscaux;
- celui de Milwaukee, davantage marqué par une approche plus traditionnelle d'amélioration des infrastructures publiques;
- celui de West Palm Beach, en Floride, qui a donné lieu à un partenariat public/privé relativement élaboré.

Pour Houstoun, cette tendance, qui devrait se maintenir à long terme, reflète le goût de plus en plus marqué de plusieurs pour une localisation permettant de marcher pour se rendre travailler et accéder facilement à des équipements culturels et de divertissement. Elle reflète également l'effet d'une baisse des taux de criminalité dans les centres-villes.

Le nouveau dynamisme des centres-villes s'exprime également par la vigueur du marché des espaces à bureaux. Comme le démontre la Figure 2 de l'Annexe 1, le marché des centres-villes est devenu à nouveau plus rentable que ceux de la périphérie. Selon Slatin (1998), cette tendance devrait également se maintenir à plus long terme. Par rapport à leurs équivalents de banlieue, les espaces dans des immeubles de classe A situés dans les centres-villes seraient relativement abordables. De même, la disponibilité de ces derniers permettrait de satisfaire plus rapidement les besoins des entreprises en expansion rapide. Enfin, les centres-villes seraient redevenus plus attirants compte tenu de l'amélioration générale de l'environnement et de la baisse de la criminalité.

### La consolidation des pôles de banlieue matures

La consolidation des pôles de certains territoires de la banlieue, comportant l'aménagement d'activités sur rue à la façon d'une rue principale traditionnelle, est également une tendance importante. Ce phénomène se concrétise par la réalisation de projets multifonctionnels (résidentiels, commerciaux ainsi que de loisir et divertissement) situés aux abords d'une gare de train reliant le secteur aux concentrations d'emplois ou bien dans les environs immédiats d'importantes concentrations d'emplois<sup>1</sup>. L'attrait de ces secteurs réside dans la proximité relative des fonctions de travail et d'échange, qui sont généralement accessibles à pied, et dans l'environnement bâti qui offre la diversité et la convivialité d'une rue principale traditionnelle.

Mentionnons tout particulièrement les cas suivants, plus amplement décrits par Lassar (1999), Lockwood (1998) et Himmel (1998) :

- Dans le centre de Bethesda, en banlieue de Washington, un centre-ville traditionnel a été aménagé sur quelques îlots de terrains situés le long d'un boulevard de banlieue traditionnel (c'est-à-dire avec ses bâtiments bas et éloignés de la voie de circulation et avec ses stationnements omniprésents). Le projet se situe à proximité d'une gare du train de banlieue. La municipalité avait, depuis un certain temps déjà, adopté l'orientation de consolidation du développement dans des corridors bien définis et avait également aménagé des garages de stationnement en vue d'attirer le développement dans ces secteurs.
- À Schaumburg, en banlieue de Chicago, la municipalité a acquis un vieux centre commercial en déclin et a également acquis les terrains situés aux abords où elle a aménagé un parc et relocalisé sa bibliothèque, le tout en vue d'en faire un centre-ville traditionnel.
- À Valencia, près de Los Angeles, une rue principale traditionnelle a été développée de façon adjacente à un centre commercial traditionnel, au milieu d'un complexe multifonctionnel.

Nos textes de référence mentionnent également les cas de Arlington Heights près de Chicago (Vaccaro, 1999), de Reston en Virginie ou encore de Mashpee au Massachusetts.

Ce type de projet se réalise beaucoup plus difficilement qu'un centre commercial traditionnel. Lockwood (1998) relate entre autres le problème de l'ampleur des fonds que des aménagements à long terme exigent de la part d'un promoteur et celui des remboursements la plupart du temps nécessaires.

---

<sup>1</sup> Ce que Miller et Orfield dénomment un *24-hour market*.

