

Qui construira la ville prête à accueillir des logements ?

Comment les villes peuvent développer un écosystème de promoteurs immobiliers
progressifs



Table des matières

3	Introduction
4	Pourquoi les promoteurs immobiliers progressifs sont-ils importants ?
5	Profils issus du terrain
11	Défis
13	Le rôle de la ville
19	Commencez dès maintenant
24	Une opportunité pour votre localité
25	Partenaires
26	Ressources pour les constructeurs

Pour en savoir plus sur la manière de devenir une ville prête à accueillir des logements, rendez-vous sur strongtowns.org/housingready

Introduction

Les villes d'Amérique du Nord travaillent d'arrache-pied pour réformer leurs codes de zonage, rationaliser les procédures d'octroi de permis et supprimer les obstacles qui entravent le développement de logements à petite échelle. Il s'agit là d'un travail essentiel que de nombreuses localités sont enfin en train d'accomplir.

Mais la réforme juridique n'est qu'un début. Même lorsque les règles sont fixées, la plupart des personnes qui pourraient agir en fonction de ces changements ne le font toujours pas. Elles ne construisent pas de cottage dans leur jardin. Elles ne transforment pas leur maison individuelle en duplex. Elles ne rénovent pas le quadruplex voisin. Non pas parce qu'elles ne le veulent pas, mais parce qu'elles ont besoin d'aide, voire simplement d'une invitation.

Ces personnes ne sont pas des experts immobiliers. Ce ne sont pas des promoteurs nationaux ni des investisseurs institutionnels. Ce sont vos voisins. Ce sont des propriétaires, des artisans, des petits bailleurs et des entrepreneurs soucieux de leur communauté. Ils se soucient de leur quartier. Ils ont des compétences. Certains ont de l'expérience. Mais ce qui leur manque encore, c'est la clarté, le soutien et la confiance.

Strong Towns a publié « The Housing-Ready City » (La ville prête pour le logement) afin d'aider les villes à **légaliser** le développement progressif.

Cette suite, intitulée « Who Will Build the Housing-Ready City » (Qui construira la ville prête pour le logement), vous aidera à **concrétiser** ce projet.

Ce guide, intitulé « Qui construira la ville prête à accueillir des logements ? », traite du développement d'un écosystème de personnes, c'est-à-dire des promoteurs au sens le plus large et le plus humain du terme. Notre objectif n'est pas d'attirer les grands acteurs, mais de donner les moyens d'agir aux talents locaux déjà présents dans chaque ville. Car si nous voulons davantage de projets de développement à petite échelle, nous avons besoin de plus de personnes disposées et capables de faire le premier pas.

Ils sont déjà là. Nous ne les avons simplement pas encore invités à se joindre à nous.

Si nous voulons un marché immobilier local qui réponde aux besoins locaux, nous devons créer un écosystème dans lequel ces petits constructeurs et promoteurs peuvent prospérer.

Pourquoi les promoteurs immobiliers progressifs sont-ils importants ?

Lorsque les gens parlent de développement immobilier, ils imaginent souvent de grands projets : des tours d'appartements, des lotissements planifiés et de nouvelles infrastructures construites à partir de zéro.

Cependant, les quartiers les plus résilients, abordables et durables n'ont pas été construits de cette manière. Ils se sont développés lentement, petit à petit, maison par maison et quartier par quartier, par des personnes qui avaient un intérêt personnel dans le résultat. C'est ce que font les promoteurs immobiliers incrémentiels. Et nous avons besoin d'un plus grand nombre d'entre eux.

Les promoteurs immobiliers incrémentiels travaillent à petite échelle. Une conversion de garage. Un duplex sur un terrain latéral. La rénovation d'une maison ancienne en deux ou trois logements. Leurs projets sont modestes, mais leur impact est énorme.

Promoteurs immobiliers progressifs :

1. Ils créent une richesse qui reste dans le quartier.

2. Utilisent les infrastructures existantes.

3. Combler les lacunes laissées par le désinvestissement ou la démolition.

4. Développer l'offre de logements d'une manière qui s'intègre au quartier sans le perturber.

Ce type de développement est naturellement plus **contextuel, durable et à taille humaine**. Il est également plus productif financièrement pour les villes, car il ajoute de la valeur imposable avec un coût public minimal.

Comme il ne repose pas sur d'importants capitaux ni sur de longs processus d'octroi de droits, **le développement progressif peut s'étendre rapidement**. Une ville n'a pas besoin de compter sur un seul grand promoteur immobilier pour construire 100 logements. Elle a besoin d'une multitude de promoteurs immobiliers progressifs qui construisent chacun un ou deux logements.

C'est exactement le type d'échelle dont notre crise du logement a besoin.

Pourtant, la plupart de ces promoteurs ne se lancent jamais. Ce n'est pas parce que leurs projets sont impossibles, mais parce que les systèmes que nous avons mis en place ne sont pas conçus pour des personnes comme eux. Le processus est confus. Le financement ne fonctionne pas. La voie à suivre est difficile à discerner et le risque semble très, très personnel.

Les villes qui souhaitent disposer de plus de logements abordables pour les nouveaux arrivants doivent commencer par faire de la place à ceux qui peuvent les construire. Cela signifie créer des systèmes qui servent les constructeurs locaux — pas seulement les professionnels, mais aussi les voisins — qui souhaitent améliorer leur lieu de vie étape par étape.



Profils sur le terrain

Les constructeurs dont vous avez besoin vivent déjà dans votre ville.

Ils n'attendent pas l'arrivée d'un promoteur immobilier national. Ils essaient de trouver comment construire la prochaine étape, quelque chose d'abordable, quelque chose d'utile, dans l'endroit qu'ils considèrent déjà comme leur foyer.

