

# URBA 2050

Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)  
Forum 2020

## Courtage immobilier : l'avant et l'après pandémie COVID-19



Présentation de Richard Bergeron  
Urbaniste Ph.D.

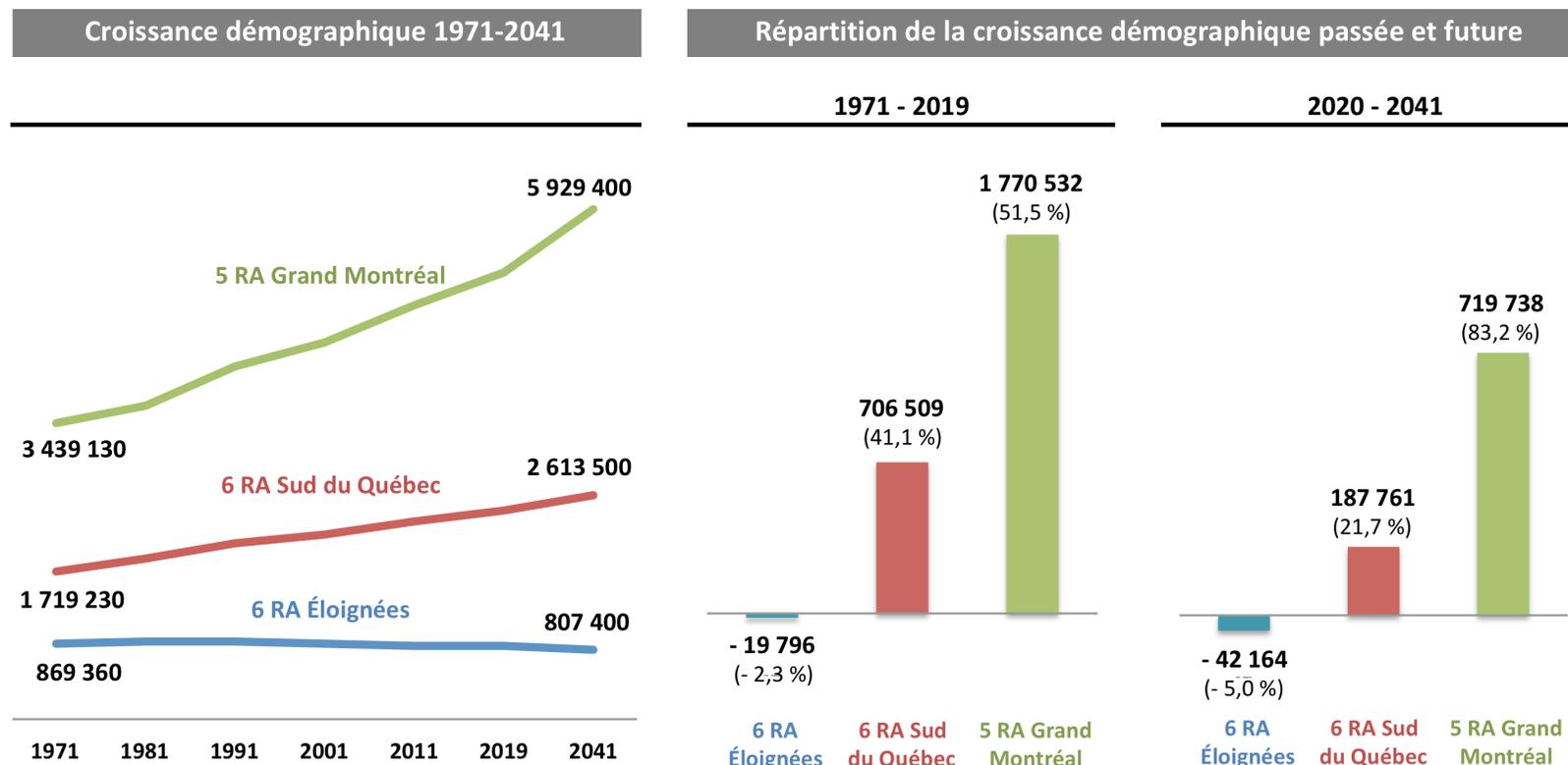
4 novembre 2020

[URBA2050.info](http://URBA2050.info)

Le monde d'avant COVID-19

**Une évolution tendancielle inespérée**  
**Une prospérité pratiquement jamais vue**

## Répartition de la croissance démographique entre les 17 régions administratives du Québec, partagées en 3 groupes

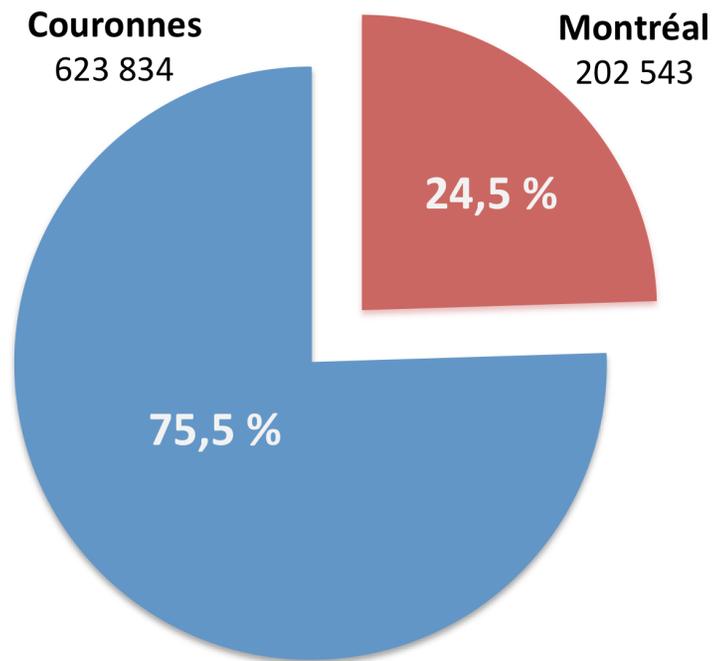


- RA Éloignées** : Bas-Saint-Laurent (01), Saguenay–Lac-St-Jean (02), Abitibi-Témiscamingue (08), Côte-Nord (09), Nord-du-Québec (10), Gaspésie–Îles-Madeleine (11).
- RA Sud du Québec** : Capitale-Nationale (03), Mauricie (04), Estrie (05), Outaouais (07), Chaudière-Appalaches (12), Centre-du-Québec (17).
- RA Grand Montréal** : Montréal (06), Laval (13), Lanaudière (14), Laurentides (15), Montérégie (16).

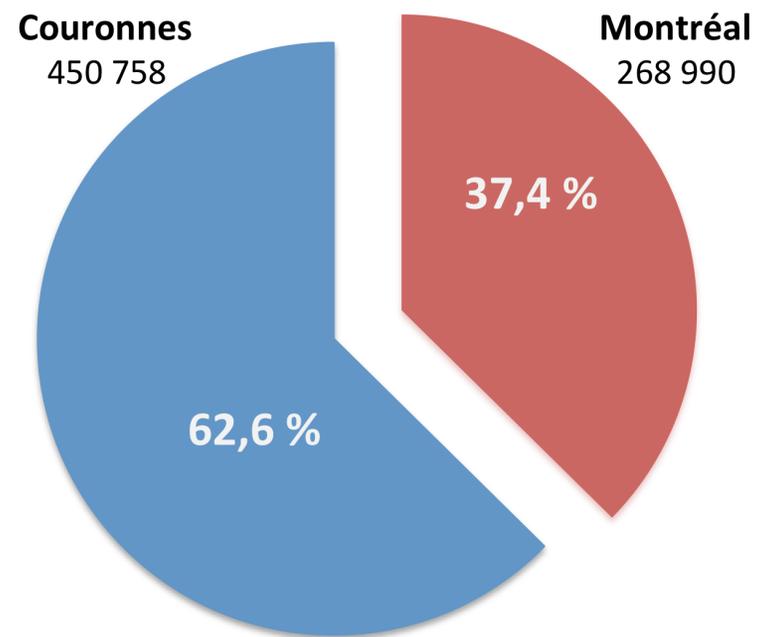
Sources : Institut de la statistique du Québec. Les données sur l'an 2041 constitue le **Scénario de référence** (scénario moyen) de l'édition 2019 du document *Perspective démographique du Québec et des régions, 2016-2066*.

Grande région montréalaise : répartition de l'évolution démographique depuis l'entrée en fonction de la CMM, le 1<sup>e</sup> janvier 2002, comparée à celle prévue sur l'horizon 2041

2001-2019



2020-2041



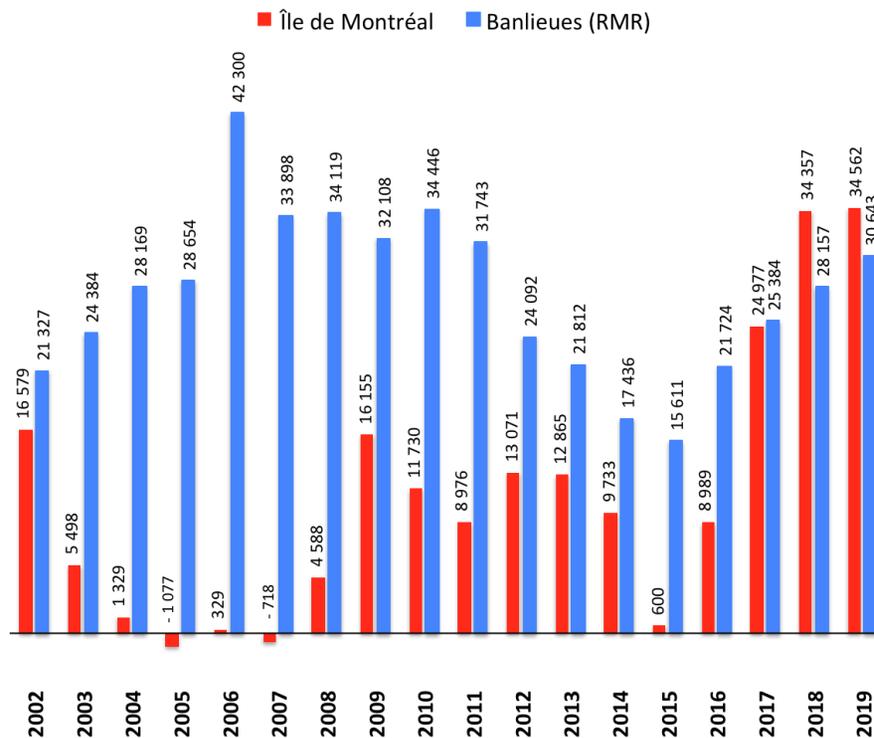
Note : Les couronnes sont constituées des quatre régions administratives entourant l'île de Montréal : Laval (13), Lanaudière (14), Laurentides (15), Montérégie (16)

Sources : Institut de la statistique du Québec. Les données sur l'an 2041 constitue le **Scénario de référence** (scénario moyen) de l'édition 2019 du document *Perspective démographique du Québec et des régions, 2016-2066*.

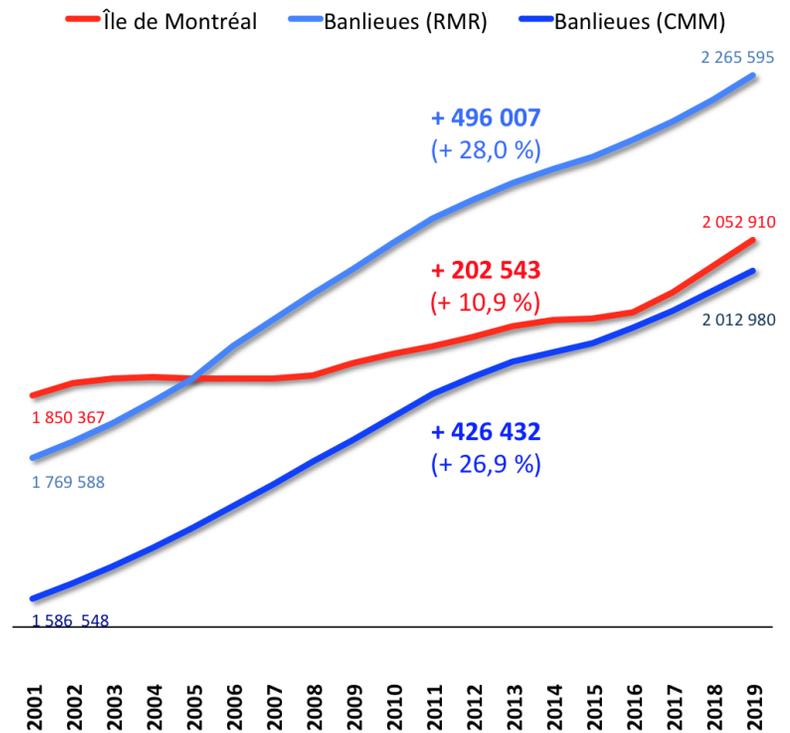
Le sursaut démographique de Montréal est tout récent : c'est probablement ce qui a conduit l'ISQ à être si optimiste pour elle dans son plus récent modèle prévisionnel

Répartition de la croissance démographique sur le territoire de la *Région métropolitaine de Montréal* (RMR) et de la *Communauté métropolitaine de Montréal* (CMM) au cours de la période 2002-2019

Croissance annuelle, suivant la RMR



Croissance sur la période, suivant la RMR et la CMM



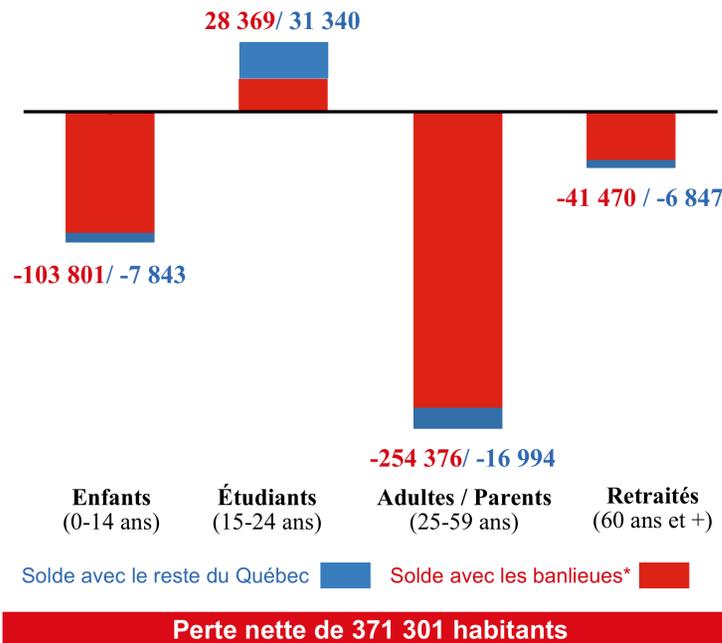
Source : Institut de la statistique du Québec, chiffres démographiques annuels, édition 2020.  
 Note : De 2016 à 2020, l'Île de Montréal aurait gagné pas moins de **103 000 habitants**.