Ce mode de développement peut toutefois offrir une alternative intéressante pour la réutilisation des terrains ou des bâtiments de centres commerciaux devenus obsolètes. En effet, on prévoit que le phénomène de « suroffre » d'espaces commerciaux, manifesté par l'accroissement du nombre de pieds carrés per capita (voir Figure 3 de l'Annexe 1), devrait entraîner la fermeture de 15 % à 20 % des 2 200 centres commerciaux intérieurs répartis à travers les États-Unis. Le projet de redéveloppement du Eastgate Mall à Chattanooga, Tennessee, (voir Figure 4 de l'Annexe 1) démontre bien l'opportunité de réaménager ces anciens pôles commerciaux en ensembles multifonctionnels ouverts sur l'extérieur (Homsy, 1999).

### **Les forces du marché**

Pour les observateurs des phénomènes décrits précédemment, la principale clientèle attirée par ces milieux de vie plus urbains serait composée de jeunes professionnels célibataires, de couples sans enfants, notamment des couples de *babyboomers*; l'ensemble de cette clientèle étant désireuse de diminuer ses temps de déplacement, cherchant la plus grande stimulation d'un milieu de vie plus diversifié et/ou voulant tout simplement quitter une résidence de banlieue qui est devenue trop grande et qui exige trop de temps d'entretien. Par ailleurs, Houstoun (1998, p. 35 et 41) insiste sur le fait que les deux tiers des ménages américains ne comprennent pas d'enfants d'âge scolaire et, donc, n'ont pas à rechercher un logement qui se trouve près d'une école, qui dispose d'espaces de jeux immédiatement aux abords, etc.

Même s'il est constaté que les jeunes retraités constituent une partie de la clientèle de ce type d'habitat, il ressort qu'il ne faudrait pas trop miser sur les membres de cette cohorte puisqu'une majorité demeurerait dans sa résidence de banlieue une fois la retraite arrivée (Frey, 2000).

Deux autres facteurs comme l'évolution du télétravail ou les conditions économiques plus générales sont certes déterminants pour rendre compte des tendances quant au choix de localisation de sa résidence. Nous n'avons pas examiné d'information significative à cet effet dans la présente revue de littérature.

### **Le développement des politiques publiques et l'intervention des acteurs environnementaux et financiers**

#### L'évolution des politiques publiques

Il est constaté, à l'échelle de plusieurs agglomérations, de plusieurs états ainsi qu'à l'échelle nationale, l'existence d'un vaste mouvement de réforme visant à contrer les effets négatifs de l'étalement urbain. Ce mouvement donne lieu à des changements des modes de gouvernance et à la mise en place de plans ou de programmes divers visant l'utilisation du sol, le transport ou encore l'environnement.

En se référant au cas de Cleveland, Beach (2000, p. 23) résume bien le contexte à l'origine de ce mouvement<sup>2</sup> :

- un développement économique qui entraîne un fort accroissement de la consommation d'espace (voir Tableau 1 de l'Annexe 1) et par le fait même des phénomènes de congestion routière et de pression sur le territoire agricole ou sur les milieux naturels sensibles;
- le déclin des banlieues de la première couronne et la diminution de leur assiette fiscale;
- l'utilisation de deniers publics pour le développement de nouveaux équipements et infrastructures plutôt que pour la réhabilitation des équipements et infrastructures vieillissants;
- l'accroissement de problèmes environnementaux, dont la pollution de l'air;
- l'intérêt plus grand chez les gens pour la revitalisation des quartiers plus anciens où il est davantage possible de marcher et qui offrent une certaine mixité dans les usages du sol.