Strong Towns a interrogé des dizaines de personnes qui exercent ce type de métier. Nous connaissons également beaucoup de personnes qui aimeraient exercer ce métier, mais quelque chose les en empêche. En général, il s'agit de quelque chose de mineur. Ce sont nos concitoyens, des personnes actives qui ont à cœur d'améliorer leur communauté. Nous les connaissons et nous les aimons. Ce sont de véritables héros.

Voici cinq types courants de promoteurs immobiliers progressifs que nous rencontrons. Chacun d'entre eux présente des atouts différents et a besoin d'un soutien différent.

Il convient de noter à l'avance que certains de ces constructeurs ont surmonté des difficultés et créé de nouveaux logements indispensables. D'autres ont surmonté de nombreux obstacles, mais ont finalement été stoppés dans leur élan. L'enjeu est le suivant : si les villes ne soutiennent pas ces personnes, elles ne verront pas se concrétiser les nouveaux logements dont leurs communautés ont besoin.

Pour en savoir plus sur la manière de devenir une ville prête à accueillir des logements, rendez-vous sur strongtowns.org/housingready

L'innovateur bricoleur



Noah Tang

BLOOMINGTON, ILLINOIS

Noah Tang est professeur d'histoire au lycée et président de Strong Towns Blono, une association locale affiliée à Strong Towns qui a déjà mené à bien plusieurs projets communautaires, tels que le ramassage des ordures dans le quartier et l'amélioration des infrastructures par le bricolage.

Au cours des dernières années, **Noah Tang** a fourni un logement à **huit personnes** en ouvrant sa propre maison et en élargissant sa « famille » d'une manière qui n'est plus aussi conventionnelle qu'auparavant. Ses deux chambres d'amis sont devenues le foyer de deux personnes supplémentaires. Au départ, c'était une nécessité financière : il avait besoin d'aide pour payer ses factures, mais cela s'est transformé en un engagement : Noah Tang a décidé qu'il pouvait contribuer à résoudre les difficultés du marché immobilier. Chacun de ses locataires a libéré un appartement sur le marché immobilier, offrant ainsi plus de flexibilité et de disponibilité pour d'autres membres de la communauté.

À l'avenir, Tang espère étendre son impact en construisant un **cottage** dans son jardin. Cet ajout créerait une forme de **logement permanent** indépendant de sa résidence principale, renforçant ainsi son engagement en faveur de solutions à petite échelle et progressives pour remédier à la pénurie de logements.

Tang a agi parce qu'il a reçu une invitation à participer à la création de logements dans sa communauté. Cette invitation ne venait pas de la ville, mais elle aurait pu venir d'elle.



L'investisseur local



Zara Niederman

FAYETTEVILLE, ARKANSAS

Zara Niederman est développeur communautaire dans le quartier Walker Park de South Fayetteville depuis 10 ans. Il a commencé par rénover des maisons, puis s'est lancé dans la construction de maisons individuelles neuves, avant de se tourner vers les cottages avec jardin, les mini-maisons, les duplex, les maisons mitoyennes, les maisons avec toit végétalisé et, plus récemment, les cottages en cour. Il est agent immobilier agréé, entrepreneur agréé, a siégé au conseil d'administration d'une association locale à but non lucratif spécialisée dans le logement et a fait partie de la commission d'urbanisme de la ville de Fayetteville.

Zara Niederman savait qu'il voulait investir son argent dans le développement immobilier. Lorsque certains pensent à des investissements, ils pensent aux fonds communs de placement et aux banques d'investissement.

M. Niederman, quant à lui, envisage d'utiliser ses ressources pour améliorer sa communauté, tout en réalisant un retour sur investissement.

M. Niederman dirige le réaménagement d'un **petit immeuble commercial d'angle**, parallèlement à la construction de **dix logements**, composés d'appartements d'une ou deux chambres. Le projet reflète un engagement

en faveur d'un développement à l'échelle du quartier, à usage mixte, qui intègre des logements et des espaces commerciaux locaux.

La concrétisation de cette vision a nécessité de surmonter des obstacles réglementaires complexes. Après avoir investi près de 20 000 dollars dans l'ingénierie du site, M. Niederman s'est heurté à la résistance de l'ingénieur municipal concernant l'emplacement proposé pour l'allée. Alors que la Cour suprême de l'Arkansas

La Cour avait précédemment statué sur cette question d'une manière qui soutenait sa position, et le conseil municipal a depuis mis à jour les ordonnances afin de permettre que ces autorisations soient traitées administrativement, mais le projet a néanmoins dû faire l'objet d'un processus d'examen complet. Au lieu d'être accéléré, il a été retardé de deux mois supplémentaires pendant son passage devant la commission d'urbanisme.

Fayetteville bénéficiera de la patience de M. Niederman, mais tous les investisseurs ne sont pas prêts à prendre le risque de retards qui leur coûtent de l'argent. Malgré ces difficultés, M. Niederman continue d'aller de l'avant, soulignant la persévérance dont doivent faire preuve les petits promoteurs qui s'efforcent de réaliser des projets réfléchis et progressifs face aux obstacles bureaucratiques.



Le visionnaire de l'aménagement intercalaire



Gregory Walls

LAFAYETTE, LOUISIANE

En tant que concepteur, entrepreneur et promoteur, Greg est spécialisé dans le développement urbain intercalaire. Il s'est toujours concentré sur l'acquisition de propriétés sous-utilisées, vacantes et en difficulté, qu'il transforme en espaces dynamiques et fonctionnels. Ses projets revitalisent non seulement des structures individuelles, mais redynamisent également les zones environnantes, contribuant ainsi à l'objectif plus large d'un réaménagement urbain durable et réfléchi dans sa ville.