Traitement : R. Bergeron

**Et pourtant, les Montréalais, les jeunes familles tout particulièrement, continuent de déménager en banlieue !**

**Solde net des migrations de population entre Montréal, ses banlieues et le reste du Québec**

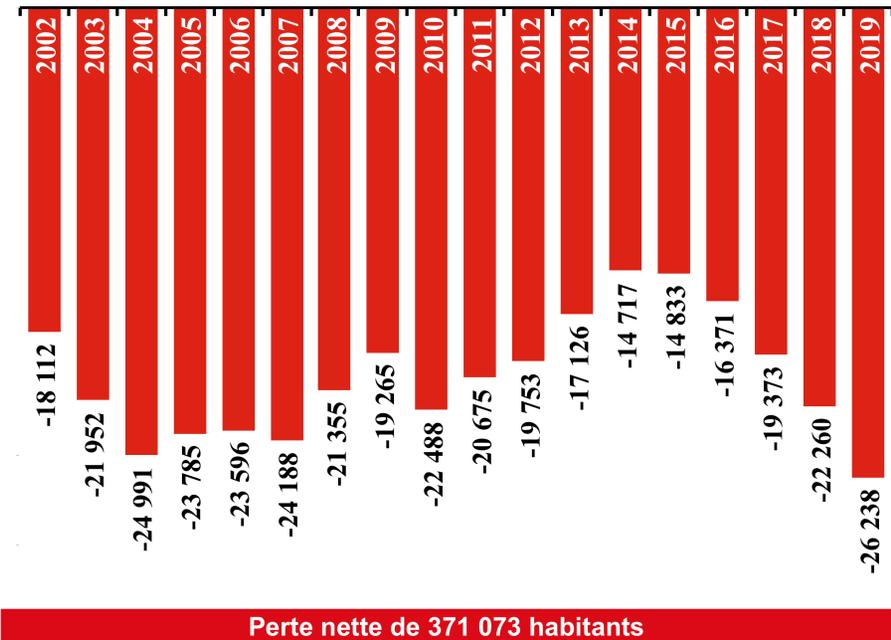
Par groupes d'âge, 18 années de la période 2002-2019



Source : Institut de la statistique du Québec  
 \* Quatre régions administratives : Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie

**Solde net des migrations de population entre l'île de Montréal et ses banlieues\***

Total, 18 années de la période 2002-2019

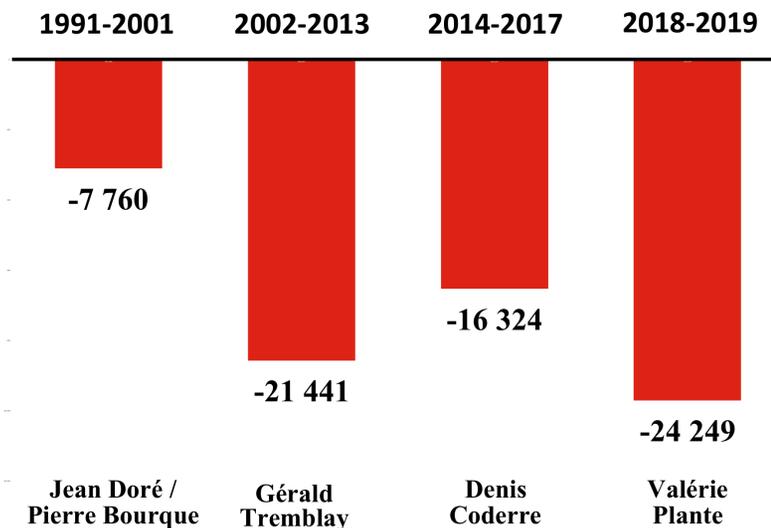


Source : Institut de la statistique du Québec  
 \* Quatre régions administratives : Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie

**Je soupçonne que cette figure vous intéressera, à l'aube d'une année électorale pour les municipalités du Québec**

**Île de Montréal : perte annuelle moyenne nette de population au profit des banlieues\***

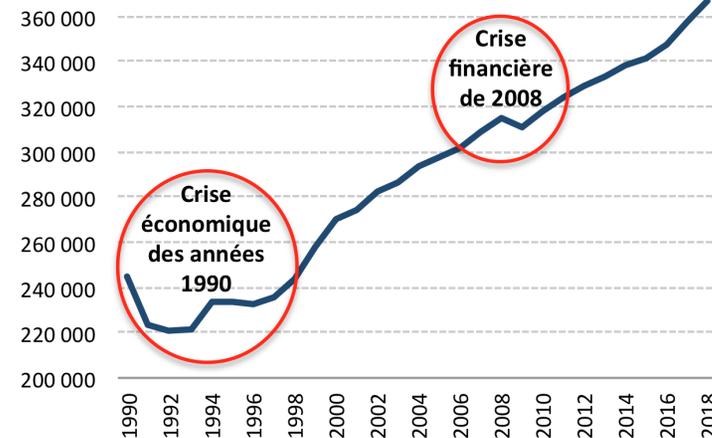
**Bilans comparés des administrations municipales**



Source : Institut de la statistique du Québec

\* Quatre régions administratives : Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie

**Évolution du PIB du Québec**  
(\$ constants de 2012)



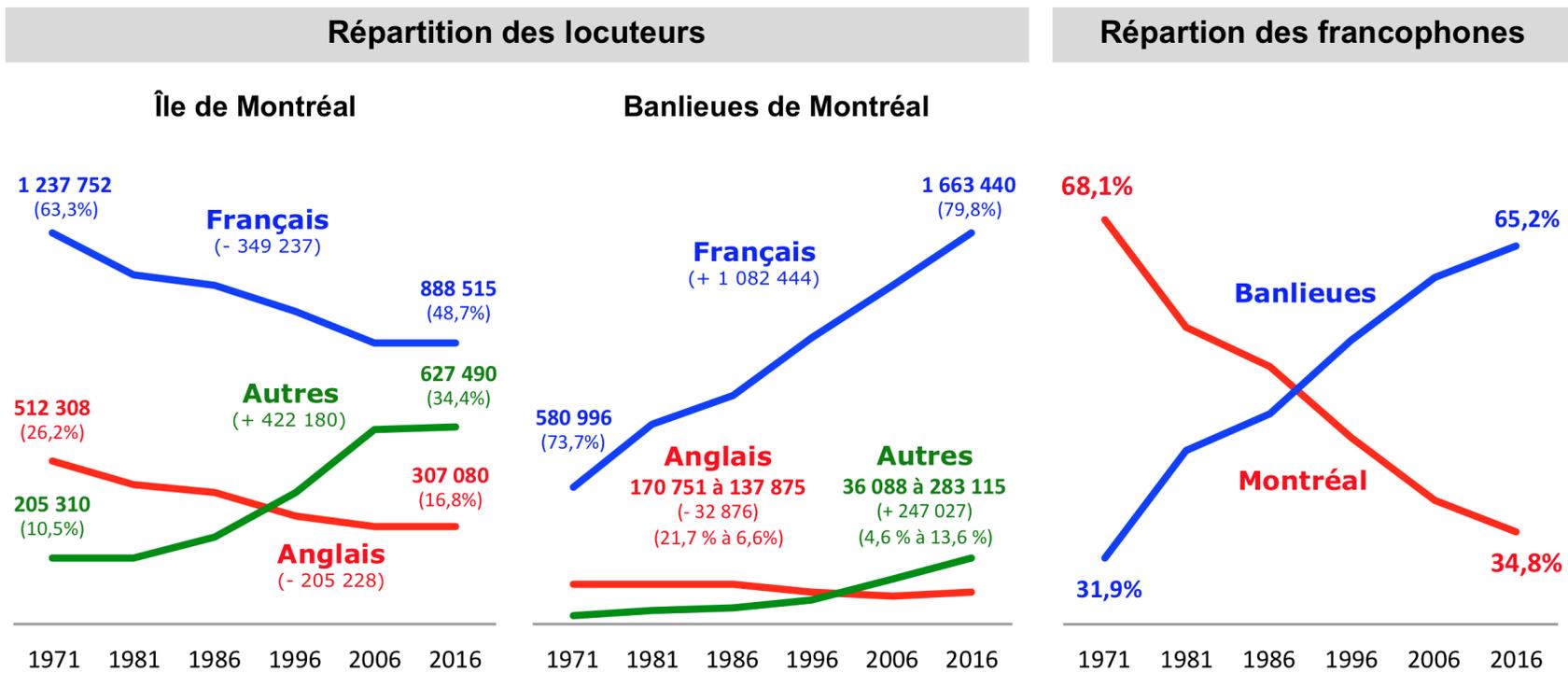
Source : Institut de la statistique du Québec

Pour être honnête, il faut préciser que la propension à quitter Montréal est fonction de l'état de l'économie. Quand les taux d'intérêt hypothécaires sont supérieurs à 10 % et que le chômage atteint 13 % de la population, comme ce fut le cas dans les années 1990, une administration municipale peut bien paraître sous un angle particulier alors même que ses finances frôlent la catastrophe.

Sujet tabou dans les administrations publiques et milieux politiques, mais que vous avez sans doute remarqué à la faveur de votre pratique professionnelle

**Ce sont principalement les Francophones qui quittent Montréal pour les banlieues**

**Évolution démo-linguistique en région métropolitaine de Montréal**  
(langue maternelle, réponses uniques)



Source : Statistique Canada, Région métropolitaine de Montréal, recensements quinquennaux

- Le clef de l'énigme**
- L'embellie démographique montréalaise repose entièrement sur l'immigration internationale
  - La croissance démographique des banlieues repose toujours à hauteur de 60 % sur l'exode des Montréalais

**Croissance 2002-2019 de la population en Grande région métropolitaine :  
contribution des facteurs**

	Montréal	Banlieues		GR MTL
<b>1 Migrations interrégionales</b>				
Internes à la région montréalaise	-371 073	<b>371 073</b>	<b>60%</b>	0
Avec les autres régions du Québec	-228	-3 797		-4 025
<b>2 Migrations interprovinciales</b>	-83 974	-33 771	} 12%	-117 745
<b>3 Migrations internationales</b>	<b>527 112</b>	110 561		637 673
<b>4 Solde naissances et décès</b>	134 075	178 984	29%	313 059
<b>Total calculé*</b>	<b>205 912</b>	<b>623 050</b>	100%	<b>828 962</b>
	25%	75%		100%
<b>5 Résidents non permanents**</b>	106 985	22 003		128 988

