

## La relance du Centre-Ville

Chronique du 17 mars 2022

Les auditeurs m'ont souvent entendu évoquer les conséquences négatives durables qu'est susceptible d'entraîner la pandémie COVID pour le centre-ville.

Je suis loin d'être le seul à m'inquiéter. Les inquiétudes sont en effet partagées l'administration Plante et la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (Chambre), qui viennent chacune de présenter leur stratégie de relance du centre-ville.

Voyons d'abord ce dont il s'agit.

### Ville de Montréal

La Ville a présenté le document *En route vers une stratégie renouvelée pour le centre-ville 2022-2030*. Compte-tenu du rôle qui fut le mien lors de la préparation de la Stratégie Centre-Ville initiale (2017), vous comprendrez que je sois très intéressé à la publication d'un tel document.

Précisons d'abord qu'il s'agit pour l'heure d'un **document de consultation**, qui mènera théoriquement à l'adoption d'une Stratégie renouvelée formelle en juin prochain.

Je me suis particulièrement intéressé au **volet habitation** du document :

- Celui-ci soutient que la population aurait crû de 17,7 % entre 2016 et 2021, soit une hausse de 15 777 habitants;
- Il mentionne par ailleurs l'augmentation régulière de la construction résidentielle, « *démontrant ainsi un intérêt pour le centre-ville* ».

Si l'on parle d'une *Stratégie renouvelée pour le centre-ville*, c'est forcément par rapport à la *Stratégie Centre-Ville* d'origine. Quel est le bilan à jour de cette dernière ?

#### Bilan de la Stratégie Centre-Ville au 31 décembre 2021

2011 est l'année de référence de la Stratégie Centre-Ville. Par rapport à 2011 donc :

- **40 000 logements** furent mis en chantier au centre-ville<sup>1</sup>;
- Lequel a vu sa population augmenter de **30 000 habitants**<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> En incluant les 3 000 bel et bien en chantier au 31 décembre 2021, mais insuffisamment avancés pour respecter le critère « fondations coulées » de la SCHL

<sup>2</sup> Soit 22 700 entre 2016 et 2021, auquel s'ajoutent 7 000 de 2011 à 2016. Sources : Recensements 2011, 2016 et 2021, analyse par secteurs de recensement.

Le tout premier objectif de la **Stratégie Centre-Ville** était d'y faire croître la population de 50 000 habitants d'ici 2031, de 100 000 sur l'horizon 2051<sup>3</sup>, ce qui impliquait de faire du centre-ville un véritable milieu de vie. Au vu des chiffres du bilan de ci-haut :

- Force est d'admettre qu'à ce jour, l'objectif a été atteint;
- Mieux, le centre-ville est depuis une douzaine d'années devenu **l'espace résidentiel le plus recherché de tout le Québec**.

Bien sûr, la Stratégie Centre-Ville comportait quantité d'autres objectifs. Il s'agissait toutefois d'objectifs « habituels » ou « classiques » en ce qui concerne le centre-ville d'une métropole nord-américaine, concernant par exemple l'emploi, l'espace à bureau, l'espace public ou la culture. Ce qui changeait la donne avec elle était :

- D'avoir remplacé les 100 000 espaces de stationnement supplémentaires souhaités par le monde des affaires il y avait moins de 10 ans par un nouvel objectif de 100 000 nouveaux habitants.

En minorant de moitié les succès, à ce jour, de la Stratégie Centre-Ville en termes de croissance démographique et en réduisant le formidable succès sous-jacent en ce qui a trait à l'activité immobilière en habitation, simple **intérêt pour le centre-ville** pour reprendre les mots de l'administration Plante, celle-ci démontre **qu'elle n'a pas saisi la portée quasi révolutionnaire de la Stratégie Centre-Ville**.