Le plus grand projet immobilier **de Gregory Walls**, qu'il continue de façonner aujourd'hui, est centré sur un terrain de 1,7 acre au cœur du centre-ville. Depuis le début de l'acquisition de la propriété en 2005, il a dirigé la création de plusieurs éléments clés. Tout a commencé avec un restaurant géré par sa femme. Puis est venu un loft au-dessus du restaurant, qui est devenu la résidence personnelle et le lieu de travail du couple. Ensuite, un projet de trois maisons en rangée a vu le jour. Actuellement, M. Walls construit **cinq appartements superposés** destinés à la vente dans la partie sud-est du site.

Chaque nouveau projet a été lancé une fois que le précédent avait été testé et couronné de succès.

M. Walls a dû composer avec **des infrastructures vieillissantes dans le centre-ville, des règlements de zonage obsolètes et des problèmes persistants de drainage**, qui ont tous nécessité

une résolution créative des problèmes et une planification à long terme.

En 2022, le département du développement communautaire et de la planification a réussi à rezoner la zone de deux pâtés de maisons, la mettant à jour pour obtenir une classification plus appropriée et plus favorable à la densification. Puis, en 2023, le gouvernement consolidé de Lafayette a répondu aux besoins de la zone en matière de drainage, améliorant ainsi les chances de succès du projet.

Malgré les obstacles, le développement de M. Walls continue de progresser, reflétant sa vision d'une croissance réfléchie et progressive au sein de la communauté du centre-ville.



Le professionnel du secteur



Cary Westerbeck

BOTHELL, WASHINGTON

Architecte et petit promoteur immobilier, Cary Westerbeck a grandi dans la région de Seattle et a lancé son cabinet d'architecture en 2009. En 2019, Cary a achevé son premier immeuble à usage mixte, Fir Street Flats, dans le centre-ville de Bothell, dans l'État de Washington. Cary siège actuellement à la commission d'urbanisme de Bothell et était auparavant membre du conseil d'administration de Habitat for Humanity Snohomish County.

L'architecte **Cary Westerbeck** a conçu, développé et construit son premier projet, dans lequel il vit aujourd'hui : un immeuble de trois étages à escalier unique et à usage mixte, qui combine trois appartements résidentiels et un espace commercial au rez-de-chaussée.

Il s'est avéré difficile d'obtenir le financement de la construction et l'hypothèque finale, car les prêteurs hésitaient à soutenir un projet qui ne correspondait pas au modèle de développement conventionnel. La navigation dans les réglementations municipales s'est avérée

tout aussi complexe, les codes de zonage et de construction étant largement

rédigés pour des développements à grande échelle plutôt que pour de petits projets de remplissage comme le sien.

Malgré ces obstacles, **Cary a mené à bien le projet comme prévu.**

Le résultat est un espace fonctionnel et dynamique qui non seulement répond à ses objectifs initiaux, mais qui a également été adopté par la communauté environnante. Ce projet est un exemple qui montre qu'une conception réfléchie et à petite échelle peut réussir même dans le cadre de systèmes conçus pour des projets beaucoup plus importants.



L'entrepreneur créatif



Nancy Burcham

WILLIAMSBURG, VIRGINIE

Nancy Burcham est une rénovatrice et une agente immobilière qui rénove et revend ses résidences principales depuis plus de 30 ans. Mme Burcham a récemment obtenu un certificat d'études supérieures en développement immobilier à l'UCLA Extension, dans le but de développer de petits projets immobiliers à Williamsburg, en Virginie.

Nancy Burcham a décidé d'acheter une maison et d'y ajouter un cottage dans le jardin afin de proposer des logements étudiants à proximité du College of William & Mary, où les options de logement sont très limitées. Cependant, dans les trois juridictions connues sous le nom de « Williamsburg », Mme Burcham s'est heurtée à des obstacles qui ont rendu presque impossible la construction de logements à petite échelle.

Dans la ville de Williamsburg, les cottages dans les jardins ne sont pas autorisés dans les zones réservées aux maisons individuelles. Un projet d'agrandissement d'un duplex bénéficiant d'une clause d'antériorité a été refusé, car les codes ne permettaient que des rénovations dans les limites de l'emprise existante.

Le comté de James City autorisait les appartements attenants,

mais les marges de recul laissaient peu d'espace pour construire, tandis que les cottages indépendants dans les jardins étaient soumis à des restrictions trop strictes pour être viables. Le comté de York limitait les cottages dans les jardins aux membres de la famille ou aux aidants, excluant complètement les étudiants.

Finalement, M. Burcham a acheté une propriété avec un appartement mitoyen existant. Bien que cela ait répondu à ses objectifs d'investissement personnels, cela n'a pas créé de nouveaux logements pour les étudiants. Cette expérience a révélé à quel point des codes obsolètes découragent les résidents qui souhaitent agrandir leur logement, même lorsque la demande est évidente.





Défis

Qu'est-ce qui les retient ?

Les personnes que vous venez de rencontrer — constructeurs, visionnaires, innovateurs — ne demandent pas l'aumône. Beaucoup ont les compétences nécessaires. La plupart ont la motivation. Mais même lorsque les règles le permettent techniquement, quelque chose les empêche d'agir.

Ils ne se heurtent pas à un mur. Ils se heurtent à un enchevêtrement.

Dans toutes les villes, nous avons entendu les mêmes histoires. Il ne s'agissait pas d'une opposition ouverte ou de permis refusés. Il s'agissait plutôt de se perdre, de s'épuiser et d'abandonner.