Comme le relatent plusieurs observateurs, parmi la population, ce mouvement ne se limite pas aux groupes environnementaux. Certaines fondations consacrent d'importants efforts dans le financement d'activités visant à contrer l'étalement urbain (Leinberger, 2000, p. 77). Certains leaders religieux comme Mgr Pilla, évêque de Cleveland, (auteur du rapport *Church in the City*) dénoncent le désinvestissement qu'induit l'étalement urbain dans le centre des villes, qui concentrent les populations défavorisées dépendant de plus en plus d'organismes communautaires dont les institutions religieuses (Richmond, 1999, p. 23; Beach, 2000, p. 24). Certaines institutions financières comme la *Bank of America*, qui a publié le rapport *Beyond Sprawl*, ou le *Silicon Valley Manufacturers Group* manifestent également leur inquiétude face aux effets de l'étalement urbain sur diverses réalités importantes de la vie économique comme : l'ampleur des investissements publics devant être consentis sur le développement d'infrastructures dont dépendent l'efficacité et la productivité des entreprises, les coûts du logement et la congestion routière qui nuisent au recrutement d'employés, etc.

De même, des groupes de pression de plus en plus organisés se manifestent un peu partout aux États-Unis (Bartolomew, 1999; voir aussi Tableau 2 de l'Annexe 1). Plusieurs de ces groupes, comme les *1000 Friends of Oregon* ou *EcoCity Cleveland*, élaborent eux-mêmes certains schémas d'aménagement ou certaines propositions de politiques (Merk et Wittenberg, 1999; Beach, 2000, p. 25) qu'ils soumettent en consultation à la population. Mentionnons également l'organisme *National Growth Management Leadership Project* qui a pour mission de regrouper et de supporter ces groupes régionaux. À ces groupes s'ajoutent divers organismes professionnels et de recherche comme l'*American Planning Association* et son projet *Growing Smart*.

Au plan politique, ce ne sont plus uniquement les élus des villes centrales qui se préoccupent maintenant des enjeux d'étalement urbain. Ces autres élus sont ceux des banlieues plus anciennes qui commencent à vivre des problèmes similaires à ceux des villes centrales; mentionnons à cet égard le *First Suburban Consortium* d'Ohio, une organisation d'une douzaine de communautés qui est vouée à la vitalité du cœur de l'agglomération de Cleveland et qui se préoccupe du phénomène de migration vers la périphérie (Richmond, 1999, p.22; Beach, 2000, p. 24). Les gouverneurs de plusieurs États ont également initié des démarches visant une meilleure gestion

---

2 Richmond (1999), Leinberger (1998) ainsi que Miller et Orfield (1998) décrivent également très bien la dynamique du développement des banlieues tout en faisant ressortir les grands enjeux qui en découlent.

de l'urbanisation (Leinberger, 2000, p. 77; Salkin, 2000, p. 8). Enfin, le parti démocrate et le vice-président Gore ont également fait des propositions pour qu'il y ait une meilleure gestion de l'urbanisation (Leinberger, 2000, p. 77; Democratic Leadership Council, 1999).

C'est dans ce contexte que plusieurs États se sont récemment dotés, ou étudient la possibilité de se doter de politiques de gestion de l'urbanisation impliquant une révision de leur cadre législatif en matière d'aménagement ainsi que de divers programmes visant une plus grande concentration de l'urbanisation (Leinberger, 2000, p. 77; Salkin, 2000, p. 8). Associée à une approche de meilleure gestion des finances publiques, l'adoption de moyens financiers ou fiscaux visant une meilleure vérité des coûts font en sorte que des mécanismes comme les redevances de développement ou une tarification pour l'installation de services d'utilités publiques axée sur le coût réel de desserte sont envisagés (Leinberger, 2000, p. 77).

On remarque finalement tout un ensemble d'initiatives particulières visant la planification, le contrôle ou l'octroi d'incitatifs financiers ou l'aménagement d'infrastructures publiques dans diverses zones prioritaires d'aménagement ou de réaménagement. Mentionnons en guise d'exemples :

- la planification de secteurs de développement autour des gares du train de banlieue, telle que pratiquée à Portland ou à Seattle (Lassar, 1998; Enlow, 1999);
- les dégrèvements de taxe liés au statut patrimonial, tel que pratiqué dans l'État du Missouri par exemple (Barlow, 1998);
- les dégrèvements de taxe et les améliorations aux infrastructures dont il a été fait mention pour des cas de centres-villes comme ceux de Manhattan, Philadelphie ou Milwaukee par exemple;
- les ajustements aux réglementations visant à rendre plus opérationnelle la mixité des fonctions, dont on fait état dans les cas de Philadelphie ou de Charlotte;
- la panoplie de moyens utilisés pour les projets multifonctionnels dans les pôles de banlieue i.e. acquisition de terrains et remembrement, construction de stationnement et aménagement d'espaces verts, etc.