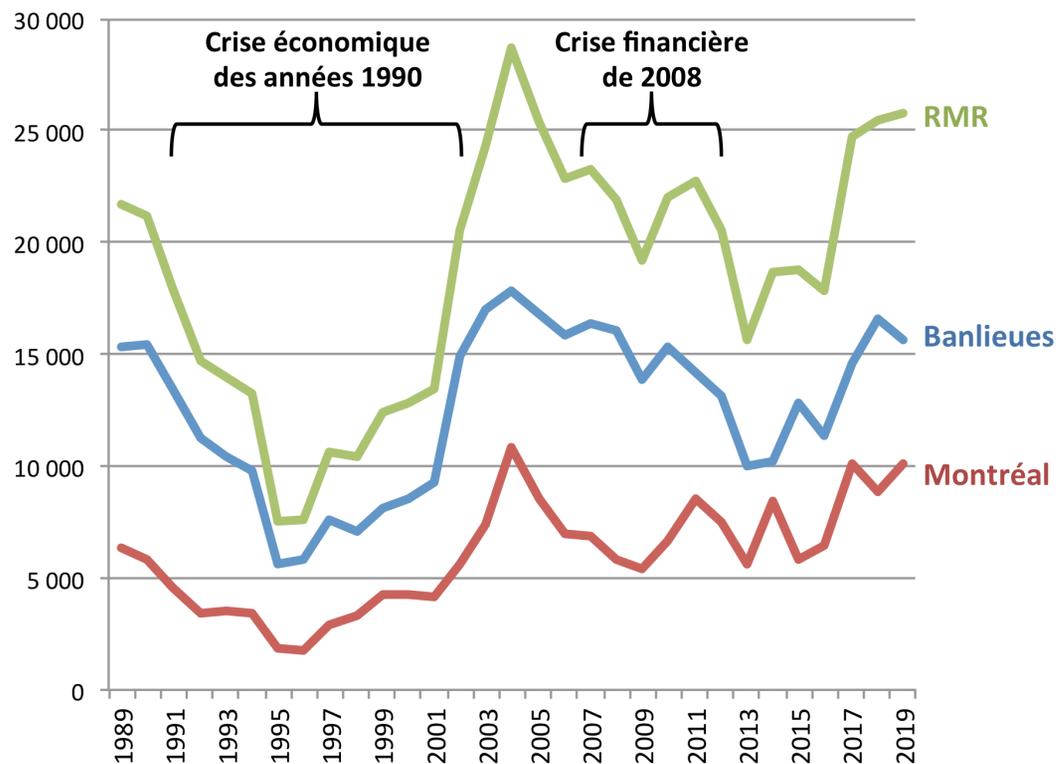
Source : Institut de la statistique du Québec. Montréal correspond ici à la région administrative 06, les banlieues aux régions administratives 13-Laval, 14-Lanaudière, 15-Laurentides et 16-Montérégie.

\* Les totaux calculés sont légèrement différents de ceux publiés relativement à la population totale des régions administratives, ce qui tient à la diversité des sources utilisées par l'ISQ.

\*\* Les résidents non permanents, étudiants, travailleurs détachés et autres, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la population. Il n'empêche qu'ils doivent être logés, nourris, divertis, qu'ils utilisent les transports, etc., c'est-à-dire que le temps de leur séjours parmi nous, ils comptent dans la dynamique sociale et économique de la région métropolitaine.

## La région métropolitaine connaissait depuis 5 ans l'une de ses plus belles périodes au niveau des mises en chantier résidentielles

Nombre de logements mis en chantier dans la RMR Montréal,  
31 années de la période 1989-2019



Source : SCHL.

Le volume des mises en chantier résidentielles repose essentiellement sur l'augmentation du nombre des ménages.

Dans les années 1960 à 1980, les deux principaux moteurs de l'augmentation du nombre de ménages étaient :

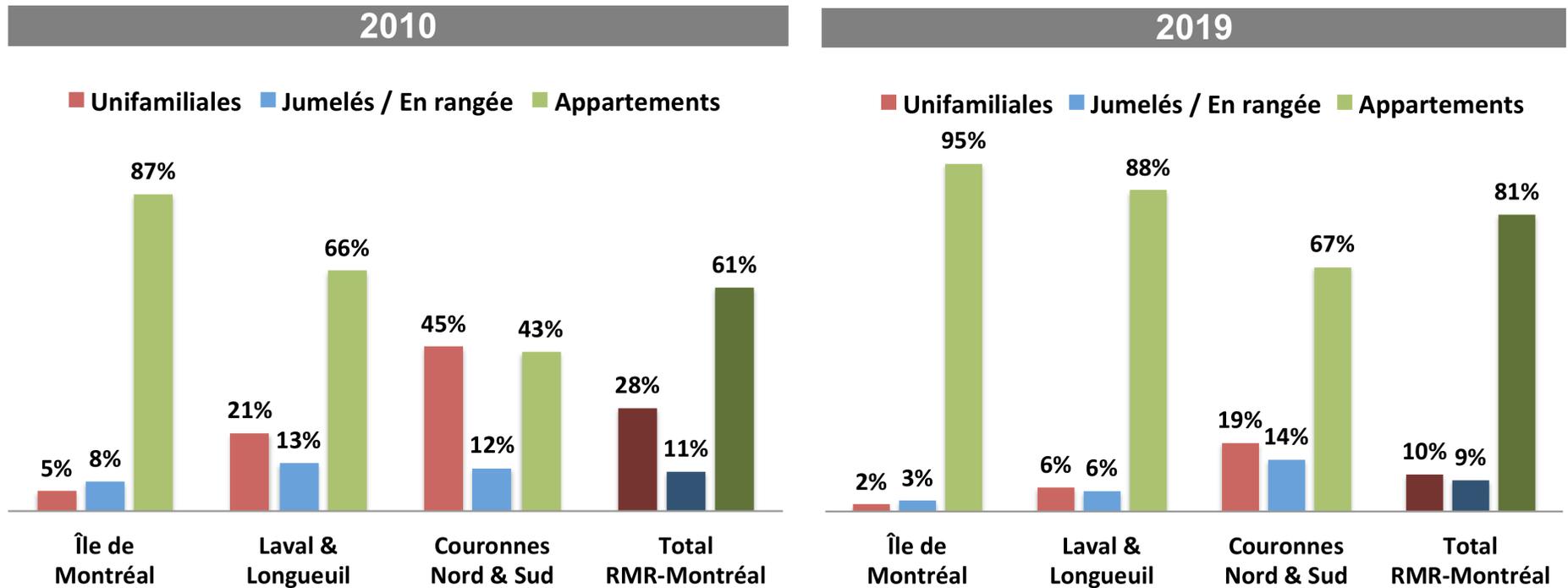
- L'arrivée à l'âge adulte des enfants du **baby-boom** des années 1950;
- La très forte progression du nombre de personnes vivant seules.

Depuis le début des années 2000, ces deux moteurs sont pratiquement épuisés. Les nouveaux moteurs qui expliquent l'augmentation récente des mises en chantier sont :

- Le relèvement des seuils de l'immigration internationale;
- L'augmentation du nombre des travailleurs et étudiants non résidents et de leurs familles.

Depuis la mise en vigueur du PMAD (plan métropolitain d'aménagement et de développement), une petite révolution s'est opérée au niveau des mises en chantier résidentielles

Répartition par types des mises en chantiers de logements sur le territoire de la RMR Montréal, 2010 et 2019



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

Il n'y a pas que le PMAD en cause. Selon moi, une **révolution culturelle** s'est opérée ces dix dernières années :

- Les Montréalais, autant ceux de Montréal même que des banlieues, se sont en quelque sorte **réconciliés avec la densité**, le vie en immeuble, la vie en hauteur « avec vue »;
- Jusqu'à fortement valoriser le fait d'habiter au 60<sup>e</sup> étage d'un immeuble résidentiel au centre-ville !

Depuis le tournant des années 1990, le *skyline* de Montréal était dominé par 5 géants



1000 De la Gauchetière



1250 René-Lévesque



1 Place ville-Marie



Tour CIBC



Tour de la Bourse

30 ans plus tard, 5 nouveaux géants sont en construction, dont 4 sont des immeubles résidentiels



Banque nationale



Victoria sur le parc



Maestria



1 Square Phillips

## Centre-Ville : nouvel espace résidentiel le plus recherché

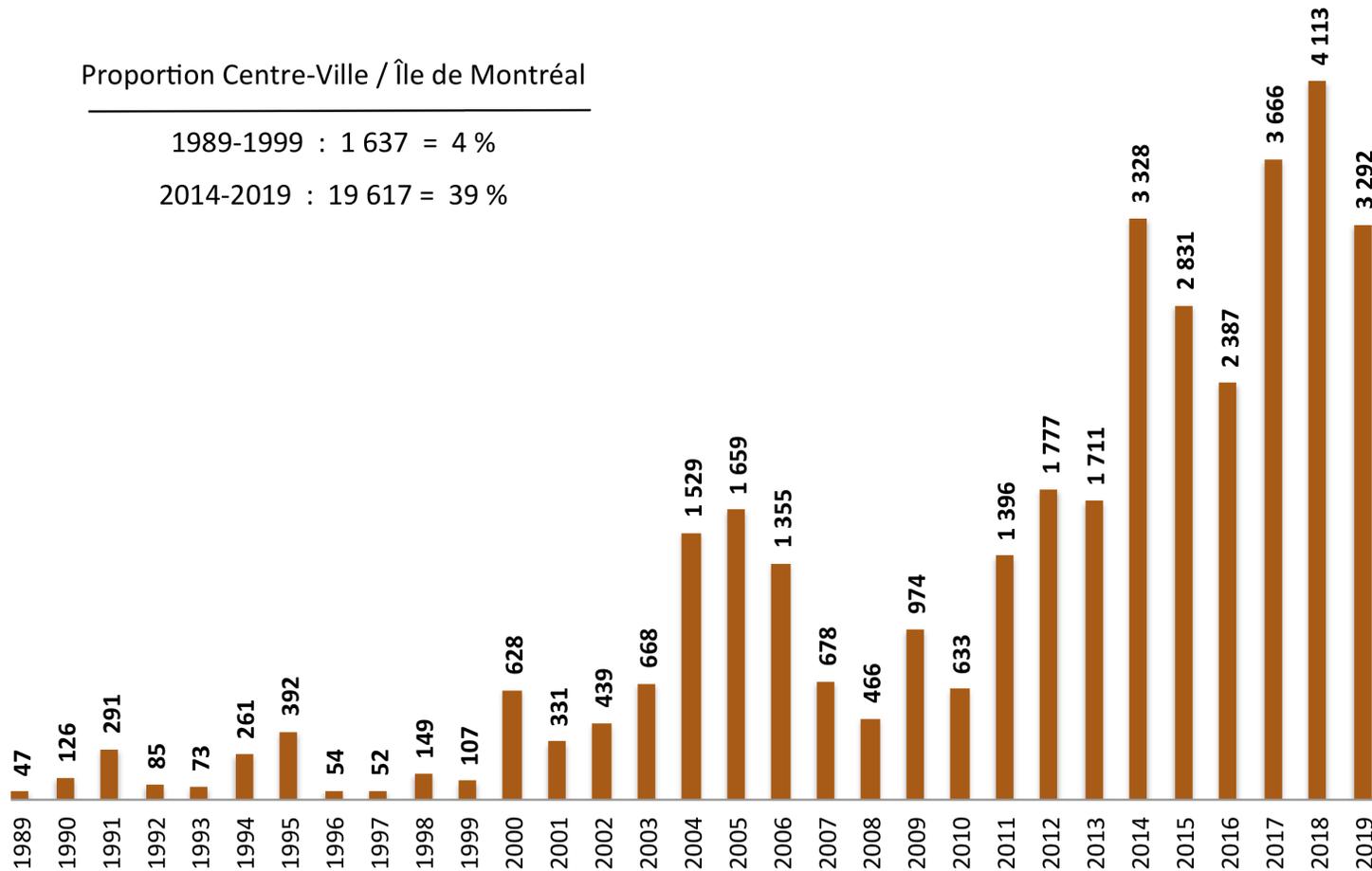
### Nombre de logements mis en chantier au Centre-Ville, 1989 à 2019

(territoire de la *Stratégie Centre-Ville 2017* de la Ville de Montréal)

Proportion Centre-Ville / Île de Montréal

1989-1999 : 1 637 = 4 %

2014-2019 : 19 617 = 39 %



Sources : Données publiées par la Ville de Montréal pour l'arrondissement Ville-Marie de 1989 à 2009, données SCHL par secteurs de recensement pour les années 2010 à 2019.