Pour en savoir plus sur la manière de devenir une ville prête à accueillir des logements, rendez-vous sur strongtowns.org/housingready

Voici les raisons les plus courantes pour lesquelles les développeurs incrémentiels potentiels échouent :

Complexité

Le projet est légal... sur le papier. Mais déterminer ce qui est nécessaire demande plus de temps, plus d'argent et plus de connaissances spécialisées que la plupart des petits développeurs ne peuvent se permettre.

“

J'ai dû sans cesse revoir ma conception parce que j'avais posé la mauvaise question au départ.

Entretien avec un promoteur immobilier, Omaha, Nebraska

Incertitude

Le personnel municipal souhaite peut-être aider. Mais lorsque les services ne sont pas coordonnés, ou lorsque les premiers retours ne sont pas contraignants, les développeurs sont laissés dans le doute.

“

Tout le monde était sympathique. Mais je n'ai jamais obtenu deux fois la même réponse.

Entretien avec un promoteur immobilier, Lafayette, Louisiane

Méfiance

Les personnes capables de construire ne font pas confiance au système pour les traiter équitablement. Peut-être ont-ils déjà essayé et ont-ils été déçus. Peut-être ont-ils vu d'autres personnes perdre leur temps et leur argent.

“

Je savais ce que je voulais construire. Je ne croyais tout simplement pas que la ville voulait que je le construise.

Plusieurs entretiens avec des promoteurs

Ce ne sont pas des problèmes idéologiques. Ce sont des lacunes structurelles. La bonne nouvelle, c'est **qu'elles peuvent être corrigées**. La plupart des villes n'ont pas besoin de changer à nouveau les règles. Elles doivent simplement mettre en place le soutien adéquat.

C'est ce dont traite la section suivante : les cinq valeurs essentielles que les villes peuvent adopter pour aider les gens à faire le premier pas et à aller jusqu'au bout de ce qu'ils ont commencé.



Le rôle de la ville

Mettre en place une structure de soutien.

Si nous voulons davantage de logements d'entrée de gamme, nous avons besoin de plus de promoteurs immobiliers progressifs. Et si nous voulons plus de promoteurs immobiliers progressifs, nous devons leur faciliter la tâche pour qu'ils acceptent.

C'est le rôle de la ville.

Il ne s'agit pas de construire des logements. Il ne s'agit pas de trouver le promoteur idéal. Il s'agit de mettre en place une structure de soutien qui permette aux personnes qui vivent déjà ici, qui souhaitent déjà construire — à faire le premier pas en toute confiance. Voici

cinq façons dont une ville peut y parvenir.

Pour en savoir plus sur comment devenir une ville prête à accueillir des logements, rendez-vous sur strongtowns.org/housingready

Clarté

Montrer aux gens comment commencer

Une ville qui a appliqué les six réformes politiques du kit « The Housing-Ready City » a légalisé la construction. La prochaine étape cruciale consiste à la rendre lisible.

La clarté ne consiste pas à changer les règles. Il s'agit de les rendre visibles, compréhensibles et accessibles, en particulier pour les personnes qui n'ont jamais fait cela auparavant. Lorsqu'une personne se rend à la mairie avec une idée, elle ne devrait pas avoir à deviner par où commencer.

| CE QUI AIDE :

- Créer des guides « pour commencer » rédigés dans un langage simple.
- Fournir des organigrammes étape par étape pour les types de projets courants.
- Élaborer des plans préapprouvés pour les chalets, les duplex et les petits immeubles d'habitation (quatre à six logements).
- Partager des exemples concrets de projets réussis : coût, calendrier, autorisations.
- Encourager le personnel à expliquer, et pas seulement à faire respecter les règles.

La plupart des promoteurs immobiliers n'ont pas besoin d'autorisation, mais d'orientation. La clarté transforme la réforme politique en une véritable invitation.

| SUIVEZ CES INDICATEURS POUR ÉVALUER VOTRE SUCCÈS :

- Pourcentage de demandes de permis qui utilisent le guide « Commencez ici » ou la liste de contrôle.
- Nombre de consultations/téléchargements des plans préapprouvés ou des dossiers de remplissage.
- Nombre de nouveaux demandeurs qui ont mené à bien le processus de demande.

Proportionnalité

Adapter le processus au projet

Les projets à petite échelle ne devraient pas faire l'objet d'un examen approfondi. Une simple maison de jardin ne devrait pas être évaluée comme un lotissement. Pourtant, dans la plupart des villes, le processus n'est pas adapté à l'échelle du projet. Ce décalage peut tuer un excellent projet avant même qu'il ne voie le jour.

Les petits promoteurs immobiliers opèrent avec des marges faibles et prennent des risques personnels importants. Ce dont ils ont besoin, ce n'est pas d'un traitement spécial, mais d'un processus adapté.

CE QUI AIDE :

- Créer une procédure d'approbation « allégée » pour les projets dont la taille ou la complexité est inférieure à un certain seuil.
- S'engager à respecter des seuils de développement préapprouvés (*par exemple, moins de cinq unités, pas d'extension des services publics, pas de nouvelles coupes de trottoir*).
- Autoriser le regroupement des permis pour les projets de plein droit.
- Donner suite aux exigences qui ont été soulevées (ou non) lors des séances de rétroaction préalables à la demande.
- Fournir une cartographie des services publics et des estimations préalables des investissements que le promoteur devra consentir en matière d'infrastructures.
- Documenter les projets et les décisions prises à leur sujet de manière à ce qu'ils survivent au roulement du personnel municipal.

La proportionnalité ne signifie pas abaisser les normes. Elle signifie reconnaître que différents projets comportent différents risques, puis adapter le processus de la ville en conséquence. Lorsqu'une ville réserve ses outils les plus lourds à ses projets les plus importants, elle crée un espace pour que tout le monde puisse construire.