### L'intervention des acteurs environnementaux et financiers

Les interventions du mouvement environnemental s'avèrent de plus en plus étendues et efficaces. Ainsi, lors des scrutins de 1998 et 1999, les électeurs d'un bout à l'autre du pays ont été amenés à se prononcer sur des propositions visant une utilisation plus grande des revenus de taxation pour l'achat de territoires en vue de les soustraire au développement urbain (Myers, 1999). Par ailleurs, l'action des fiducies foncières est également importante. Cette action s'est considérablement accrue grâce aux dégrèvements de taxes accordés par le gouvernement fédéral et par les États visant la conservation intégrale d'espaces naturels. Ces deux mesures peuvent indirectement entraîner la définition de « périmètres d'urbanisation », lesquels constituent une mesure de contrôle réglementaire que certaines grandes agglomérations urbaines ont déterminée à l'intérieur de leur document de planification métropolitaine (Leinberger, 2000, p. 77).

Débordant de la question environnementale comme telle, mentionnons au passage que l'acquisition et le transfert de droits de propriété sont des techniques relativement répandues aux

États-Unis, notamment pour des fins de protection du territoire agricole (Daniels et Bowers, 1997; Daniels, 2000). Cette pratique semble même encouragée par les politiques fédérales, notamment en tant qu'alternative aux techniques réglementaires. Certains observateurs doutent toutefois de l'efficacité de ce moyen en matière de contrôle de l'étalement urbain, compte tenu de l'ampleur de ce qui devrait être acquis et des sommes colossales qui devraient y être consacrées. Richmond (1999) mentionne par ailleurs que cette pratique a également l'effet pervers de rendre inacceptable, aux yeux des propriétaires, tout zonage le moins restrictif. Sans contester le bien-fondé des acquisitions de terrains ou de droits de développement par des fiducies foncières ou par les pouvoirs publics dans certaines circonstances, Richmond rappelle l'importance de la réglementation de l'usage du sol.

Finalement, les institutions financières ont également une influence sur le phénomène de régression de l'étalement urbain. Après la débâcle financière du secteur de l'immobilier au début des années 1980, avec le développement des REITs (les *Real Estate Investment Trusts*), Wall Street a accru son emprise sur les entreprises de ce secteur économique et a adopté des politiques de restriction dans l'octroi de crédits lorsque les risques de « suroffre » (*overbuilding*) s'avèrent trop grands. Or, le marché du développement urbain périphérique est davantage menacé de « suroffre » compte tenu de l'abondance des terrains bien localisés qui peuvent être développés (Leinberger, 2000, p.77).

## RÉFÉRENCES

- BAILEY, Richard. 1998. « Mall Over », *Urban Land*, juillet, p. 46-49 et 84-85.
- BARLOW, Laura S. 1998. « Will New Historic Preservation Legislation Revitalize Missouri Cities? », *Urban Land*, février, p. 30-31.
- BARTHOLOMEW, Keith. 1999. « The Evolution of American Nongovernmental Land Use Planning Organizations », *Journal of the American Planning Association*, Vol. 65, N° 4, automne, p. 357-353.
- BEACH, David. 2000. « Engaged at Last : Groping towards regionalism in Northeast Ohio », *Planning*, janvier, p. 22-25.
- DANIELS, Tom et Deborah BOWERS. 1997. *Holding our Ground : Protecting America's Farms and Farmland*, Washington D. C., Island Press, 336 p.
- DANIELS, Thomas L. 2000. « Farm Follows Function : In Lancaster county, Pennsylvania, saving farms means keeping a lid on growth », janvier, p. 14-17.
- DEMOCRATIC LEADERSHIP COUNCIL. 1999. *Sprawl : The Revolt in America's Suburbs*, The New Democrat, vol.11, n° 2, mars/avril, 40 p.