## Stratégie Centre-Ville 2017

13 avril 2017



### Utilisation des mises en chantier pour estimer l'apport de population au centre-ville

Période		Nombre de logements mis en chantier	Nouveaux habitants	
Des recensements	Des mises en chantier		Taux moyen d'occupation	Nombre estimé
1991-2001	1989 à 1998	1 530	1,75	2 678
2001-2011	1999 à 2008	7 860	1,50	11 790
<b>2011-2021</b>	<b>2009 à 2019</b>	<b>26 108</b>	<b>1,25</b>	<b>32 636</b>

Source : idem ci-haut

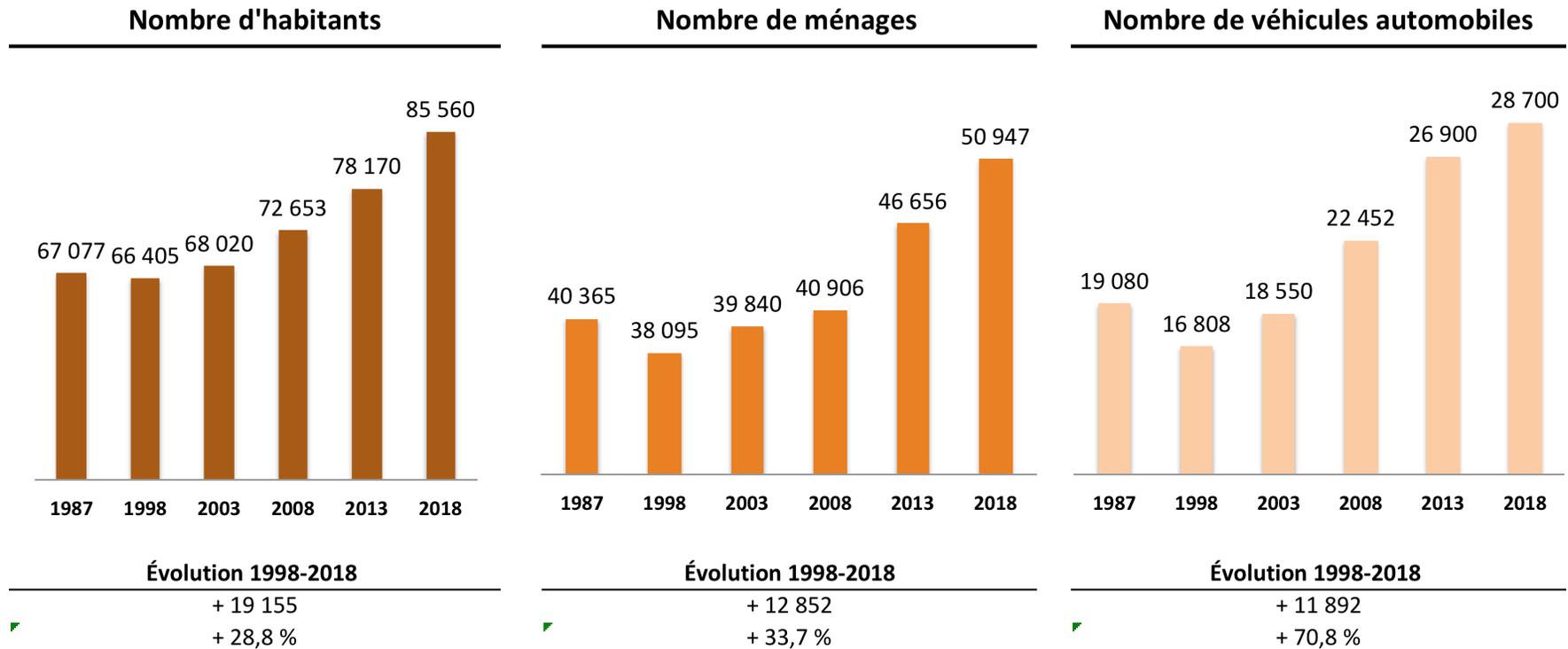
Note : l'année de référence de la Stratégie Centre-Ville est 2011, correspondant aux mises en chantier depuis 2009. 2019 est pour sa part la dernière année de mises en chantier correspondant au prochain recensement, celui de 2021. Les mises en chantier 2009-2019 permettent donc d'évaluer l'apport de population au centre-ville entre les deux recensements de 2011 et 2021, soit ici 32 636 nouveaux habitants.

Plan d'action de la Stratégie centre-ville  
**SOUTENIR L'ÉLAN**

Montréal 

Objectif de 50 000 habitants de plus  
en 2031, 100 000 en 2051

Croissance démographique corroborée par la toute récente Enquête O-D publiée  
**Évolution de la population, des ménages et de la motorisation au centre-ville  
 au cours des 20 dernières années**



Source : AMT et STM, Enquêtes Origine-Destination 1987, 1998, 2003, 2008, 2013 et 2018

Il est à noter que les secteurs 101 et 102 de l'Enquête O-D composent un centre-ville plus petit que celui retenu par la Stratégie Centre-Ville, sans notamment Griffintown

Principal atout historique autant que d'avenir du Centre-Ville

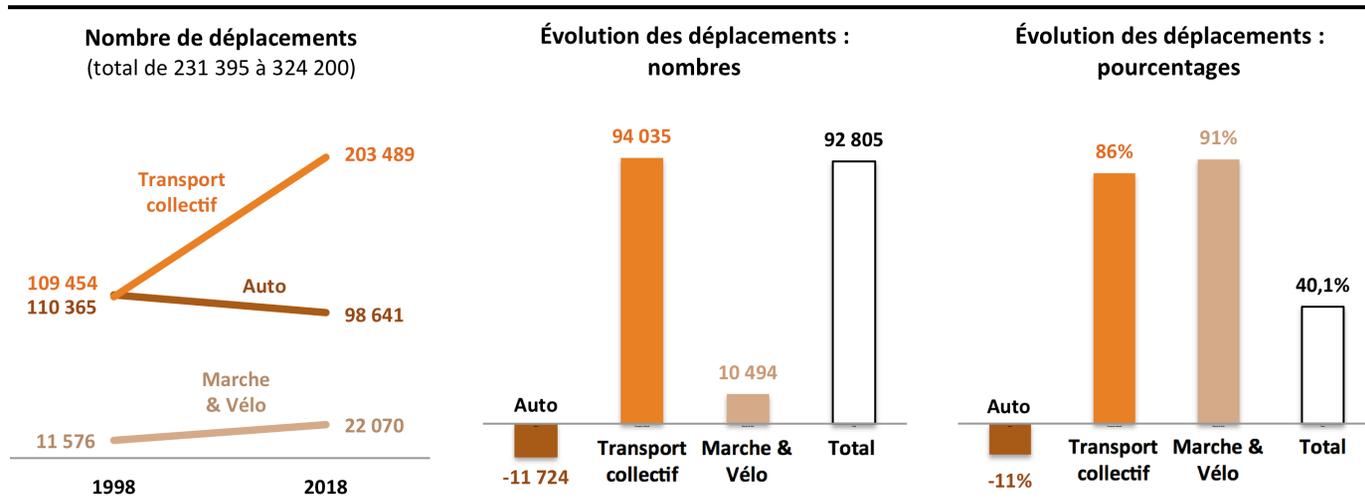
Son extraordinaire desserte par transport collectif



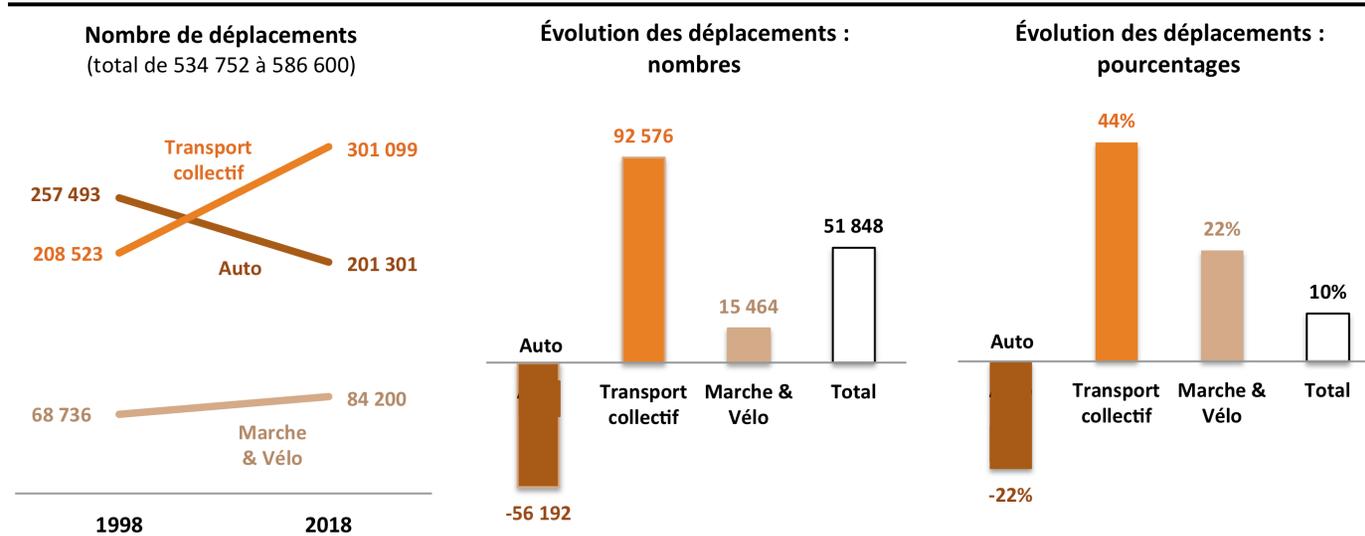
Évolution 1998-2018 de la répartition modale à destination du Centre-Ville, tous motifs, sans retours

**Transport collectif : un atout qui a convaincu les Grands Montréalais**

**PAM (pointe du matin)**

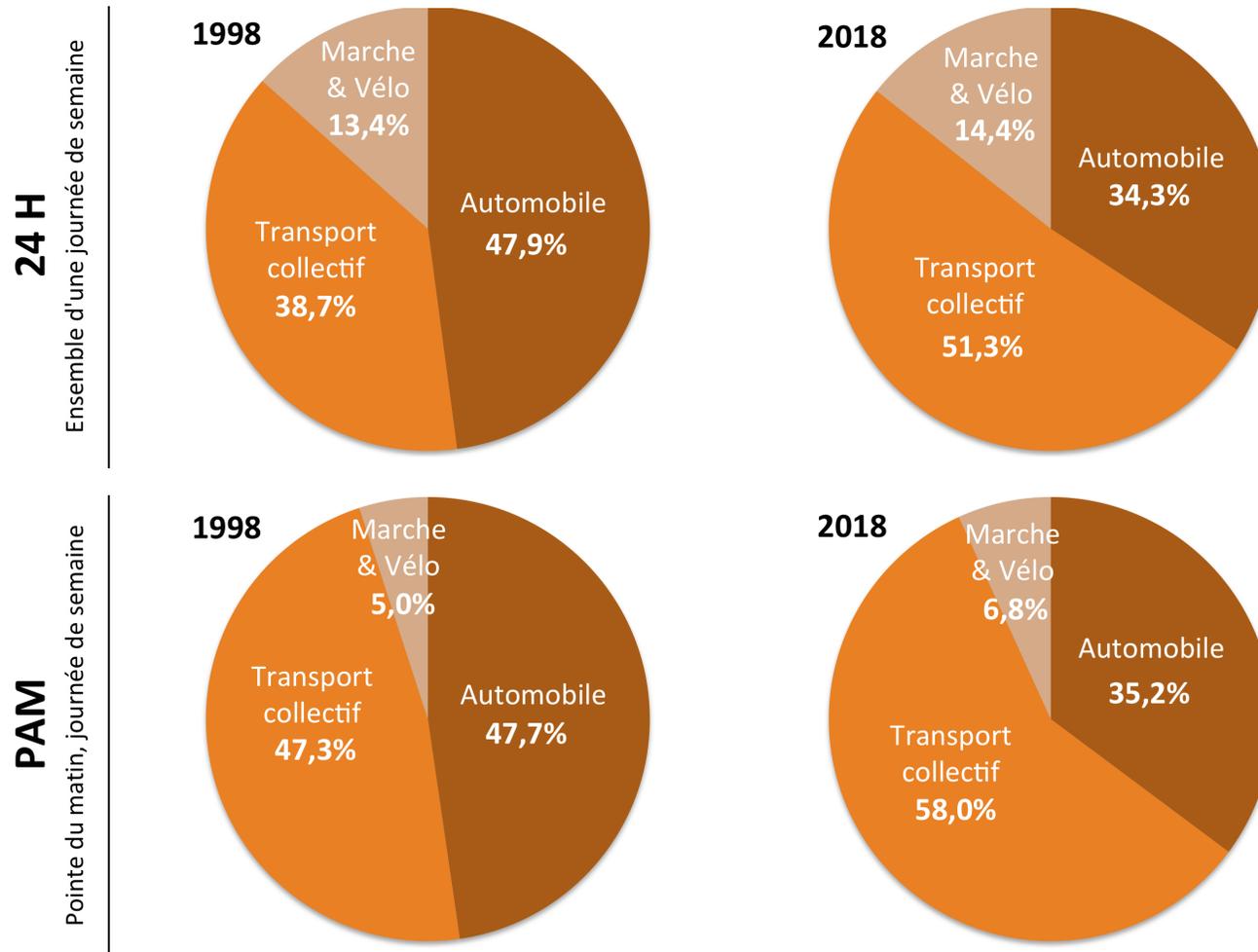


**24H (journée complète)**



Source : AMT, ARTM et STM, Enquêtes Origine-Destination 2008 et 2018

**Évolution 1998-2018 des parts modales à destination du Centre-Ville**  
(tous motifs, sans retours)



Source : AMT, ARTM et STM, Enquêtes Origine-Destination 2008 et 2018

Que les transports collectifs remplacent de plus en plus l'automobile en tant que mode de transport privilégié à destination du centre-ville et de déplacements à l'intérieur de celui-ci est une condition de succès pour augmenter son attractivité en tant qu'espace résidentiel



## Longueuil Centre-Ville 2035



Habitation, bureau, université,  
métro, REM, etc.