SUIVEZ CES INDICATEURS POUR ÉVALUER VOTRE SUCCÈS :

- Nombre de projets utilisant la procédure d'approbation simplifiée.
- Délai moyen d'approbation pour les petits projets (moins de cinq unités) réalisés de plein droit.
- Pourcentage de projets éligibles pouvant bénéficier d'un examen simplifié.
- Nombre d'exemptions ou de dérogations accordées pour les projets à petite échelle (peut indiquer une inadéquation systémique*).

* Si vous accordez beaucoup d'exemptions ou de dérogations aux codes pour des projets à petite échelle, c'est le signe qu'il faut envisager une réforme de la politique afin que votre norme réglementaire soutienne le développement que vous souhaitez encourager, en toute légalité.

Connexion

Relier les gens entre eux et aux connaissances

De nombreux petits promoteurs ne sont pas des professionnels. Ils apprennent au fur et à mesure. Ce dont ils ont besoin, c'est d'une communauté (mentors, guides et pairs) qui puisse les aider à comprendre les choses et à persévérer lorsque les difficultés surviennent.

| CE QUI AIDE :

- Organisez des académies pour développeurs ou des ateliers d'initiation.
- Investir dans des programmes de mentorat par les pairs.
- Proposez des forums ou des permanences avec le personnel municipal.
- Partagez des témoignages qui mettent en avant des projets réussis.

Les liens transforment un défi individuel en une aventure collective. Plus le réseau est solide, plus l'écosystème est fort.

| SUIVEZ CES INDICATEURS POUR ÉVALUER VOTRE SUCCÈS :

- Nombre de participants aux académies de développeurs, aux ateliers ou aux heures de bureau.
- Nombre de sessions de mentorat par des pairs ou de consultations avec le personnel municipal enregistrées.
- Nombre de candidats qui se représentent d'une année sur l'autre (ce qui témoigne de leur confiance et d'une expérience positive).

Culture

Passer du contrôle à l'accompagnement

La culture de votre ville est plus importante que votre code. Les promoteurs, en particulier ceux qui en sont à leur première expérience, peuvent sentir immédiatement s'ils sont considérés comme un fardeau ou comme des partenaires.

Les petits projets n'ont pas besoin d'un feu vert pour tout, mais ils ont besoin d'un signal clair indiquant que quelqu'un souhaite leur réussite.

| CE QUI AIDE :

- Formez et responsabilisez le personnel afin qu'il aide les constructeurs à naviguer dans le processus.
- Utilisez vos canaux de communication, ou créez-en de nouveaux, pour reconnaître les petites victoires et les promoteurs débutants.
- Assurez un leadership fort et communiquez sur la priorité accordée à l'échelle de la ville au développement à petite échelle et adapté au contexte.
- Maintenez une cohérence entre les différents services.

Lorsque votre culture interne dit « Nous voulons que vous réussissiez », tout le reste devient plus facile.

| SUIVEZ CES INDICATEURS POUR ÉVALUER VOTRE RÉUSSITE :

- Satisfaction du personnel ou commentaires sur sa capacité à soutenir les petits projets.
- Résultats d'une enquête menée auprès des candidats pour savoir s'ils se sont sentis soutenus et compris.
- Pourcentage d'évaluations de projets à petite échelle résolues au niveau du personnel sans escalade.

Capital

Faciliter l'accès au financement

Même les meilleurs projets à petite échelle peuvent être bloqués sans financement. La plupart des développeurs potentiels n'ont pas accès aux capitaux traditionnels. Leurs projets sont trop petits, trop locaux, trop nouveaux.

Les villes n'ont pas besoin de devenir des prêteurs. Mais elles peuvent commencer par reconnaître l'écart. Pour l'instant, la chose la plus importante qu'une ville puisse faire est de reconnaître l'obstacle et de commencer à réfléchir de manière créative à la manière de le réduire.

| CE QUI AIDE :

- Établir des partenariats locaux avec des prêteurs partageant la même mission.
- Fournir aux constructeurs des conseils clairs sur les options de financement existantes.
- Adapter les frais de permis ou de services publics aux petits projets.
- Communiquer publiquement sur le fait que les petits projets immobiliers sont une priorité pour la ville.

| ET MAINTENANT ?

Strong Towns développe actuellement une boîte à outils visant à faciliter le financement pour les promoteurs immobiliers à petite échelle. Assurez-vous d'être abonné à la newsletter pour recevoir cette ressource dès qu'elle sera disponible.

strongtowns.org/email





Commencez dès maintenant

Comment commencer dès aujourd'hui

La chose la plus importante qu'une ville puisse faire pour soutenir le développement progressif est de faire le premier pas, publiquement, intentionnellement et avec humilité.

Il ne s'agit pas d'un projet à mener à bien, mais d'une culture à instaurer.

La première étape pour créer un marché immobilier local sain, détaillée dans notre boîte à outils « The Housing-Ready City », est simple : modifiez votre code, améliorez les règles, éliminez les frictions.

Ce que nous demandons aux villes de faire ensuite nécessite plus que de simples mises à jour politiques. Cela nécessite du leadership.

Vous ne vous contentez pas de réformer un processus. Vous rétablissez la confiance.

Vous dites aux gens — vos propres résidents — que leurs

idées sont les bienvenues. Que leur investissement compte. Que leur mairie est un lieu où ils peuvent obtenir de l'aide, et pas seulement une autorisation. Que le type de développement progressif qu'ils souhaitent mettre en place n'est pas une faillite ou une faveur, mais un bien public.