- DINSMORE, Clement. 1998. *The Impacts of Public Capital Markets on Urban Real Estate*, [En ligne], Washington D. C., Brookings Institution, juillet, 27 p.  
<http://www.brookings.edu/es/urban/publications.htm>  
 (7 mars 2000)
- ENLOW, Clair. 1999. « Seattle : Small Is Still Beautiful », *Planning*, mars, p. 4-10.
- FREY, William H. 2000. « America's Demography in the New Century », *Urban Land*, janvier, p. 62-65.
- GOSLING, John R. 1998. « Patterns of Association », *Urban Land*, octobre, p. 42-47.
- HAN Jun et Mark GALLAGHER. 2000. « Outlook for the New Millennium », *Urban Land*, janvier, p. 40-45.
- HIMMEL, Kenneth A. 1998. « Entertainment-Enhanced Retail Fuels New Development », *Urban Land*, février, p. 42-46.
- HOLT, Derek. 1999. *Les effets de la retraite sur les marchés immobiliers*, [En ligne], Montréal, Banque Royale du Canada, octobre, 9 p.  
<http://www.banqueroyale.com/economie>  
 (octobre 1999)
- HOMSY, George. 1999. « New Lives for Old Malls », *Planning*, mai, p. 20-22.
- HOUSTOUN, Lawrence O. Jr. 1998. « Urban Awakening », *Urban Land*, octobre, p. 34-41.
- HUDNUT, William H. III. 1998. « Downtown : Still the Heart and Soul of a Region », *Urban Land*, février, p. 70-75.
- LASSAR, Terry J. 1998. « Portland's On-Track Development », *Urban Land*, mars, p. 53-58.
- LASSAR, Terry J. 1999. « Hitting the Streets », *Urban Land*, juillet, p. 32-37.
- LEINBERGER, Christopher B. 1998. « The Metropolis Observed », *Urban Land*, octobre, p. 28-33.
- LEINBERGER, Christopher B. 2000. « The Beginning of the End of Sprawl », *Urban Land*, janvier, p. 74-77 et 86.
- LOCKWOOD, Charles. 1998. « Retrofitting Suburbia », *Urban Land*, juillet, p. 50-55.
- LORENTZ, Amalia et Kirsten SHAW. 2000. « Are You Ready to Bet on Smart Growth? », *Planning*, janvier, p. 4-9.



- McCOY, Susan. 1998. Corporate Leadership Facilitates Downtown Revitalization », *Urban Land*, mars, p. 23-25.
- MECK, Stuart et Jason WITTENBERG. 1999. « Land-use Planning Models », *A Smart Growth for Ohio Working Paper*, [En ligne], EcoCity Cleveland, 12 p.  
[http://www.ecocitycleveland.org/smartgrowth/sgagenda/wp\\_all/wp\\_part4.html](http://www.ecocitycleveland.org/smartgrowth/sgagenda/wp_all/wp_part4.html)  
 (11 novembre 1999)
- MILLER, Jonathan D. et Myron ORFIELD. 1998. « Suburds in Flux », *Urban Land*, mars, p. 42-47.
- MYERS, Phyllis. 1999. *Livebility at the Ballot Box : State and Local Referenda on Parks, Conservation and Smarter Growth, Election 1998*, [En ligne], Washington D. C., Brookings Institution, janvier, 21 p.  
<http://www.brookings.edu/es/urban/publications.htm>  
 (7 mars 2000)
- ORFIELD, Myron. 1998. *Chicago Metropolitics : A Regional Agenda for Members of U.S. Congress*, [En ligne], Washington D. C., Brookings Institution, février, 39 p.  
<http://www.brookings.edu/es/urban/publications.htm>  
 (7 mars 2000)
- RICHMOND, Henry R. 1999. « Metropolitan Land-Use Reform : The promise and Challenge of Majority Consensus » dans *Reflexions on Regionalism* sous la direction de Bruce Katz, [En ligne], Washington D. C., Brookings Institution, février, p. 9-39.  
<http://www.brookings.edu/es/urban/publications.htm>  
 (14 mars 2000)
- SALKIN, Patricia L. 2000. « States to the fore », *Planning*, janvier, p. 8.
- SALOVESEN, David. 1993. « Brokers for the Environment », *Urban Land*, septembre, p. 23-25.
- SLATIN, Peter. 1998. « Commercial Property Outlook », *Urban Land*, mars, p. 31-35.
- VALENTE, James R. et Leslie A. ORINGER. 1998. « Retail's Evolving Footprint », *Urban Land*, juillet, p. 30-35.