## Laval Centre-Ville



Habitation, bureau, université,  
aréna, métro, REM, etc.



Renouveau de l'espace public  
**Exemple du nouveau Square Viger**



ieux de  
plets et

Le monde d'après COVID-19

## **Que d'inquiétudes pour l'avenir !**

**2021... : crise économique**

**2025... : évolutions structurelles**

## 2021...

### La crise économique paraît inévitable, notamment en immobilier résidentiel

---

#### Démographie

Par rapport aux 50 000 arrivées moyennes ces 10 dernières années :

- Déjà 10 000 immigrants en moins en 2019;
  - Probablement jusqu'à 30 000 en moins en 2020;
  - On peut également assumer 10 000 étudiants étrangers et autant de travailleurs non résidents (et leurs familles) en moins en 2020;
  - Ces quelques 60 000 à 75 000 personnes à loger en moins entraîneront deux conséquences sur l'immobilier résidentiel :
    - Diminution des nouvelles mises en chantier;
    - Augmentation du taux de vacance au sein du parc locatif existant.
- 

#### Revenus des ménages

Il résultera de la cessation imminente des mesures d'aide gouvernementales d'exception :

- Une augmentation significative du taux de chômage;
  - Se traduisant par une baisse des revenus, conséquemment de la capacité de payer, chez plusieurs dizaines de milliers de ménages, créant :
    - Une pression à la baisse des prix immobiliers, autant dans le secteur locatif que dans celui de la pleine propriété.
- 

#### Combinaison des deux

Même si quelques statistiques peuvent présentement faire illusion, la combinaison des facteurs *démographie* et *revenus des ménages* annonce une situation difficile pour l'immobilier résidentiel sur une durée que tous souhaitent la plus courte possible.

---

-----  
D'autant qu'une crise, ça se soigne ! Démonstration par l'espace à bureau.

1992 : Quand tout va bien, personne ne voit venir la crise

Une crise, ça se soigne !



1000 De la Gauchetière



1250 René-Lévesque



1501 McGill Collège

Superficie des nouveaux immeubles à bureaux construits au centre-ville depuis 1960

Période de construction	Superficie totale (pieds carrés)	Moyenne annuelle (pieds carrés)	Proportion du total métropolitain
2015-2019	5 161 595	1 032 319	42%
2005-2014	345 790	34 579	8%
1993-2004	2 720 585	226 715	40%
<b>1981-1992</b>	<b>11 480 054</b>	<b>956 671</b>	<b>47%</b>
1971-1980	7 078 617	707 862	42%
1961-1970	9 672 763	967 276	66%
<b>1961-2019</b>	<b>36 459 404</b>	<b>628 610</b>	<b>46%</b>

Sources : (1) Espace Montréal, Vol.23-4, 2014.(2) 2014-2019, Colliers International, Rapport de marché bureau, Q4-2018.

La décennie 80 fut magique pour le centre-ville

Du côté du **bureau**

- L'optimisme a culminé en 1992, année de livraison de 3 nouveaux immeubles emblématiques

Du côté des **commerces**

- Trois nouvelles galeries marchandes ont vu le jour
  - Promenades de la Cathédrale, Place Montréal-Trust, Centre Eaton

1991-2012 : Deux décennies de misère, au cours desquelles le secteur public a joué son rôle



Siège de l'OACI



Palais des congrès



Cité du multimédia



Siège de la CDPQ



Cité du commerce électronique

Une crise, ça se soigne !

Superficie des nouveaux immeubles à bureaux construits au centre-ville depuis 1960

Période de construction	Superficie totale (pieds carrés)	Moyenne annuelle (pieds carrés)	Proportion du total métropolitain
2015-2019	5 161 595	1 032 319	42%
<b>2005-2014</b>	<b>345 790</b>	<b>34 579</b>	<b>8%</b>
<b>1993-2004</b>	<b>2 720 585</b>	<b>226 715</b>	<b>40%</b>
1981-1992	11 480 054	956 671	47%
1971-1980	7 078 617	707 862	42%
1961-1970	9 672 763	967 276	66%
<b>1961-2019</b>	<b>36 459 404</b>	<b>628 610</b>	<b>46%</b>

Sources : (1) Espace Montréal, Vol.23-4, 2014.(2) 2014-2019, Colliers International, Rapport de marché bureau, Q4-2018.

20 années terribles pour le centre-ville : l'État a pris le relais

Du côté du bureau :

- Aucun investissement privé de quelque envergure
- **Le secteur public a toutefois pris le relais**
  - Hommage à **Bernard Landry**, en tant que ministre des Finances, puis Premier Ministre

Du côté des commerces :

- Simpson's et Eaton, deux des quatre grands magasins du centre-ville, ferment leurs portes
  - On a songé implanter la Grande bibliothèque du Québec dans le bâtiment vide de Simpson's
- C'était toute la rue Ste-Catherine qui était en perdition

2013-2019 : Formidable retour de prospérité



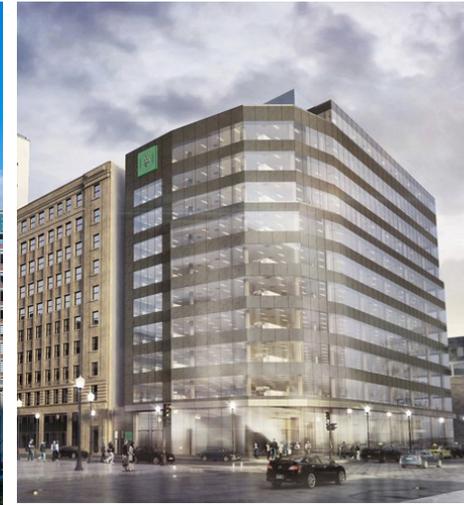
Deloitte



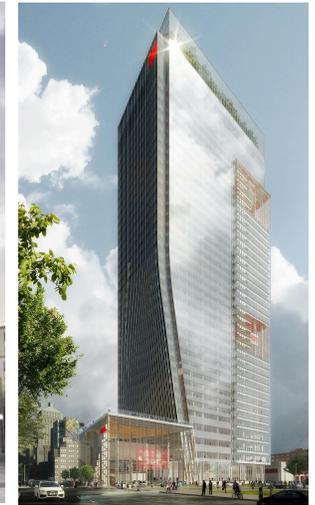
Manuvie



Aimia / Air Canada



Desjardins



Banque Nationale

Une crise, ça se soigne !

Superficie des nouveaux immeubles à bureaux construits au centre-ville depuis 1960

Période de construction	Superficie totale (pieds carrés)	Moyenne annuelle (pieds carrés)	Proportion du total métropolitain
<b>2015-2019</b>	<b>5 161 595</b>	<b>1 032 319</b>	<b>42%</b>
2005-2014	345 790	34 579	8%
1993-2004	2 720 585	226 715	40%
1981-1992	11 480 054	956 671	47%
1971-1980	7 078 617	707 862	42%
1961-1970	9 672 763	967 276	66%
<b>1961-2019</b>	<b>36 459 404</b>	<b>628 610</b>	<b>46%</b>

Sources : (1) Espace Montréal, Vol.23-4, 2014.(2) 2014-2019, Colliers International, Rapport de marché bureau, Q4-2018.

Du côté du **bureau** :

- Cette fois, c'est le **privé qui investit**

Du côté des **commerces** :

- Simpson's est devenu Simons
- La CDPQ (Ivanhoé-Cambridge) rénove l'ancien Eaton, l'Hôtel Reine Élisabeth et le Centre Eaton
- Globalement, la rue Ste-Catherine se porte bien :
  - Bien que son réaménagement porte un dur coup aux segments concernés
  - Comme c'est le cas d'ailleurs sur Saint-Hubert

2021...

## L'État aura un rôle essentiel à jouer durant cette période de crise

### Quel pourra être ce rôle, en matière d'urbanisme ?

Il sera de mettre en place les conditions du type de développement urbain officiellement souhaité pour l'avenir des grandes villes du Québec. Pour ce faire, lancer sans tarder les projets structurants annoncés à la version révisée du projet de loi 61, notamment :

- Réseau de voies réservées et de SRB à Laval et en couronnes Nord et Sud de Montréal
- REM ou tramway de Laval
- REM ou tramway de Longueuil
- REM ou tramway de Montréal (vers Lachine, vers Pointe-aux-Trembles, axe de l'A-25)
- Tramway de Gatineau
- Prolongement de la ligne bleue du métro jusqu'à Anjou... à un coût « raisonnable », c'est-à-dire n'excédant pas 2,0 G\$

J'ajoute deux projets non mentionnés au projet de loi 61 :

- Tramway de Québec
- Prolongement de la ligne orange Ouest du métro, de l'actuelle station Côte-Vertu à la future station conjointe métro-REM Bois-Franc

### La réalisation de ces projets

- 1) Dynamisera l'économie et l'emploi durant la période de crise, ce qui en atténuera les effets
- 2) Permettra qu'une fois la croissance revenue, un développement urbain à la fois dense et articulé aux transports collectifs (TOD) sera dominant
- 3) Étant entendu que c'est à ce type de développement urbain que la majorité des membres de ***l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec*** ont le plus intérêt

Perspectives d'affaires 2021-2025 des courtiers immobiliers, suivant leur domaine principal de pratique et la région où ils exercent principalement leur activité

		Régions d'activité				
		Régions éloignées du Québec	Sud du Québec, hors RMR Montréal	Couronnes de Montréal	Île de Montréal, hors centre-ville	Centre-Ville de Montréal
Domaines de pratique	Habitation					
	Commerces					
	Bureaux					



Opportunité



Neutre



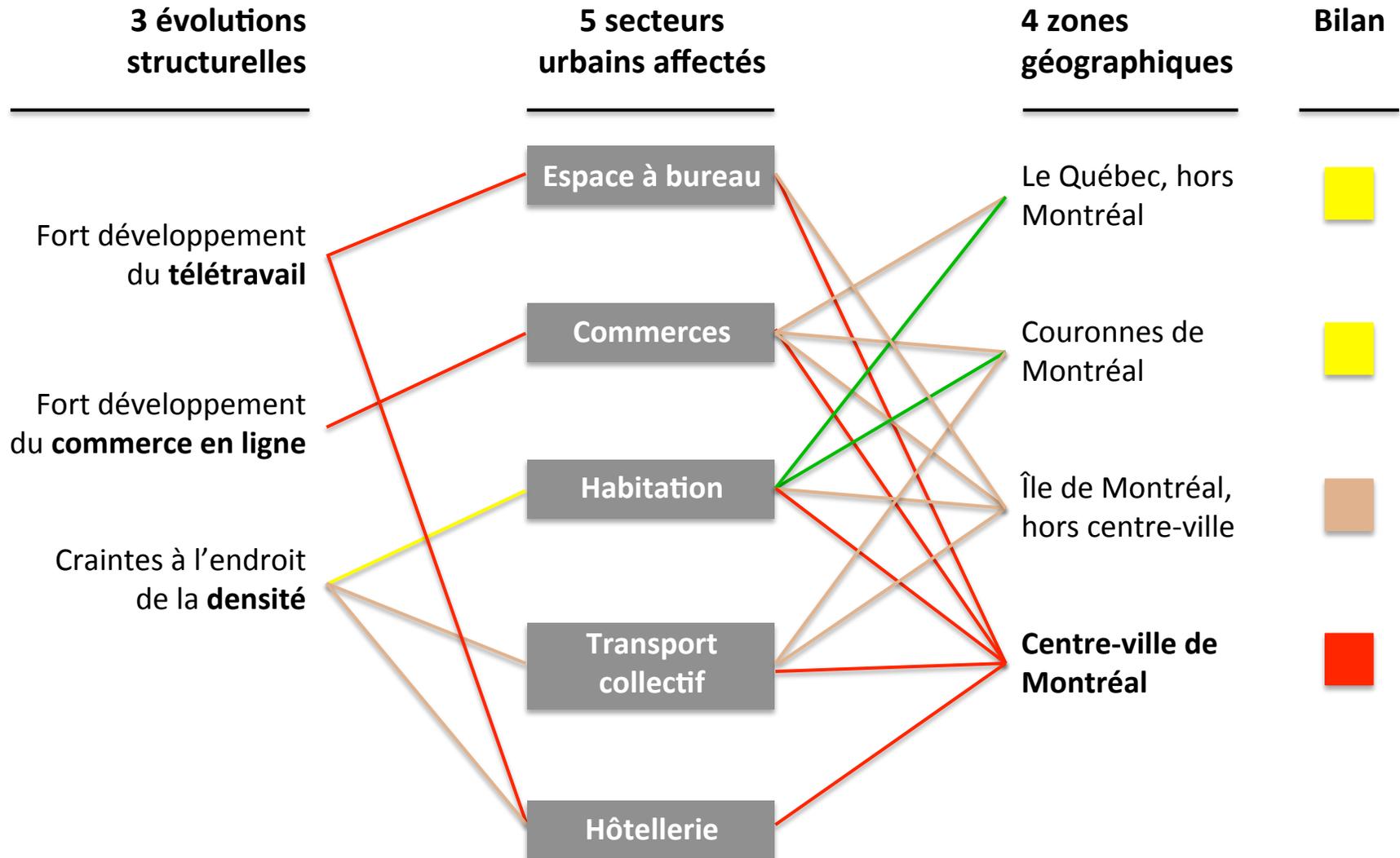
Inquiétude modérée



Ça craint vraiment

2025...