Ce qui est d'autant plus inquiétant que cette renaissance de la fonction résidentielle au centre-ville risque de souffrir, voire d'être arrêtée net, par la crise de la COVID :

- Autant de gens qu'auparavant choisiront-ils de vivre au centre-ville, maintenant qu'il paraît durablement acquis que, grâce à la généralisation du télétravail, l'on aura plus à s'y présenter que 2 ou 3 jours par semaine ?
- La COVID a remplacé l'indifférence ou la confiance en l'Autre par la crainte de l'Autre. Plutôt que de vivre « empilés sur les uns sur les autres », se diront certains, mieux vaut habiter dans un coin bien à soi.

On n'a pas à s'inquiéter pour les quelques 15 000 logements présentement en chantier au centre-ville, qui seront tous complétés d'ici 2024 :

- Mais après, que se passera-t-il ?
- Que l'administration actuelle à la Ville ne se pose pas cette question, capitale s'il en est une pour l'avenir du centre-ville, m'inquiète énormément.

## La Chambre (CCMM)

Depuis 2 ans, deux organismes à vocation économique, la Chambre et l'IDU (Institut de développement urbain), animés par leurs présidents respectifs, Michel Leblanc et Jean-Marc Fournier, ont été de tous les combats visant à relancer le centre-ville lourdement affecté par la crise sanitaire :

---

<sup>3</sup> Tous ces « 1 », 2011, 2031, 2051 sont choisis parce qu'ils correspondent à des recensements complets.

- La faute à pas de chance, chaque fois que la situation s'améliorait, un nouveau variant renvoyait tout le monde à la case départ;
- Cette fois-ci semble enfin être la bonne.

La Chambre a commandé à PwC Canada<sup>4</sup> une étude dont les principaux constats sont :

- Réduction du nombre de travailleurs présents quotidiennement au centre-ville de 19 % à 25 %;
- Baisse des dépenses globale au centre-ville d'un maximum de 14 %;
- Pour ce qui concerne l'espace à bureau, il n'y aurait pas de consensus quant à la réduction éventuelle de la demande, sauf en ce qui concerne les immeubles de classe B et C.

Qu'est-ce qui pourrait dans ce contexte empêcher la dévitalisation du centre-ville ?

L'étude mentionne de trop nombreuses mesures pour qu'il soit envisageable de les énumérer ici, mesure du reste assez classiques. Concernant l'habitation, on souligne :

*« La construction résidentielle soutenue a fait en sorte que le centre-ville de Montréal n'est plus seulement un centre des affaires, mais également un milieu de vie (...) Afin de maintenir son dynamisme et d'accroître sa résilience, le centre-ville de Montréal devra continuer à miser sur l'attraction de résidents ».*

Beau principe, mais formulé de façon excessivement prudente, timorée même.

### La peur des objectifs chiffrés

Les organismes publics autant que privés craignent de se donner des objectifs chiffrés, de façon à toujours se ménager une porte de sortie. En 2017, il a fallu que je me batte pour que la **Stratégie Centre-Ville** ait pour principal objectif d'y faire croître la population de 50 000 habitants sur horizon 2031, de 100 000 sur horizon 2051 :

- Je remarque d'ailleurs que personne, ni la Ville, ni la CCMM, ni l'étude PwC, ne mentionne plus ces objectifs... comme s'ils n'avaient jamais existé.

Pour ma part, je persiste plus que jamais à dire que **l'avenir du centre-ville repose d'abord et avant tout sur la fonction résidentielle**. Comme je n'ai pas peur des objectifs chiffrés, j'avance les suivants :

- Sur horizon 2031, je conserve l'objectif de 50 000... pratiquement déjà en poche pour peu que les 15 000 logements présentement en construction ne demeurent pas vides une fois complétés;
- Sur l'horizon 2051, considérant les nombreux espaces à bureau à recycler, je propose que l'objectif passe de 100 000 à 125 000 habitants.

---

<sup>4</sup> PwC Canada, pour CCMM : **Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation**, février 2022.