Ce changement ne se fera pas avec une note de service ou une nouvelle page web. Il se fera lors de réunions. Dans les conversations de couloir. Dans la façon dont vous écoutez, dont vous donnez suite et dont vous responsabilisez votre équipe par rapport aux valeurs auxquelles vous dites croire.

C'est pourquoi ce travail ne peut être délégué. Il doit être dirigé.

Les villes qui réussissent dans ce domaine ne se contentent pas de modifier leurs autorisations. Elles changent leur façon d'agir. Elles mesurent ce qui leur tient à cœur. Elles recherchent les premiers signes d'élan et trouvent des moyens de le soutenir. Elles se posent des questions difficiles sur leur propre processus. Et lorsqu'une personne se présente à la mairie avec une idée, elles lui demandent : « Comment pouvons-nous vous aider à réussir ? »

Étude de cas

Établir des liens à South Bend, dans l'Indiana

Chaque communauté compte des personnes visionnaires : l'enseignant qui repère un terrain vacant, l'entrepreneur qui voit le potentiel d'une maison délabrée, le résident de longue date qui imagine un avenir meilleur pour un quartier négligé. À South Bend, dans l'Indiana, ces personnes étaient partout. Mais pendant des années, la plupart d'entre elles ne se sont jamais lancées.

Le problème n'était pas le manque d'ambition, mais l'isolement. De nombreux promoteurs immobiliers potentiels manquaient de relations, de crédibilité, voire d'un endroit où poser des questions élémentaires. Sans réseau, les projets restaient à l'état de projets sur papier.

South Bend a choisi une autre voie. Au lieu d'investir uniquement dans des bâtiments, la ville a investi dans les personnes, les échanges et la création d'un écosystème de développement progressif. Des champions locaux ont commencé à organiser régulièrement des rencontres, des ateliers et des réseaux entre pairs, de simples rassemblements où les voisins pouvaient échanger des anecdotes, partager leurs contacts et apprendre les uns des autres. Pas de conférences fastueuses, juste des occasions régulières de nouer des liens.

Les résultats se sont répercutés dans toute la ville. Le premier projet d'un promoteur immobilier progressif, une rénovation commerciale/résidentielle de 1 800 pieds carrés dans le quartier Near Northwest, s'est transformé en plus de 30 propriétés, avec des projections de 15 millions de dollars d'investissements privés et une augmentation de 2 300 % des recettes fiscales d'ici 2031. Un nouveau centre,

Build South Bend, a proposé des plans préapprouvés et des conseils en matière de zonage afin de donner aux débutants une rampe d'accès claire. Les rencontres dans les salons ont transformé les présentations informelles en un écosystème de soutien :

« Vous connaissez un banquier ? Super, maintenant nous connaissons tous un banquier. »

South Bend ne s'est pas contentée de réformes législatives, de subventions ou de réductions d'impôts. La ville a rendu le développement progressif socialement contagieux.

Cette approche repose sur une vérité simple : le savoir se multiplie lorsqu'il est partagé. Un novice qui apprend comment financer un duplex transmet ses connaissances. Un rénovateur qui trouve une solution pour contourner un code l'explique à ses pairs. Les employés municipaux qui assistent aux réunions deviennent des alliés familiers plutôt que des fonctionnaires distants. Ces interactions renforcent la confiance et créent une dynamique, transformant le développement d'une quête solitaire en un mouvement collectif.

Tout a commencé par des investissements modestes : réserver un espace, préparer du café et distribuer un prospectus.

Actuellement, plus de 30 promoteurs immobiliers progressifs de l'écosystème travaillent sur des projets d'une valeur totale de plus de 40 millions de dollars. La leçon à tirer de South Bend est claire. Si une ville souhaite attirer davantage de petits promoteurs, elle doit investir dans les infrastructures humaines. Lorsque les gens se connectent, les projets se concrétisent. Lorsque les projets se concrétisent, les quartiers prospèrent.

Étude de cas

Changer la culture à Lafayette, en Louisiane

Lorsque Mandi Mitchell a pris la tête de la Lafayette Economic Development Authority (LEDA) en 2021, elle savait qu'elle voulait que Lafayette envisage différemment l'investissement communautaire et l'entrepreneuriat. Sa vision était simple mais puissante : Lafayette devait bâtir sa prospérité en investissant dans ses habitants, ses quartiers et ses entrepreneurs, non seulement à travers de grands projets, mais aussi à travers des mesures modestes et régulières.

Cette approche a depuis fait de Lafayette un leader national dans le soutien aux promoteurs immobiliers progressifs et la création d'un écosystème où le réinvestissement communautaire prospère.

L'étincelle est venue lorsque Mitchell a entendu le promoteur immobilier Monte Anderson s'exprimer lors d'une conférence à Pensacola. Son message, selon lequel un changement durable passe par l'appropriation locale et des projets modestes, bloc par bloc, a profondément résonné. avec les objectifs de Lafayette. Peu après, Lafayette s'est associé à Neighborhood Evolution, un organisme de formation cofondé par Anderson, afin de concrétiser ces idées.

Pour Lafayette, ce partenariat s'inscrivait naturellement

avec le plan stratégique de la LEDA. Ce plan prévoit une croissance économique liée à l'égalité des chances, en particulier dans le nord de Lafayette, une partie de la ville longtemps marquée par le désinvestissement. Plutôt que reconstruire de manière descendante, Lafayette poursuit des stratégies inclusives — mentorat, amélioration des infrastructures et entrepreneuriat communautaire — qui permettent aux résidents de façonner leur propre avenir.

L'approche de Lafayette se distingue de celle des autres communautés similaires par sa conviction que le développement économique et communautaire est un sport d'équipe — et dans le contexte des recommandations de cette boîte à outils, la création de liens est un élément essentiel de ce que la communauté doit faire.