Figure synthèse des évolutions structurelles appréhendées suite à la pandémie COVID-19

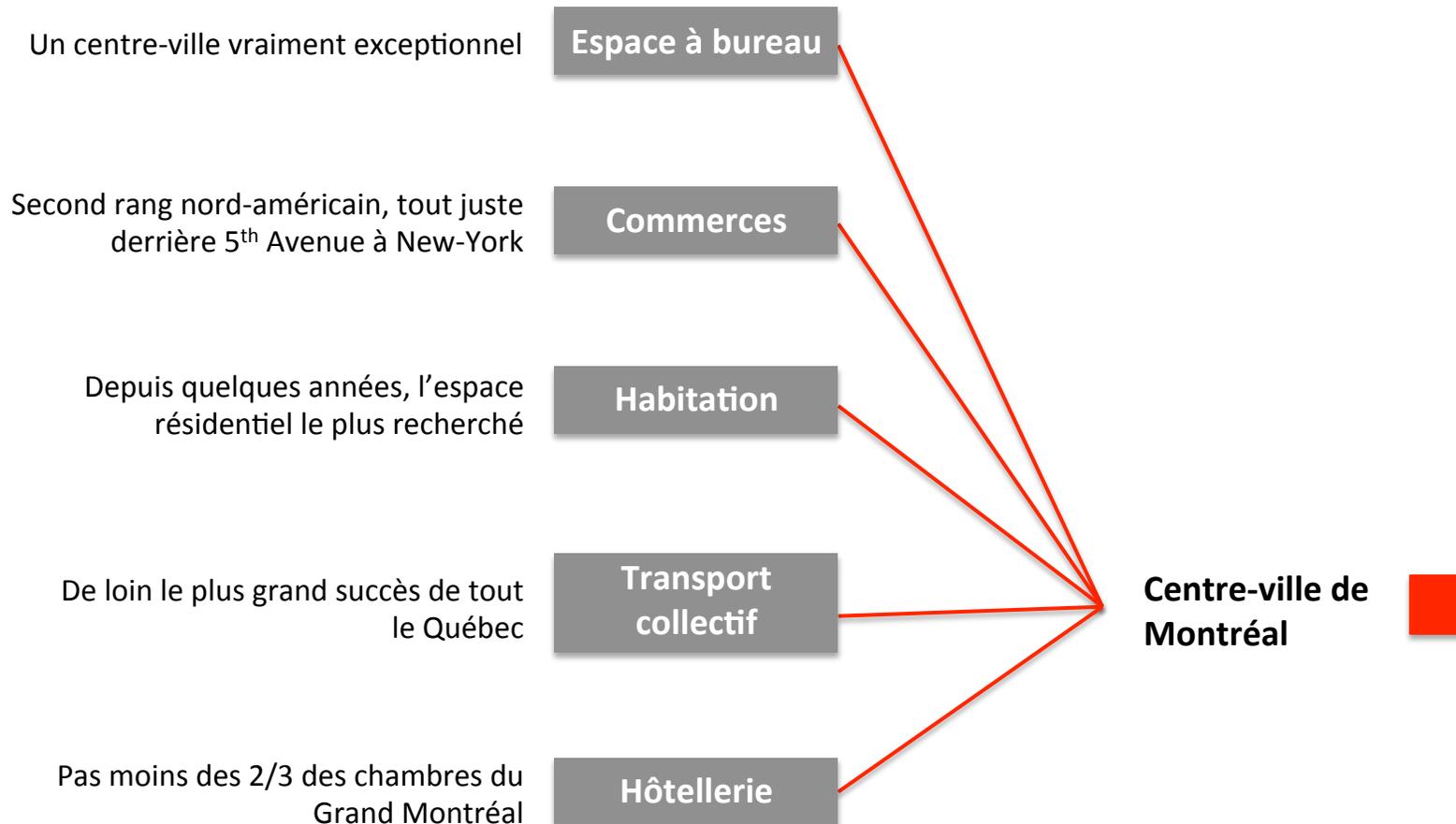


■ ——— Opportunité     
 ■ ——— Neutre     
 ■ ——— Inquiétude modérée     
 ■ ——— Ça craint vraiment

2025...

## Sauver le soldat centre-ville de Montréal

Voyons pourquoi c'est si important...



## Petit détour par la théorie des places centrales

(Christaller, 1933)

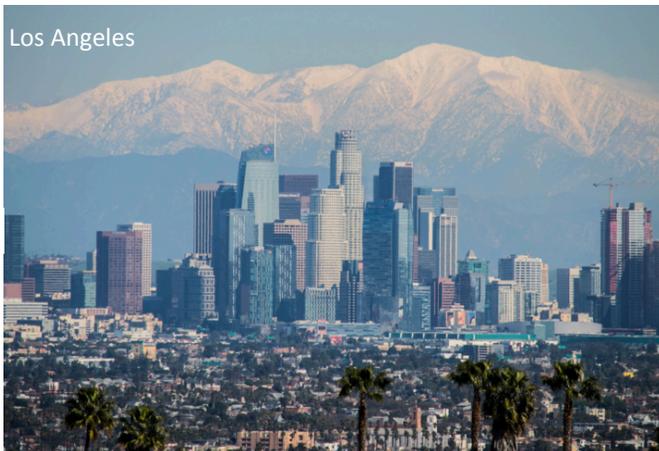
« Il se forme une hiérarchie des biens et services offerts par les villes qui débouche sur une hiérarchie des centres urbains. La hiérarchie prend forme en fonction du niveau de biens et de services offerts ».

Nomenclature simplifiée, assumant qu'il y a équivalence entre « biens et services » et fonctions

Niveau	1 Village	2 Petite ville	3 Chef-lieu régional	4 Grande ville	5 Métropole
Population	± 2 500	± 25 000	± 75 000	± 500 000	± 2 500 000
Fonctions	<ul style="list-style-type: none"> <li>École primaire</li> <li>Épicerie</li> <li>Station-service</li> <li>Restaurant</li> <li>Bar</li> <li>Etc.</li> </ul>	Multiple de 1 (en nombre ou en taille) + <ul style="list-style-type: none"> <li>École secondaire</li> <li>Petit hôpital</li> <li>Centre d'achats</li> <li>Services bancaires</li> <li>Bureau d'avocats</li> <li>Palais de justice</li> <li>Etc.</li> </ul>	Multiple de 1 et 2 (en nombre ou en taille) + <ul style="list-style-type: none"> <li>CÉGEP</li> <li>Petite université</li> <li>Grand hôpital</li> <li>Services d'ingénierie</li> <li>Services juridiques</li> <li>Antennes ministérielles</li> <li>Etc.</li> </ul>	Multiple de 1 à 3 (en nombre ou en taille) + <ul style="list-style-type: none"> <li>Grande université</li> <li>Ministères / quasi-ministères</li> <li>Aéroport</li> <li>Musée</li> <li>Etc.</li> </ul>	Multiple de 1 à 4 (en nombre ou en taille) + <ul style="list-style-type: none"> <li>Institutions internationales</li> <li>Ministères / quasi ministères</li> <li>Sièges sociaux</li> <li>Bureaux-chefs d'ingénierie, de services juridiques, etc.</li> <li>Aéroport international</li> <li>Sports professionnels</li> <li>Etc.</li> </ul>
Aire d'influence	Centaines de km <sup>2</sup>	Milliers de km <sup>2</sup>	Dizaines de milliers de km <sup>2</sup>	Centaines de milliers de km <sup>2</sup>	Million de km <sup>2</sup>

Les fonctions spécifiques à une métropole sont les **fonctions de commande** économique, politique et culturelle. Ces fonctions de commande s'appliquent à l'ensemble de l'aire d'influence de la métropole.

- Les fonctions spécifiques à une métropole sont **concentrées au centre-ville** de celle-ci;
- Le centre-ville de Montréal doit dès lors être considéré comme **le centre-ville du Québec entier**;
- Il suit qu'il est dans l'intérêt du Québec entier que **Montréal ait un centre-ville fort**.



## Concentration exceptionnelle de l'espace à bureau au centre-ville

Montréal comparée aux sept RMR nord-américaines plus peuplées qu'elle mais ayant moins d'espace à bureau dans leur centre-ville

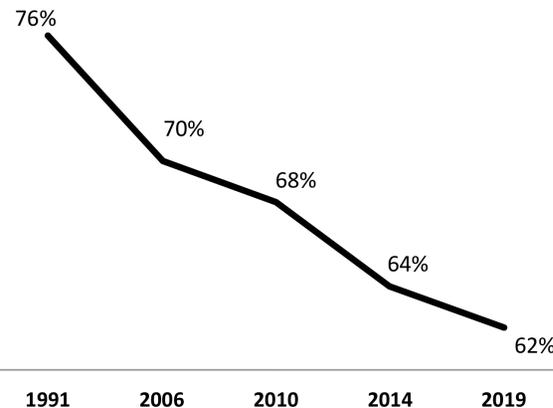
	Population 2019	Espace à bureau, pieds carrés			
		Centre-Ville (note 1)	Total RMR	Proportion au Centre-Ville	Total RMR, par habitant
<b>Montréal</b>	<b>4 318 505</b>	<b>54 772 174</b>	<b>87 901 538</b>	<b>62%</b>	<b>20</b>
Atlanta	6 020 364	51 010 393	225 140 449	23%	37
Philadelphie	6 102 434	46 755 246	150 870 523	31%	25
Houston	7 066 140	43 364 897	233 132 732	19%	33
<b>Dallas-Fort Worth</b>	<b>7 573 136</b>	<b>42 132 002</b>	<b>301 599 385</b>	<b>14%</b>	<b>40</b>
<b>Los-Angeles</b>	<b>13 214 799</b>	<b>33 660 100</b>	<b>311 790 608</b>	<b>11%</b>	<b>24</b>
Détroit	4 319 629	24 090 261	156 757 912	15%	36
Phoenix	4 948 203	20 251 987	147 838 515	14%	30

Source : Colliers International, *North America Office Highlights Q3-2018*.

Note 1 : Le **Downtown** tel que défini par la méthodologie normalisée de **Colliers International**.

Note 2 : Selon **Espace Montréal**, Il y aurait présentement plutôt 46,8 millions de pieds carrés d'espace à bureau au centre-ville, en incluant les 1 531 500 présentement en construction.

### Évolution 1991-2019 du taux de concentration au Centre-Ville des espaces à bureaux de la



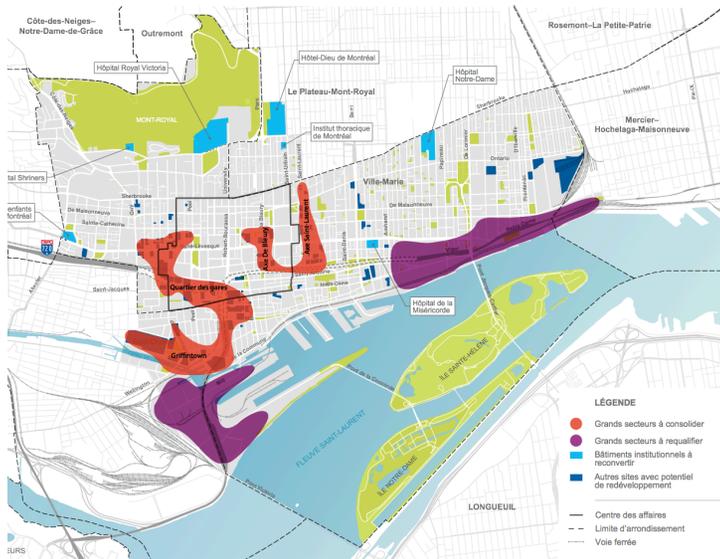
Reste que cette position dominante du centre-ville s'effrite inexorablement au profit de nouveaux pôles de bureaux, à Laval et à Longueuil principalement

Sources : (1) 1991 : Marc V. Levine, *L'avenir des centres-villes dans les villes nord-américaines*, INRS-Urbanisation, 1993; (2) 2006, 2010, 2014 et 2019 : Colliers International, *North American Office Highlight*.

N'allez pas croire que cette insistance sur le centre-ville est exclusive à Montréal

**C'est au contraire l'une des caractéristiques distinctives de l'urbanisme canadien**

C'est par le centre-ville de sa métropole qu'une société se présente au monde



**Montréal**

**Stratégie Centre-Ville : soutenir l'élan**

Lancement en 2017

Territoire de 13,0 km<sup>2</sup>

Objectif de **100 000** nouveaux habitants en 2051

Année de référence : 2011



**Toronto**

**TO-CORE Planning Downtown**

Lancement en 2016

Territoire de 16,0 km<sup>2</sup>

Objectif de **225 000** nouveaux habitants en 2041

Année de référence : 2016



**Vancouver**

**Living First**

Lancement en 1990

Territoire de 4,0 km<sup>2</sup>

Bilan de **62 000** nouveaux habitants entre 1991 et 2016

Extension au sud de False Creek

2025...