## ANNEXE 1, FIGURES ET TABLEAUX

FIGURE 1

## Accroissement anticipé du volume de la population dans les centres-villes

### New Survey Confirms Rise in Downtown Living

A survey released in late September at the James W. Rouse Forum on the American City held in Washington, D.C., indicates that America's downtowns are experiencing an unexpected resurgence in residential living. The preliminary survey, conducted by the Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and the Fannie Mae Foundation, looked at 21 cities around the nation and found that all but one of them expect the number of their downtown residents to grow by 2010.

For example, the city of Houston expects its downtown population to quadruple by 2010, Cleveland expects its to triple, Denver expects its to more than double, and Memphis and Seattle anticipate having twice as many downtown residents in the next 12 years. The downtown trend holds for northeastern and midwestern cities with well-established downtown residential districts and for Sunbelt central business districts (CBD) that traditionally have not supported much housing. The one city that expects its downtown residential population to take a tumble is Atlanta, which anticipates losing some of those who moved downtown during the 1996 Olympics.

Even cities that have lost population for decades—Philadelphia, Chicago, Detroit—expect that the number of downtown residents will rise. Philadelphia's downtown population has grown 20 percent since 1960. Predictions indicate that another 10,000 residents will live in downtown Philadelphia by 2010, a 13 percent increase—and this in a city with 600,000 fewer people now than it had in 1950. Chicago's trend is even stronger, with a 32 percent predicted boost—37,000 people—in downtown residential figures over the coming decade.

Because a standardized definition of a "downtown" was unavailable, each city surveyed was asked to define, conservatively, its downtown area. Cities were requested not to include surrounding neighborhoods: thus in New York City, downtown is defined as only the Wall Street section of Manhattan. Although geographically downtown, SoHo, Tribeca, and Greenwich Village are not part of the financial district. In Chicago, downtown is much larger, covering a four-mile swath that runs along Lake Michigan and takes in the Loop—the city's CBD—and the Magnificent Mile.

#### SELECTED CITIES' DOWNTOWN POPULATION GROWTH, 1998–2010

City	Current Downtown <sup>1</sup>	2010 Projected Downtown <sup>2</sup>	Percentage Change
Houston	2,374	9,574	303.3%
Cleveland	6,400	21,000	228.1
Denver	3,480 (1997)	9,250	165.8
Memphis	6,210	14,000	125.4
Seattle	15,236 (1997)	33,600	120.5
Miami	17,065 (1997)	33,420	95.8
Dallas	3,486	6,429	84.4
New York <sup>3</sup>	19,473	35,000	79.7
Austin	9,555	14,805	54.9
Columbus	3,800	5,800	52.6
Portland	10,315	14,694	42.5
Milwaukee	9,900	13,500	36.4
Chicago	115,341	152,295	32.0
St. Louis	7,860	10,360	31.8
Philadelphia	75,000	85,000	13.3
San Antonio	20,910	23,600	12.9
Boston	21,625 (1990)	23,580	9.0
Baltimore	13,800 (1995)	14,600	5.8
Detroit	32,920 (1995)	34,753	5.6
Los Angeles	26,600 (1996)	27,000	1.5
Atlanta	13,257 (1997)	10,674	-19.5

<sup>1</sup> Cities reported population based on census figures and household units.

