

État du centre-ville, 1^e trimestre 2023

Chronique du 2 mai 2023

Il y a maintenant une année que nous sommes sortis de la crise COVID. Le moment est venu de faire le point sur un sujet qui me tient hautement à cœur, celui du présent et plus encore de l'avenir prévisible du centre-ville de Montréal, lequel, je l'ai répété à plusieurs reprises à cette antenne, est en fait le centre-ville du Québec :

- Je prends également soin de le répéter, personne au Québec, pas même ceux qui pourraient enregistrer des gains à court terme, n'a intérêt à l'affaiblissement durable du centre-ville de Montréal.

Je traiterai dans cette chronique du télétravail, du transport collectif et de l'habitation au centre-ville.

Télétravail

Le télétravail représente une menace quasi existentielle pour le centre-ville.

Le centre-ville est désormais aussi déserté les lundis et vendredis que les dimanches, ce qui ne lui laisse plus que trois jours de pleine activité. « ***Il est hors de question de revenir au bureau plus de deux ou trois jours par semaine*** » clament les employés.

Je ne résiste pas à la tentation d'utiliser un exemple atteignant des proportions proprement loufoques, celui des 155 000 fonctionnaires fédéraux présentement en grève :

- Après avoir travaillé à la maison durant deux ans, ceux-ci ont été contraints de revenir au bureau deux à trois jours par semaine au début de 2023;
- L'une de leurs demandes dans le présent conflit de travail est que la nouvelle convention collective stipule leur ***droit au télétravail***, potentiellement illimité.

« *Les restaurants, cafés, etc. ne peuvent pas survivre à trois jours par semaine* » disait la semaine dernière Laurent Ferreira, le patron de la **Banque Nationale**.

M. Ferreira, qui réceptionnera bientôt son nouvel siège social construit à grands frais, propose un retour au bureau 4 jours par semaine. Son collègue de la **Banque Royale** est allé plus loin en exigeant le retour au bureau de tout le monde depuis hier (1^e mai). De façon plus générale, la **Chambre de commerce du Montréal métropolitain** incite le monde des affaires à se montrer plus ferme sur la présence des employés au bureau.

Le télétravail intégral entraînerait la fin de la sociologie au travail, une composante structurante de la sociologie, tout court, et transformerait la vie au foyer, jusque-là un refuge, en y introduisant les obligations et vicissitudes du travail. À moyen et long terme, personne n'a intérêt à ce que la société évolue dans cette direction.

Mon message est aujourd’hui celui-ci : Mesdames, Messieurs, le moment est venu de revenir au bureau !

Transport collectif

Concernant le transport collectif, les signaux négatifs s’accumulent :

- Leur taux d’utilisation à destination du centre-ville n’est toujours qu’à 60 % d’avant la pandémie, quand pratiquement partout ailleurs il serait à 75 %;
- La semaine dernière, on nous a fait la frayeur d’un possible effondrement de la voute du métro de la ligne Verte, entre Berri-UQÀM et Saint-Laurent;
- De plus en plus d’articles alertent les usagers sur la montée de la violence et de l’insécurité dans le métro, particulièrement en ce qui concerne les stations du centre-ville, Berri-UQÀM au premier chef;
- Enfin, l’ARTM vient de décréter une hausse de 3 % des tarifs pour juillet.

Bref, l’actualité se passionne pour les cônes orange, qui concernent les automobilistes, sans que l’on entende le moindre mot positif sur le métro, et plus globalement sur l’accessibilité au centre-ville par transport collectif.

Je propose quelque chose de tout simple : que les commentateurs changent de disque !

Habitation

Les auditeurs m’ont plusieurs fois entendu dire qu’avant la pandémie COVID-19, le centre-ville de Montréal était devenu l’**espace résidentiel le plus recherché du Québec**. C’est encore plus fort que ça : selon Statistique Canada, au cours de la période 2016-2021, le centre-ville de Montréal a été l’espace résidentiel le plus recherché de tout le Canada ! (en pourcentage de croissance, pas en nombre absolu)

Évolution 2016-2021 de la population des centres-villes des 10 principales régions métropolitaines du Canada

	RMR	Centre-Ville primaire			
	2021	2016	2021	2016-2021	
Toronto	6 202 225	237 698	275 931	38 233	16,1%
Montréal	4 291 732	88 169	109 509	21 340	24,2%
Vancouver	2 642 825	113 516	121 932	8 416	7,4%
Ottawa-Gatineau	1 488 307	72 602	78 854	6 252	8,6%
Calgary	1 481 806	38 663	46 763	8 100	21,0%
Edmonton	1 418 118	55 997	55 387	-610	-1,1%
Québec	839 331	29 788	29 547	-241	-0,8%
Winnipeg	834 678	42 394	44 061	1 667	3,9%
Hamilton	785 184	48 510	53 236	4 726	9,7%
Kitchener (Cam-Wat)	575 847	27 092	30 018	2 926	10,8%

Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2016 et 2021. Le Quotidien, 9 février 2022.