## ***Sauver le soldat Centre-Ville***

**On doit assumer qu'au centre-ville, 20 % de l'espace à bureau, de l'espace commercial et des chambres d'hôtel est désormais excédentaire, soit :**

- Bureau : 10,5 millions de  $\text{pi}^2$
- Commerces : 3,0 millions de  $\text{pi}^2$
- Hôtels : 3 000 chambres, pour environ 1,5 millions de  $\text{pi}^2$
- Soit un total de **15 millions de  $\text{pi}^2$**

**La fonction de remplacement à privilégier ne peut être que l'habitation**

- À 1 000  $\text{pi}^2$  brut l'unité, 10 à 15 millions de  $\text{pi}^2$  permettent théoriquement d'aménager jusqu'à 15 000 logements
- Susceptibles d'accueillir 25 à 30 mille habitants supplémentaires au centre-ville

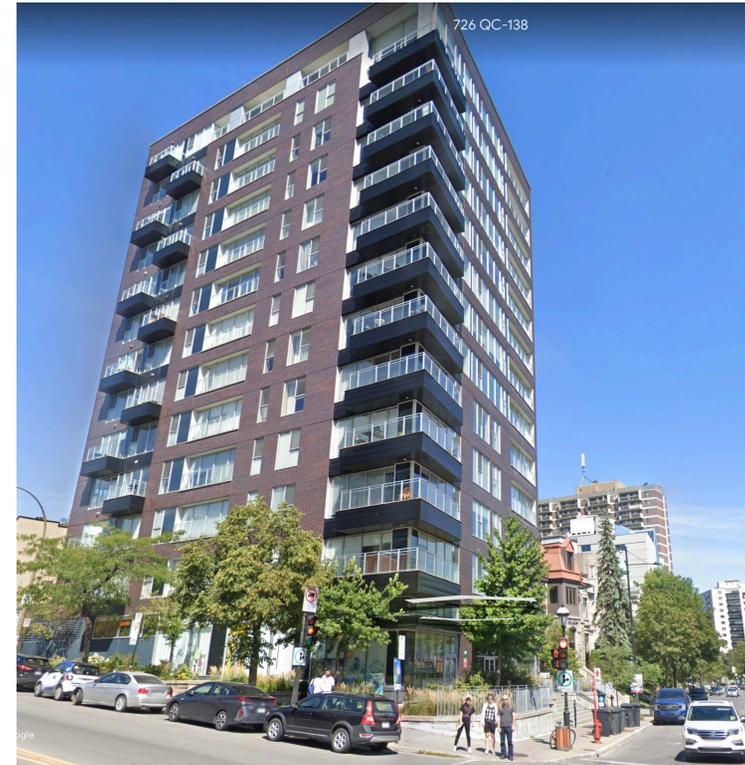
**Plus généralement, le maintien de la vitalité du centre-ville suggère de hausser l'objectif de la *Stratégie Centre-Ville* à 150 000 nouveaux habitants**

- Mais est-il raisonnable de penser que le centre-ville demeurera ce qu'il a été ces dernières années, à savoir l'espace résidentiel le plus recherché ?
- Par ailleurs, la conversion de 10 à 15 millions de  $\text{pi}^2$  à l'habitation représente en elle-même tout un défi

## Le défi de la conversion peut être aisément relevé avec les petits immeubles à bureaux



Rue Sherbrooke Ouest, angle Bishop



Rue Sherbrooke Est, angle Saint-Hubert

- Il y a suffisamment d'espace à bureau dans des immeubles se prêtant à une conversion résidentielle pour protéger les grandes tours du centre-ville
- Pour ce qui est des commerces, à 20 pi<sup>2</sup> en moyenne par habitant, les 150 000 nouveaux habitants souhaités par la *Stratégie Centre-Ville* revisitée nécessiteront 3 millions de pi<sup>2</sup>
- Enfin, en ce qui concerne les hôtels, si tant est que l'avenir montrera qu'il y ait réellement excédent de ce côté, leur conversion à l'habitation est la plus aisée de toutes

## 2021 à 2025

Pour que le centre-ville de Montréal demeure le cadre de vie le plus recherché et le lieu qui soit le plus accueillant d'Amérique pour ceux qui y travaillent ou le visitent

### **Maximiser l'attractivité du Centre-Ville**

**Cinq mesures essentielles, s'ajoutant à ce qui a été vu plus tôt**

---

- Abandonner une fois pour toutes cette folie des 20 – 20 – 20
- Des écoles, pour que le centre-ville garde ses familles
- Faire une place aux enfants
- Un réseau de transport de surface gratuit, permettant de se déplacer aisément à l'intérieur du Centre-Ville
- Des espaces publics de très grande qualité

## Abandonner une fois pour toutes cette folie des 20 – 20 – 20\*

Indépendamment de COVID-19, mais plus encore dans le contexte de cette pandémie, les 20 – 20 – 20 sont le plus grand danger qui pèse présentement sur Montréal et tout particulièrement sur son le Centre-Ville

---

*« En fin d'analyse, les 20 – 20 – 20 seraient un puissant moteur d'exode des classes moyennes montréalaises vers la banlieue.*

*« Toute personne qui connaît un tant soit peu le fonctionnement des marchés immobiliers sait qu'un tel règlement n'a aucun sens.*

*« Les 20 – 20 – 20 sont une proposition essentiellement idéologique.*

*« L'idéologie peut être utile pour gagner une élection, mais mauvaise conseillère face à la réalité complexe de l'acte de gouverner. »*

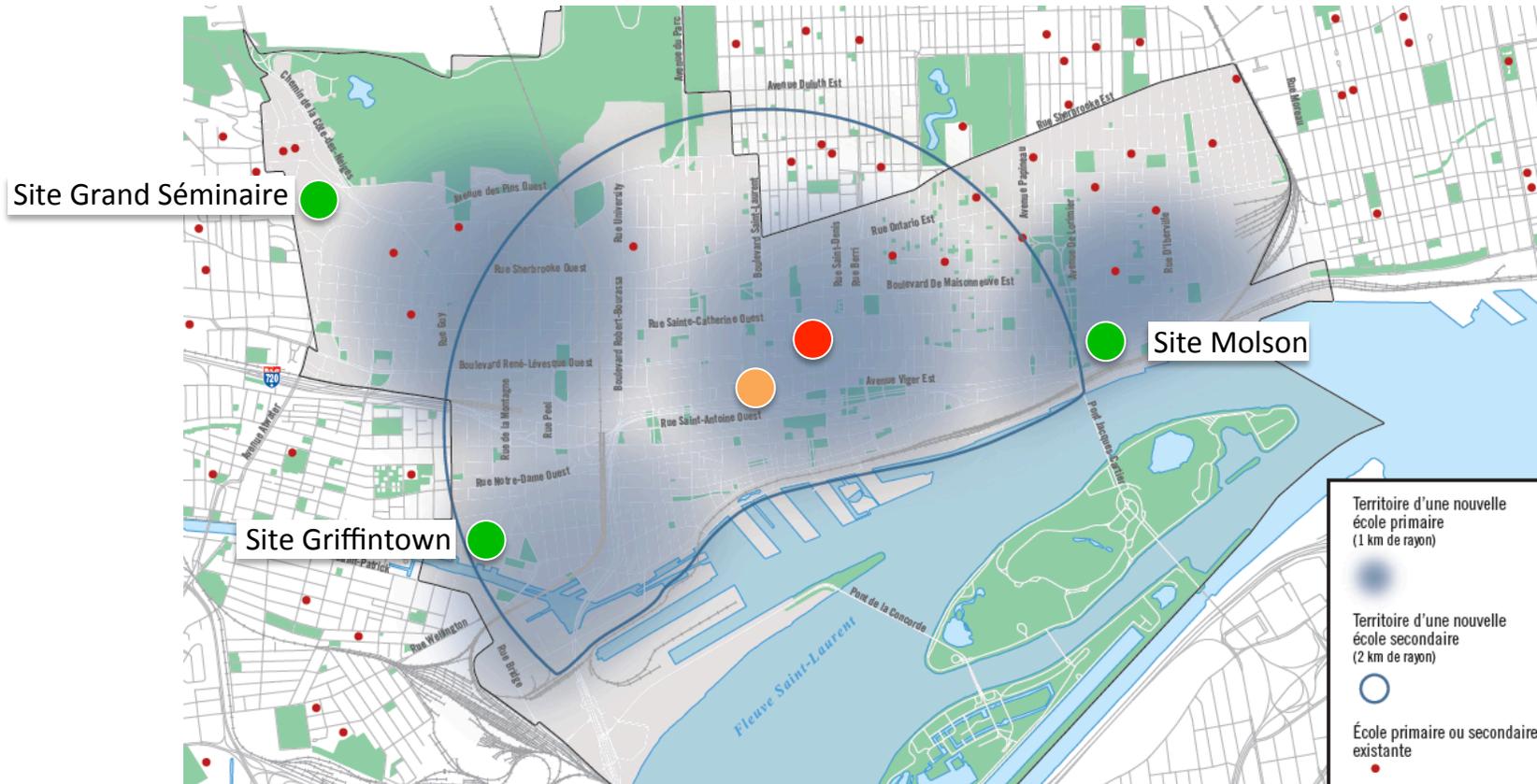
Extraits de ma chronique du 29 octobre 2019 au 15-18 de Radio-Canada

---

\* Le volet financier du **Règlement pour une métropole mixte** de l'administration Plante s'appliquerait à tout projet immobilier comptant de 5 à 49 logements. Il serait plus contraignant pour les projets de 50 logements et plus, qui devraient comporter 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux, avec option de plutôt verser de fortes compensations financières.

## Sans écoles, les jeunes familles vont continuer de quitter le centre-ville

C'est pourquoi le Plan d'action de la *Stratégie Centre* appelle à la construction de quatre écoles primaires et d'une école secondaire au centre-ville.

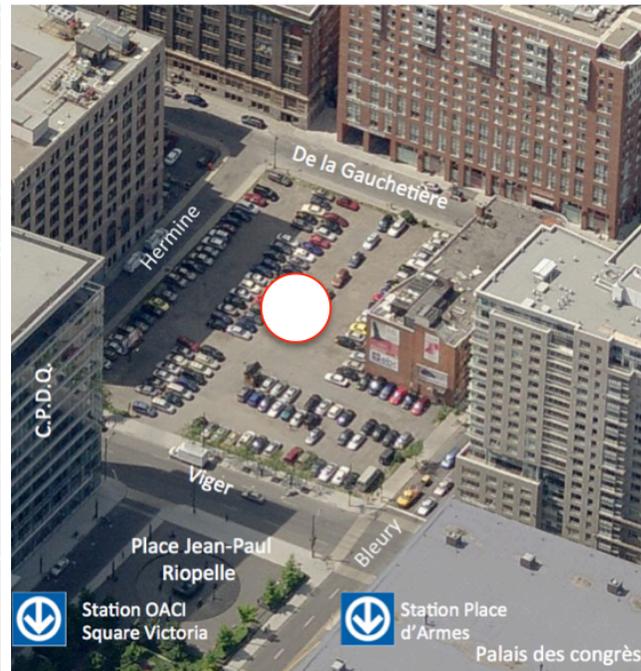
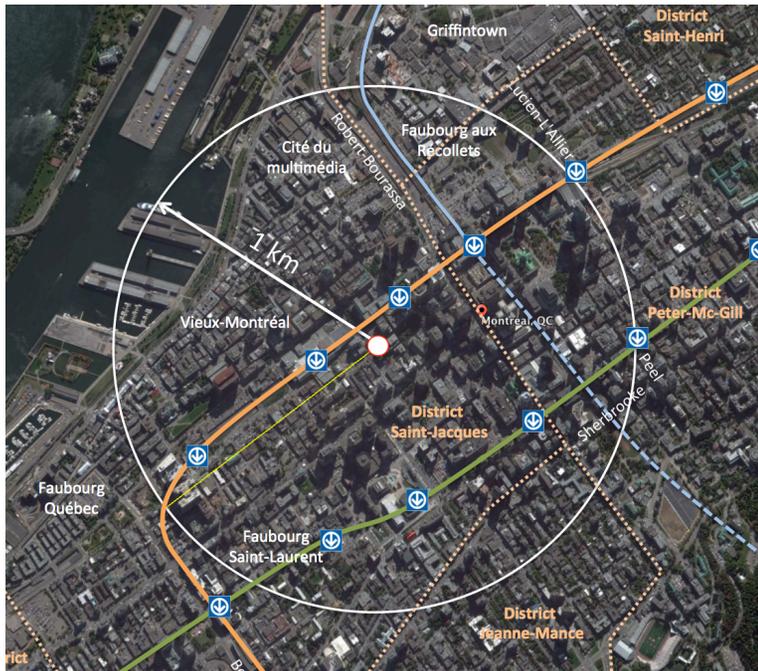


- Écoles primaires confirmées
- École primaire toujours manquante
- École secondaire toujours manquante

