

De : Richard Bergeron  
 À : Toute personne intéressée  
 Objet : Enjeu de l'espace à bureau au centre-ville  
 Date : 1 juin 2015

Les tours à bureaux constituent la composante la plus spectaculaire d'un centre-ville contemporain. Elles expriment physiquement le dynamisme économique et la prospérité d'une ville, tout en contribuant à définir son « skyline ».

Bien au-delà d'une impression superficielle ou de la carte postale, l'espace à bureau est important. Surtout celui de classe A, qui accueille le tertiaire supérieur, lequel concentre les fonctions économiques dites « de commande » : sièges sociaux ou bureaux chefs des grandes sociétés, principales études légales, grandes firmes de génie conseil, spécialistes en comptabilité et en management d'entreprise, institutions financières, ministères et autres.

### Montréal, un centre-ville d'exception

Le Tableau 1 illustre combien le centre-ville de Montréal est exceptionnel dans le paysage nord-américain sous l'angle de la concentration de l'espace à bureau. En effet, de toutes les grandes villes du sous-continent, c'est à Montréal que l'on rencontre la plus forte proportion de bureau concentrée au centre-ville. Ce qui signifie que le centre-ville de Montréal « commande » à son territoire d'influence – le Québec et même au-delà – plus que ne le fait celui de toute autre métropole nord-américaine.

Cette caractéristique d'exception, Montréal la doit à deux facteurs : d'abord à sa géographie, ensuite à la construction du métro en première moitié des années 1960.

Depuis la fondation de la ville, le fleuve d'un côté et le Mont-Royal de l'autre avaient forcé à un développement compact. Dans les années 1950, il était devenu évident que le centre des affaires de Montréal, encore centre des affaires du Canada entier à l'époque, se trouvait à l'étroit sur la rue Saint-Jacques. Le nouveau boulevard Dorchester s'imposa comme le lieu tout désigné où construire un nouveau centre des affaires.

Mais un danger en provenance des États-Unis guettait alors le centre-ville, danger qui résultait d'une véritable révolution quant à la manière de construire les villes. S'appuyant sur le développement des réseaux autoroutiers et sur la motorisation de masse, la ville se développerait désormais de façon éclatée. Ainsi, à la ville unipolaire qui avait eu cours depuis toujours

**Tableau 1 : Proportion de l'espace à bureau de la RMR concentrée au centre-ville**

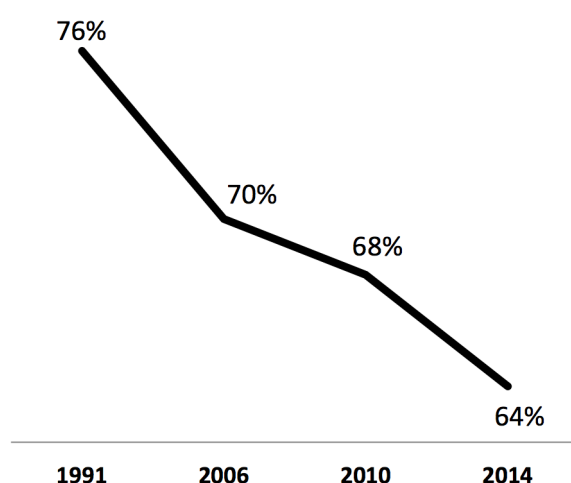
	2006	2014	2006-2014
<b>Montréal</b>	<b>70%</b>	<b>64%</b>	<b>-6%</b>
Calgary	66%	61%	-5%
Chicago	55%	51%	-4%
New-York	55%	51%	-4%
Toronto	51%	52%	1%
Vancouver	47%	46%	-1%
Ottawa	43%	42%	-1%
Seattle	42%	51%	9%
Boston	38%	36%	-2%
Portland, OR	36%	44%	8%
Minneapolis-St-Paul	36%	36%	-1%
Washington	34%	33%	-1%
San Francisco	34%	31%	-3%
Philadelphia	27%	29%	1%
Detroit	26%	16%	-10%
Atlanta	25%	22%	-2%
St-Louis	23%	29%	6%
Denver	23%	25%	1%
Houston	21%	19%	-2%
Orlando	20%	18%	-1%
Phoenix	19%	15%	-3%
San Diego	14%	13%	-2%
Dallas-Ft Worth	13%	14%	1%
Los Angeles	12%	11%	-2%
Las Vegas	9%	12%	3%
<b>Moyenne Canada</b>	<b>55%</b>	<b>54%</b>	<b>-1%</b>
<b>Moyenne USA</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>	<b>0%</b>

Source : Colliers International, **North America Office Highlights**, publication trimestrielle.

succèderait la ville multipolaire. Ce qui entraînait que l'espace à bureaux ne serait plus appelé à être exclusivement concentré au centre-ville mais réparti dans l'espace métropolitain, essentiellement aux grands carrefours autoroutiers.