<sup>2</sup> Cities determined projections based on developments underway, building permits, and anticipated real estate projects.

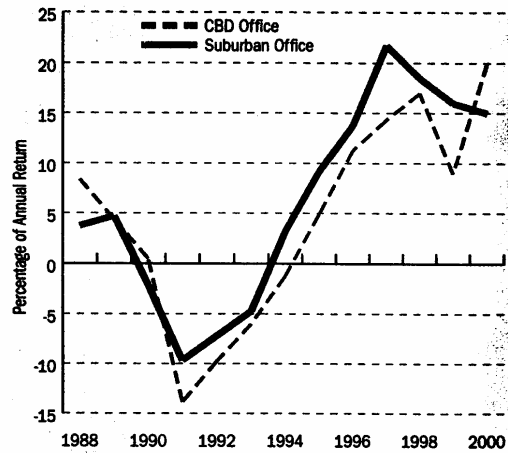
<sup>3</sup> Includes Wall Street area only.

Source : Urban Land, octobre 1998, p. 41.

FIGURE 2

**Rentabilité dans l'opération des édifices à bureaux dans les centres-villes et à la périphérie des agglomérations**

**FIGURE 2 CBD VS. SUBURBAN OFFICE RETURNS**



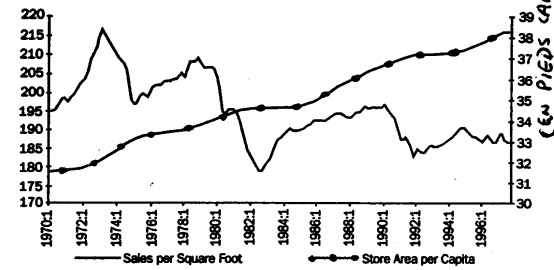
Source: LaSalle Advisors Investment Research.

Source : Urban Land, mars 1998, p. 33.

FIGURE 3

**Évolution du montant des ventes par pied carré dans les établissements commerciaux**

**FIGURE 1: RETAIL SPACE PER CAPITA V. SALES PER SQUARE FOOT**



Source : Urban Land, juillet 1998, p. 31.

FIGURE 4

**Projet de transformation du Eastgate Mall de Chattanooga, Tennessee**



Source : Urban Land, juillet 1998, p. 46.

TABLEAU 1

**Pourcentage de l'accroissement de la population versus celui du territoire urbain**

Agglomération	Période	Taux d'accroissement	
		Territoire	Population
Chicago	1970-90	46/74	4
Cleveland	1970-90	33	- 11
Kansas City	1970-90	110	29
Los Angeles	1970-90	200	45
New York	1960-85	65	8
Philadelphia	1970-90	32	2.8
San Antonio	mid-1950s-1990	600	100

Source : Henry R. Richmond, Metropolitan Land-Use Reform : The Promise and Challenge of Majority Consensus, p. 16.

**TABLEAU 2****Liste des principaux organismes non gouvernementaux voués à l'aménagement du territoire**

1000 Friends of Florida  
1000 Friends of Maryland  
1000 Friends of Minnesota  
1000 Friends of New Mexico  
1000 Friends of Oregon  
1000 Friends of Washington  
1000 Friends of Wisconsin  
Center for Neighborhood Technology  
Chesapeake Bay Foundation  
Coalition for Smarter Growth  
Coalition for Utah's Future  
Environmental Law and Policy Center of the Midwest  
Greenbelt Alliance  
Michigan Land Use Institute  
Natural Resources Council of Maine  
New Jersey Future  
Pennsylvania Environmental Council  
Piedmont Environmental Council  
Regional Plan Association  
Vermont Natural Resources Council

Source : Keith Bartholomew. 1999. « The Evolution of American Nongovernmental Land Use Planning Organizations », *APA Journal*, automne, p. 363.