On notera qu’il n’y a qu’une seule parmi ces 10 plus grandes villes du Canada à avoir vu sa population résidant au centre-ville diminuer durant le cycle de 5 années : Québec.

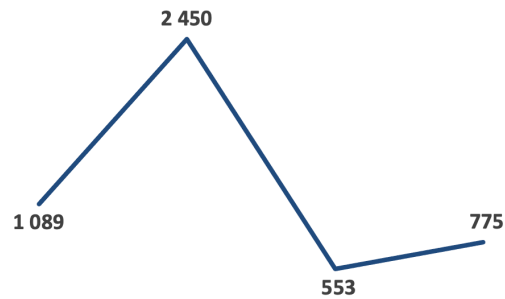
En cette période d'incertitude, **l'habitation est sans conteste la toute première bouée de sauvetage du centre-ville**. Vous connaissez mon inquiétude sur ce sujet : **la COVID aura-t-elle tué la renaissance du centre-ville en tant que lieu de vie ?**

La construction de logements

Le premier indicateur auquel s'intéresser pour tenter de répondre à cette question est celui du volume des mises en chantier résidentielles.

On peut voir à la figure ci-contre que s'il est clair que la construction de logements au centre-ville a nettement ralenti, il est encore trop tôt pour conclure dans un sens ou dans un autre.

Mises en chantier au centre-ville, 1^e trimestre
(territoire de la Stratégie Centre-Ville, incluant Griffintown)



Les tours résidentielles

Tous peuvent comprendre que la forme résidentielle adaptée à un centre-ville d'Amérique du Nord est celle de hautes tours. Je soutiens par ailleurs qu'il s'agit là d'un summum en matière de développement urbain durable. De toute façon, s'il s'est construit tant de tours résidentielles au centre-ville depuis une douzaine d'années, c'est bien qu'en vertu d'un **changement culturel** que j'appelais de tous mes vœux mais ne croyais plus voir de mon vivant, des franges significatives de la population ont soudainement changé leur fusil d'épaule et **valorisé l'habitat en hauteur**.

2020	2021	2022	2023
4 973	7 007	4 317	

Source : SCHL. En encadré rouge : total annuel des mises en chantier.

Est-ce encore le cas ? À cet égard, l'éventuelle désaffection du public n'est pas le seul danger menaçant la fonction résidentielle au centre-ville. L'autre danger réside dans l'opposition farouche de certaines personnalités influentes qui détestent les tours résidentielles :

« On voit partout les effets cumulatifs de ces autorisations (de construire des tours) : des forêts urbaines, des corridors de vent, des lieux complètement inhospitaliers. (...) Il faut réduire ces hauteurs et les abus du façadisme. Autrement, la personnalité du centre-ville va en souffrir ».

Dinu Bumbaru, article **La folie des hauteurs doit cesser au centre-ville**,
Journal de Montréal, 20 février 2023

Je me permets de répondre ceci à ce cher Dinu :

- Le périmètre immédiat du Centre-Bell était-il mieux conforme à la personnalité de notre centre-ville quand tout l'espace séparant René-Lévesque de De la Gauchetière était un immense stationnement de surface et que cette dernière, De La Gauchetière, devenue avenue Des Canadiens, butait sur une station-service, plutôt que sur, à mes yeux, une tour résidentielle à l'architecture très recherchée ?

L'espace à bureau excédentaire

J'ai annoncé il y a deux ans déjà qu'il y aurait désormais 20 % d'espace à bureau en trop au centre-ville, ce qui correspond approximativement à 10 millions de pieds carrés.

Aux dernières nouvelles, le taux d'inoccupation atteignait 17 % (Société de gestion immobilière CBRE). À mesure que les contrats de location de 5 à 15 ans vont continuer d'être renouvelés, ce taux ne pourra que monter. Les plus pessimistes, le Groupe Altus en l'occurrence, prévoient un taux d'inoccupation pouvant atteindre 29 % en 2027.

10 millions de pieds carrés, c'est 12 000 logements environ, soit 15 000 à 20 000 nouveaux habitants au centre-ville, toujours environ. On trouve dans le Vieux-Montréal, sur la rue Sherbrooke, dans le secteur du Faubourg aux Récollets et à plein d'autres endroits ici et là au centre-ville abondance d'immeubles à bureaux de classes B et C pouvant assez aisément se prêter à une transformation résidentielle :

- Théoriquement, l'objectif de la **Stratégie Centre-Ville** passerait de 100 000 à 125 000 nouveaux habitants d'ici 2050, par rapport à l'année de référence 2011.

Ce qui surenchérit quant à la question posée plus tôt :

- En cette nouvelle ère post pandémie, des dizaines de milliers de personnes souhaiteront-elles encore venir vivre au centre-ville ?
- Si l'idée finit par s'imposer que seuls des bâtiments à ossature de bois de 2 à 4 étages sont acceptables au centre-ville, aussi bien lancer la serviette tout de suite !