Ainsi, à North Lafayette, la construction progressive de logements devient un symbole de lien entre les voisins, entre les générations et entre le passé et l'avenir prometteur de Lafayette. Dans cette histoire, le rôle de la ville est indéniable : Lafayette est devenue l'héroïne, non pas en érigeant des monuments imposants, mais en construisant et en rénovant une maison à la fois.

Étude de cas

Apporter de la clarté à Kalamazoo, dans le Michigan

Pendant des années, Kalamazoo a été confrontée à un système qui décourageait le développement dont elle avait le plus besoin. Les maisons vacantes ont été démolies au nom du progrès, tandis que les codes écrits pour les logements de style suburbain rendaient presque impossible la construction de nouvelles maisons s'intégrant dans les quartiers traditionnels de la ville. Il en a résulté une confusion, un désinvestissement et le sentiment que le processus était défavorable aux petits constructeurs et aux résidents qui souhaitaient réinvestir dans leurs quartiers.

La ville a réagi en apportant des éclaircissements là où il n'y avait auparavant que des obstacles. Kalamazoo a lancé un programme de plans de construction préapprouvés qui offrait aux promoteurs potentiels une voie simple et directe vers la réalisation de leurs projets. Au lieu d'être confrontés à un labyrinthe de conflits de codes et de retards imprévisibles dans l'examen des dossiers, les constructeurs ont reçu des plans déjà examinés et approuvés par tous les services municipaux.

Il ne s'agissait pas de plans génériques. Le personnel a soigneusement sélectionné des modèles de maisons qui correspondaient au caractère historique de Kalamazoo : des terrains étroits, des porches et des maisons qui s'intégraient parfaitement dans le paysage. Les examinateurs de tous les services ont résolu à l'avance tous les conflits techniques, en harmonisant les codes et les processus afin de garantir que ces plans puissent être mis en œuvre sans surprise. Le résultat a été

un ensemble de maisons non seulement fonctionnelles, mais aussi attrayantes et authentiques pour les quartiers de la ville.

Pour les constructeurs, l'impact a été immédiat. Les plans ont éliminé les conjectures et dissipé les craintes. de la bureaucratie. Les nouveaux venus pouvaient aller de l'avant sans craindre d'être bloqués par les procédures d'examen. Les petits promoteurs disposaient d'une rampe d'accès toute prête pour donner vie à leurs projets. Au lieu de perdre des mois en allers-retours pour obtenir les autorisations, ils pouvaient se mettre au travail en sachant exactement ce que la ville accepterait.

Cette clarté a remodelé la culture de développement de la ville. Pendant des décennies, il avait été plus facile de démolir que de construire. Aujourd'hui, Kalamazoo a renversé la tendance : les projets que la ville souhaite réellement voir se réaliser, à savoir des maisons traditionnelles dans des quartiers piétonniers, sont les plus simples à mettre en œuvre.

La leçon est puissante dans sa simplicité. Les villes donnent le ton pour ce qui est construit non seulement par le biais de réglementations, mais aussi par les signaux qu'elles envoient. En offrant aux résidents et aux petits promoteurs des options claires et préapprouvées, Kalamazoo a réduit

les obstacles, encouragé le réinvestissement et restauré la confiance dans des quartiers qui semblaient autrefois laissés pour compte.

Lorsque la mairie apporte de la clarté, les opportunités suivent. À Kalamazoo, cette clarté se traduit par la construction d'une maison préapprouvée à la fois.

Étude de cas

Assurer la proportionnalité à Tallahassee, en Floride

En 2023, un constructeur local et un résident se sont présentés devant la commission municipale de Tallahassee avec une frustration bien connue dans tout le pays : les cottages dans les jardins étaient techniquement légaux, mais pratiquement impossibles à construire.

Le problème ne venait pas du manque d'intérêt : les propriétaires voulaient des cottages dans leur jardin pour les louer, pour accueillir leurs parents âgés ou leurs jeunes enfants qui commençaient leur vie active. Le problème venait de la proportionnalité. Les petits cottages dans les jardins étaient soumis à des règles conçues pour les grands projets immobiliers. Le processus d'obtention des permis exigeait l'examen des plans du site, le partage des raccordements aux services publics

et des restrictions de hauteur liées à la maison principale.

En 2022 et 2023, la ville n'avait délivré qu'une douzaine de permis pour des cottages dans les jardins. Pour la plupart des résidents, cela ne valait pas la peine de se donner tant de mal.

Ce qui s'est passé ensuite a distingué Tallahassee. Au lieu de rejeter la plainte, les dirigeants de la ville ont demandé au personnel d'étudier le code et de discuter avec les personnes qui souhaitaient construire. Les urbanistes ont rencontré les promoteurs, les entrepreneurs et les voisins, leur posant une question simple : quelles règles sont pertinentes pour des projets de cette envergure, et lesquelles ne le sont pas ?

Les obstacles sont rapidement apparus. Les limites de hauteur rendaient impossible la conception efficace de bâtiments à deux étages. L'obligation de partager les services publics compliquait la flexibilité des locations. Et les examens des plans d'aménagement, destinés aux projets multifamiliaux, étaient déclenchés par de modestes appartements construits dans des arrière-cours.

En mars 2024, Tallahassee a adopté une nouvelle ordonnance qui a redimensionné les règles. Les cottages

Les propriétaires peuvent choisir des services publics et des adresses communs ou séparés. Les règles de densité ne s'appliquent plus et les examens des plans d'aménagement ne sont requis que lorsque trois unités principales ou plus se trouvent sur un terrain. La taille maximale a également été augmentée afin de permettre la construction d'appartements au-dessus des garages et de conceptions adaptées aux petites parcelles.