La construction du métro a longtemps inhibé cette potentialité. Par son réseau initial « en étoile » centré sur le centre-ville, par la desserte de celui-ci par deux lignes le traversant de part en part et par l'invention d'une véritable ville intérieure permettant la connexion directe de pratiquement tous les immeubles d'importance au métro, celui-ci a constitué un « avantage comparatif de localisation » écrasant en faveur du centre-ville. C'est pourquoi, à Montréal, les nouveaux immeubles à bureaux ont continué d'être concentrés au centre-ville.

Figure 1 : **Évolution 1991-2014 du taux de concentration au Centre-Ville des espaces à bureaux de la région métropolitaine**



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

Tableau 2 : **Superficie utile des nouveaux immeubles à bureaux construits au centre-ville depuis le tournant des années 1960**

Période de construction	Superficie totale (pieds carrés)	Moyenne annuelle (pieds carrés)	Proportion du total métropolitain
1993-2014	3 779 457	171 794	29%
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>1961-2014</b>	<b>32 010 891</b>	<b>592 794</b>	<b>46%</b>

Source : Espace Montréal, Vol.23-4, 2014

## Une singularité montréalaise qui s'effrite

Le Tableau 1 montrait déjà que la part de l'espace à bureaux métropolitain concentrée au centre-ville a diminué de manière significative ces dernières années, passant de 70 % en 2006, à 64 % en 2014. La Figure 1 et Tableau 2 ci-contre permettent de constater que le mouvement de recul est plus ancien, pouvant en fait être daté du tournant des années 1990, moment où le taux était encore de 76 %.

Le Tableau 2<sup>1</sup> illustre clairement que l'attractivité du centre-ville au regard de l'investissement dans le bureau s'est subitement effondrée en 1992, année de livraison des quelques 2 millions de pieds carrés des tours 1250 René-Lévesque et 1000 De la Gauchetière. Tout au long des 22 années qui allaient suivre, moins de 4 millions de pieds carrés de bureaux seraient construits, essentiellement sous initiative publique (Cité du multimédia et Cité du commerce électronique). Jusqu'à l'embellie toute récente (Aimia, Deloitte, Avenue, Manuvie, Desjardins), le secteur privé n'a à toute fin pratique plus construit de nouvel espace à bureau au centre-ville.

Qu'est-ce qui explique cette désaffection ?

Entre 1990 et 2014, la population de la région métropolitaine est passée de 3,2 à un peu plus de 4,0 millions d'habitants. Cette croissance s'est répartie à 80 % dans les banlieues entourant l'île de Montréal. Durant le même intervalle, le nombre de véhicules personnels augmentait de tout près d'un million d'unités, plus vite que la population. Dans ces conditions, il était prévisible qu'une proportion de plus en plus significative des nouveaux espaces à bureau

<sup>1</sup> Les tableaux et figures traitant les données de la firme Colliers incluent les 653 500 pieds carrés de la tour Deloitte, livrée en 2015, ce que ne fait pas le tableau traitant les données de la revue Espace Montréal.

serait construite hors centre-ville. Non pas que l'érosion de l'attractivité du centre-ville d'une grande ville nord-américaine connaissant une croissance démographique soutenue soit un phénomène inéluctable, comme le montrent les exemples de Seattle et Portland (Tableau 1) : il s'agit tout de même d'une sorte de « modèle nord-américain standard ». À cet égard, il est regrettable que ce qui était singulier à Montréal, ce qui en constituait l'un des éléments les plus distinctifs, se soit à ce point et si rapidement effrité, en d'autres mots que Montréal ait tendu à devenir « une ville nord-américaine comme les autres ».

On a vu plus tôt que le métro, en seconde moitié des années 1960, avait doté le centre-ville d'un puissant avantage comparatif de localisation. C'est précisément cet « effet métro » qui aurait graduellement cessé de jouer à partir du tournant des années 1990.

### Des données qui présentent une situation plus nuancée

Le Tableau 3 ci-contre présente une compilation sur Montréal des données de la société Colliers. S'appuyant sur une méthodologie normalisée, ces données sont extrêmement utiles en ce qu'elles permettent de comparer entre elles un grand nombre de métropoles nord-américaines, comme cela fut fait au Tableau 1 et le sera à nouveau plus loin dans ce document.

Nous avons sans succès cherché une carte distinguant entre les dénominations *Downtown* et *Suburban* utilisées par Colliers. Ce qui est sûr, c'est que le *Downtown* de Colliers est beaucoup plus large que le centre-ville tel que nous l'avons défini à partir des informations publiées par *Espace Montréal*.

Dans ce second cas, le centre-ville fut défini en réunissant cinq sous-ensembles : Centre des affaires, Centre-Ville Sud, Centre-Ville Ouest, Centre-Ville Est et Vieux-Montréal. Le territoire ainsi constitué s'étend jusqu'à l'avenue du Mont-Royal au Nord, la rue De Lorimier à l'Est, la rue Greene à l'Ouest et le Canal Lachine au Sud. Ne sont par conséquent pas pris en compte le Campus Bell de l'Île-des-Sœurs (840 000 pi<sup>2</sup>), les méga structures de la rue De Gaspé (2 millions de pi<sup>2</sup>), non plus que les six immeubles du Technopole Angus (500 000 pi<sup>2</sup>), à titre d'exemples. Au vu des chiffres du Tableau 3, on doit prendre pour acquis que ces immeubles, comme de nombreux autres, sont inclus dans le *Downtown* de Colliers.