Il n'y a malheureusement toujours rien en vue concernant l'école primaire symboliquement la plus importantes, celle qui serait construite au cœur même du centre-ville

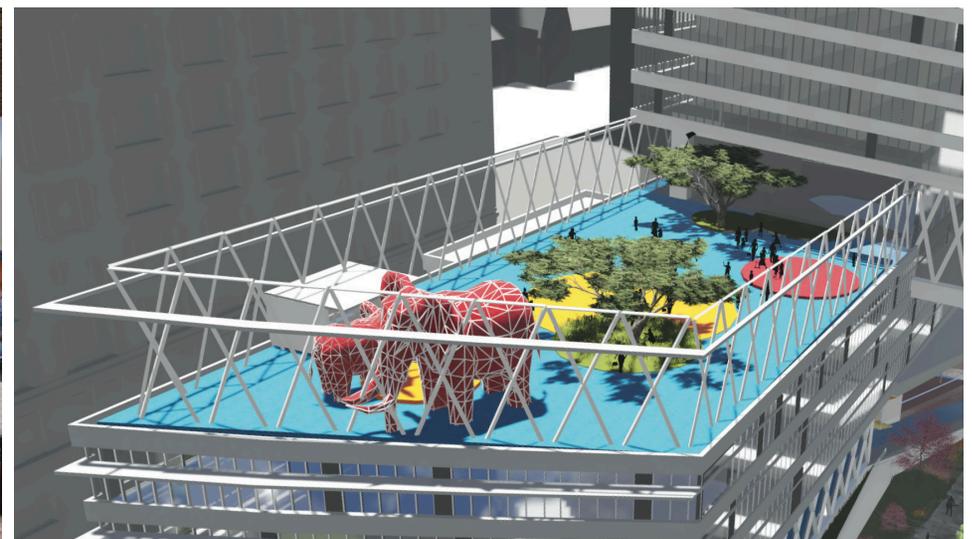
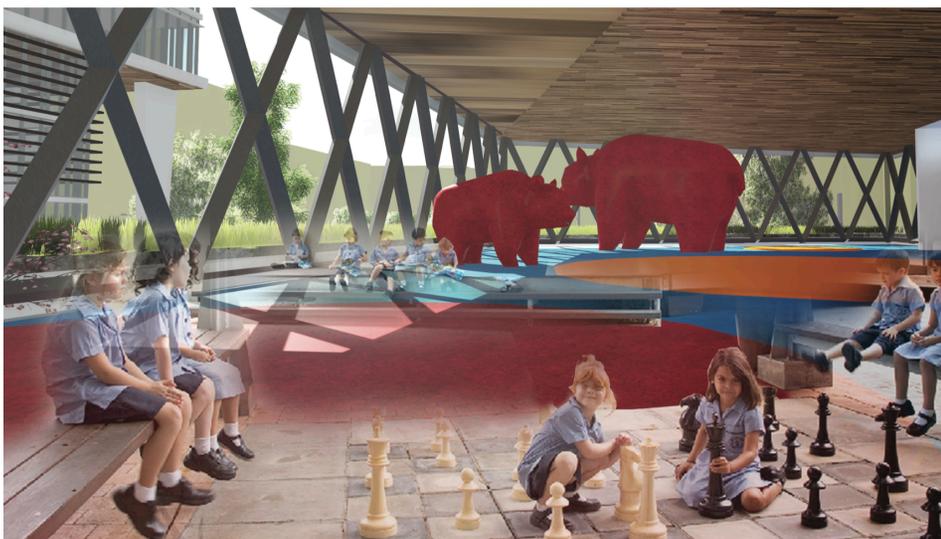
## Et pourtant, on est passé si proche...

Aperçu du travail que j'ai fait pour convaincre COGIR (Mathieu Duguay) et le Fonds immobilier FTQ (Normand Bélanger) d'inclure une école primaire au projet Humaniti



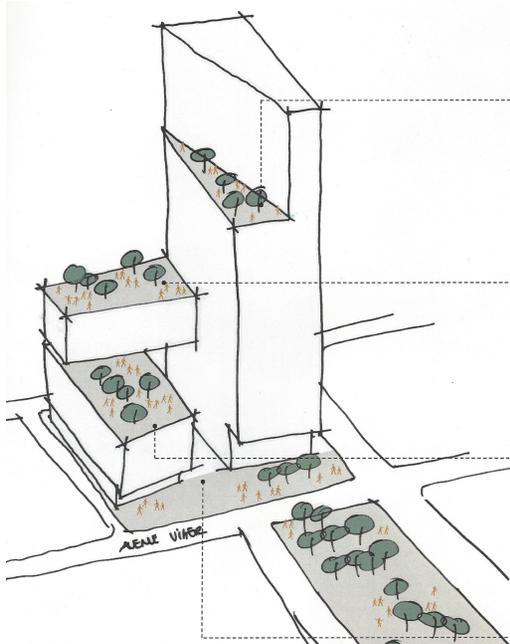
## Formidable concept que l'on doit aux talentueux professionnels de la firme Lemay

Un élève aurait pu dire à sa mère et son père, avec fierté : « *Regardez, c'est mon école !* »



## Il est remarquable que les volumétries conçues pour l'école aient été intégralement conservées pour le projet final

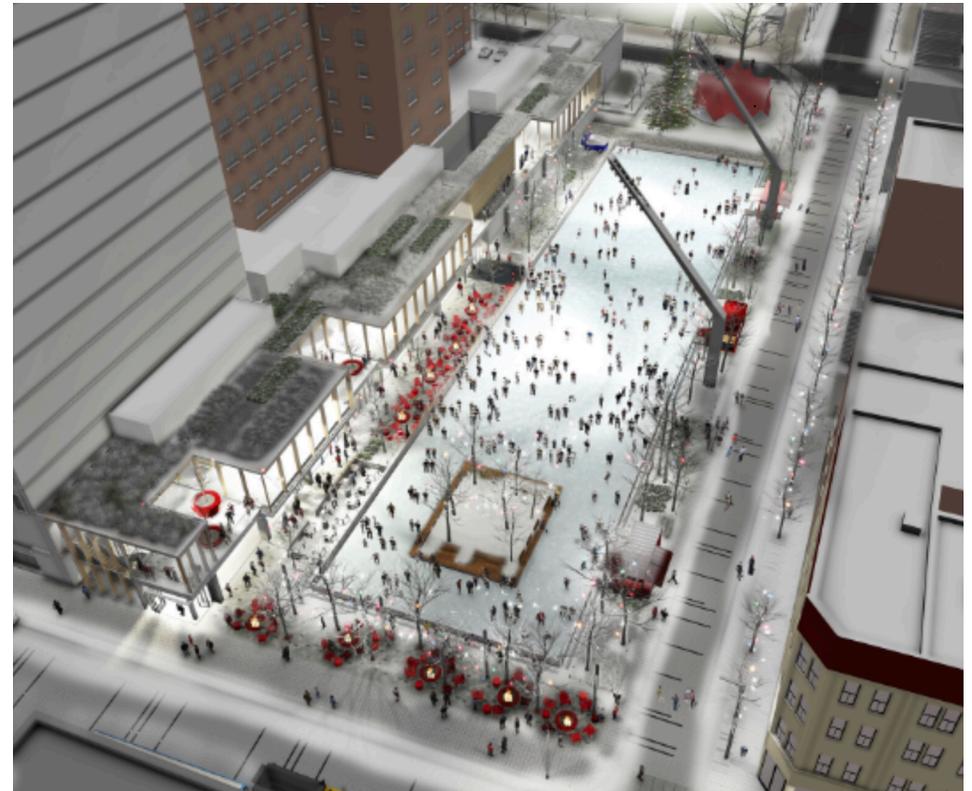
L'école est simplement devenue un immeuble à bureaux, son gymnase suspendu au dessus du vide la salle de bal de l'hôtel



Faire une place aux enfants

**Créer un lieu qui leur soit principalement dédié**

C'est dans cet esprit qu'a été conçu l'*Esplanade Tranquille* (îlot Clark)



Vous vous êtes peut-être demandés pourquoi on y construisait un bâtiment aussi imposant ?

C'est parce que l'*Esplanade Tranquille* devient le lieu d'accueil des enfants au centre-ville : groupes scolaires, camps de jours, cafétéria, salles de jeux et d'activités diverses, etc.

Faire une place aux enfants

**Créer un lieu qui leur soit principalement dédié**

C'est dans cet esprit qu'a été conçu l'*Esplanade Tranquille* (îlot Clark)

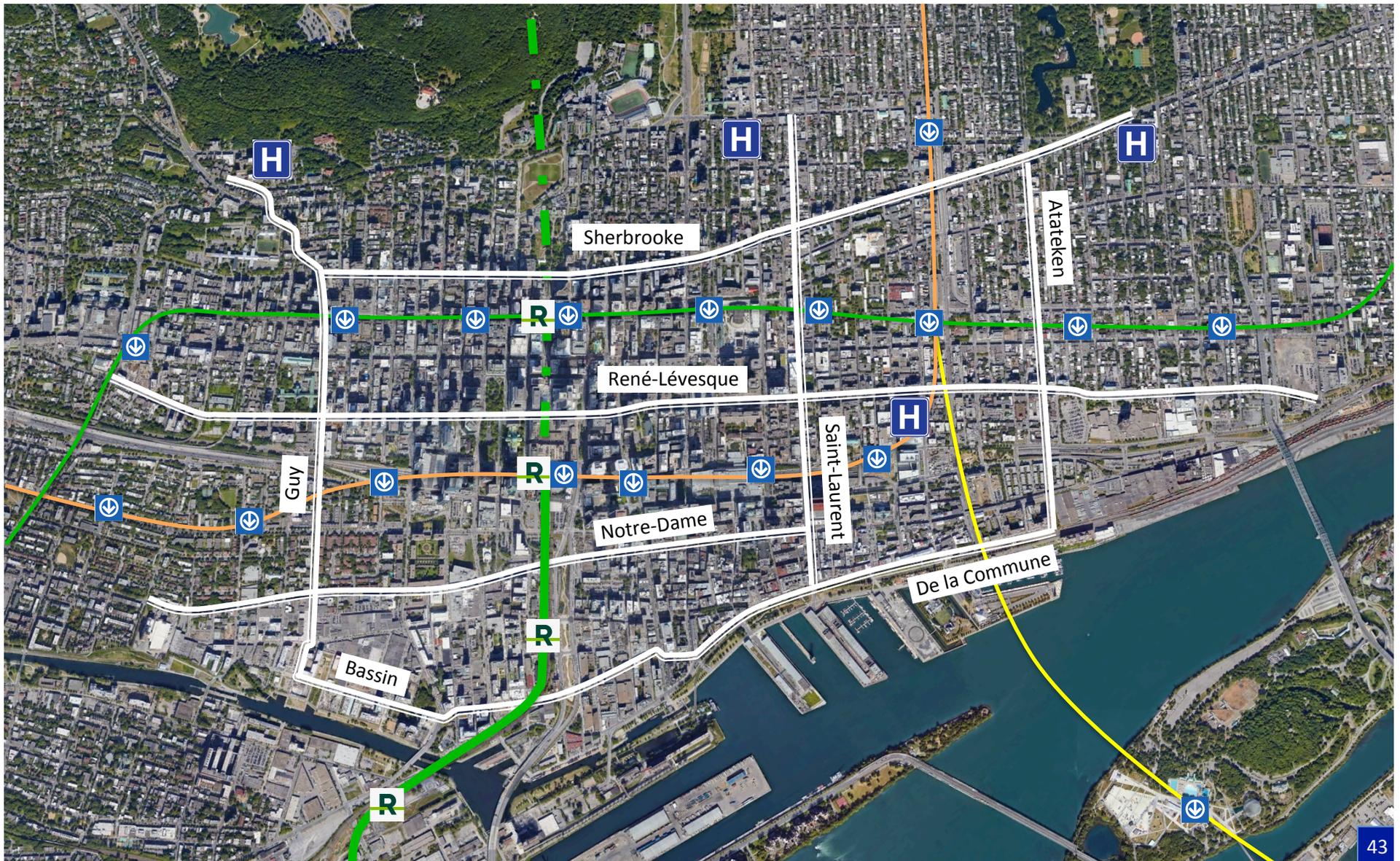
L'hiver, les enfants viendront y patiner.

L'été, le vaste espace sera spécifiquement aménagé pour eux.



Images Alto Design et Dikini avec Lateral + Induktion

## Esquisse d'un réseau tramway d'environ 20 km ayant pour vocation de faciliter les déplacements internes au centre-ville





Intersection Peel

Jean Drapeau  
**Rêve d'Amérique**  
Années 1950



Nous tous  
**Montréal, métropole du monde**  
21<sup>e</sup> siècle

Ville de Montréal, *Étude de faisabilité de la première ligne*, Genivar-Systra-Canarail, Novembre 2011

L'espace public du centre-ville doit partout respirer la sécurité, la convivialité et la beauté



**2025...**

Nous avons su relever bien d'autres défis

Nous relèverons celui-là

**Place à l'intelligence et à la créativité !**

Merci de votre attention