La ville a renforcé la réforme avec un manuel et un site web qui guident les résidents dans les démarches d'obtention de permis, tout en travaillant avec les quartiers sur les détails pratiques tels que les marges de recul et le stationnement. Il en a résulté un système clair, prévisible et adapté aux projets que Tallahassee souhaitait voir se réaliser.

Le changement a fonctionné. Au cours de l'année qui a suivi son adoption, Tallahassee a délivré plus de 42 permis pour des cottages dans les jardins, soit plus de quatre fois le rythme précédent. Sur un terrain duplex, deux cottages dans le jardin signifient désormais quatre maisons là où il n'y en avait qu'une seule auparavant : plus d'options pour les locataires, plus d'espace pour les familles et plus de potentiel de création de richesse pour les propriétaires.

Tallahassee n'a pas rendu les cottages de jardin faciles à construire. Elle les a rendus raisonnables. En adaptant les règles à la taille du projet, la ville a libéré la demande des résidents et des constructeurs ordinaires.

La leçon est simple : lorsque les codes correspondent à l'ampleur des travaux, les gens se mobilisent, et des quartiers entiers peuvent ainsi se renforcer.



Une opportunité pour votre région

Vous avez déjà les talents. Il ne vous reste plus qu'à leur faire de la place.

Les personnes dont votre ville a besoin sont déjà là. Vous n'avez pas besoin de les recruter. Vous n'avez pas besoin de leur offrir des incitations. Vous devez simplement leur souhaiter la bienvenue.

Ce sont vos voisins. Vos bâtisseurs et vos solutionneurs locaux. Vos gardiens et les membres de votre communauté. Ils ont des idées. Ils ont des compétences. Ce qu'ils n'ont pas encore, c'est un système qui les voit, leur fait confiance et les aide à réussir.

Au fil des décennies, en raison des politiques et de la culture, il

est devenu de plus en plus difficile de construire. Pour y remédier, il faut plus qu'une réforme du code. Il faut de la volonté. Du leadership. Une volonté d'aller jusqu'au bout.

Lorsque vous soutenez les promoteurs immobiliers progressifs, vous obtenez plus que des logements. Vous obtenez des quartiers plus forts. Vous obtenez une richesse qui reste sur place. Vous obtenez des gens qui réinvestissent à la fois leur argent et leur attention. C'est l'opportunité qui s'offre à vous.

Pour en savoir plus sur la manière de devenir une ville prête pour le logement, rendez-vous sur strongtowns.org/housingready

Pour obtenir plus de ressources ou pour nous faire part des efforts déployés par votre localité pour devenir une ville prête à accueillir des logements, rendez-vous sur strongtowns.org/housingready

Cette boîte à outils a été élaborée par Strong Towns avec l'aide de nos partenaires :



Strong Towns | strongtowns.org

844-218-1681
1001 Kingwood Street Studio 116
Brainerd, MN 56401



Incremental Development Alliance | incrementaldevelopment.org

Inc Dev est une alliance de praticiens qui forment les petits promoteurs immobiliers, aident les citoyens à renforcer leurs propres quartiers et aident les champions municipaux à obtenir le type de développement souhaité par leur communauté.



Kronberg Urbanists + Architects | kronbergua.com

Kronberg Urbanists + Architects est un studio de design multidisciplinaire qui utilise l'architecture, l'urbanisme, le développement immobilier et les politiques publiques pour améliorer les quartiers.



Neighborhood Evolution | neighborhoodevolution.com

Neighborhood Evolution est un groupe de conseil en développement composé de Petits promoteurs immobiliers, concepteurs, défenseurs communautaires et urbanistes engagés à donner aux habitants les moyens d'agir.



Parking Reform Network | parkingreform.org

En partenariat avec des organisations alliées, le Parking Reform Network accélère l'adoption de réformes essentielles en matière de stationnement grâce à la recherche, à la création de coalitions et à la défense directe des intérêts.

Cette boîte à outils a été rendue possible grâce à des milliers de membres de Strong Towns à travers le continent. Rejoignez-les sur strongtowns.org/membership

Strong Towns remercie plus de 50 promoteurs immobiliers, élus et employés municipaux qui ont participé à l'élaboration de ces conclusions et recommandations.

Des entretiens anonymes ont été menés au cours du printemps et de l'été 2025. Les personnes suivantes ont accepté d'être remerciées nommément. Des dizaines d'autres ont contribué à rendre ce travail possible.

Alex Hoffman	Eric Kronberg	Matthew Cavanaugh
Alli Thurmond Quinlan	Grace Roth	Melinda Mehaffy Mike
Andrew Ausel Andrew	Greg Walls Ivy	Keen
Burleson Andrew	Vann	Nancy Burcham
Samuelsen Bob Chapman	Jenifer Acosta Josh	Nicole Woods
Cary Westerbeck	Mandelbaum	Noah Tang
Céline Lacroix	K. Nina Lilley Kali	Ryan ZimmerMas
Service d'urbanisme de la ville de Bentonville	Terry Kenneth	Scarlet Le-Cao Seth
Devon L'Ecluse Dr	Santos Kyle	Harkins Seth Zeren
Tino Smith	Winning Laurie	Tom Emerson Zara
	deVegter Loni	Niederman
	Gray	

Trouvez d'autres ressources pour aider les constructeurs à créer des villes prêtes à accueillir des logements sur strongtowns.org/academy



COURSE

An Introduction to Incremental Development

Incremental Development Alliance



COURSE

The 12 Steps to Town Making by Neighborhood Evolution

Neighborhood Evolution