Le Tableau 3 n'invalide pas les conclusions du chapitre précédent, à savoir que sous l'angle de la construction de nouveaux espaces à bureau, le centre-ville de Montréal, défini de la façon restrictive correspondant à l'entendement général, a connu plus de deux décennies de quasi stagnation. Ce tableau nous apprend toutefois que ces dernières années, l'activité a été importante au niveau du recyclage autant que de la construction d'immeubles en périphérie du centre-ville, dans ce grand *Downtown* tel que défini par Colliers.

Il reste que la situation des immeubles de classe A au centre-ville paraît plus dramatique encore que ce que nous avons vu précédemment : les 759 306 pi<sup>2</sup> du tableau incluant les 653 500 pi<sup>2</sup> de la tour Deloitte, ce furent, tout au long des 22 années de la période 1993-2014, à peine 5 000 pi<sup>2</sup>

Tableau 3 : **Évolution récente de l'offre d'espace à bureau à Montréal**  
(pieds carrés)

<b>Quatrième trimestre 2014</b>			
	Centre-Ville	Banlieues (hors centre-ville)	Proportion centre-ville
Inventaire total	50 264 077	27 699 065	64%
Classe A	23 727 306	14 901 085	61%
Classes B et C	26 536 771	12 797 980	67%
<b>Quatrième trimestre 2006</b>			
	Centre-Ville	Banlieues (hors centre-ville)	Proportion centre-ville
Inventaire total	43 963 000	19 164 000	70%
Classe A	22 968 000	11 571 000	66%
Classes B et C	20 995 000	7 593 000	73%
<b>Évolution 2006-2014</b>			
	Centre-Ville	Banlieues (hors centre-ville)	Proportion centre-ville
Inventaire total	6 301 077	8 535 065	42%
Classe A	759 306	3 330 085	19%
Classes B et C	5 541 771	5 204 980	52%

Source : Colliers International, *North American Office Highlights*, publication trimestrielle.

d'immeubles de classe A qui se sont ajoutés annuellement au centre-ville, à comparer aux quelques 150 000 pi<sup>2</sup> annuels érigés à Saint-Laurent, à Laval ou à Longueuil.

Tableau 4 : **Superficie d'espace à bureau dans les métropoles nord-américaines, par habitant**

(pieds carrés, 2014)

	Total métropolitain	Au centre- ville
Washington	74	25
San Francisco	69	21
Denver	54	13
Calgary	53	32
New-York	51	26
Dallas-Ft Worth	46	6
Atlanta	41	9
Boston	39	14
Detroit	39	6
Minneapolis-St-Paul	36	13
Houston	36	7
Portland, OR	34	15
Chicago	33	17
Seattle	33	17
Phoenix	31	5
Orlando	30	5
Ottawa	29	12
St-Louis	28	8
San Diego	26	3
Philadelphia	26	7
Toronto	24	13
Vancouver	24	11
Los Angeles	23	3
Las Vegas	22	3
<b>Montréal</b>	<b>20</b>	<b>13</b>
Moyenne Canada	26	14
Moyenne USA	38	12

Source : Colliers International, **North America Office Highlights**, publication trimestrielle.

Montréal avait, depuis le tournant des années 1960 jusqu'au début des années 1990, grâce à une proportion de 76 % et plus de l'espace à bureau métropolitain concentrée au centre-ville, magnifiquement tiré son épingle du jeu. Encore aujourd'hui, alors pourtant que la prééminence du centre-ville a diminué à 64 %, on le constate au fait que la superficie d'espace à bureau qui y est concentrée, soit 13 pieds carrés par habitant, se compare avantageusement à ce que l'on rencontre dans les autres métropoles canadiennes autant qu'américaines, exception faite de Washington, San Francisco et New-York. Bref, Montréal aurait-elle toujours été une ville nord-américaine comme les autres que plusieurs millions de pieds carrés d'immeubles à bureau n'auraient pas été construits au centre-ville mais en banlieue durant la période 1960-1992. On conviendra que cela n'aurait pas manqué d'amoindrir l'impression de dynamisme, l'attractivité et l'image de marque de Montréal.

## La seconde singularité de Montréal

Avec un total de 78 millions de pieds carrés, la seconde singularité de la région montréalaise est qu'elle accueille proportionnellement peu d'espace à bureau. C'est ce que démontre le Tableau 4, qui rapporte l'espace à bureau au nombre d'habitants des RMR.

Des villes comme Washington, New-York et San Francisco exercent leur influence politique, économique et culturelle à l'échelle de la planète. Plusieurs autres grandes villes étasuniennes, Dallas ou Boston par exemple, sont parmi les principaux chefs-lieux de vastes conurbation<sup>2</sup> accueillant plusieurs dizaines de millions d'habitants. D'autres villes encore, telles Chicago, Seattle, Atlanta ou Denver, sont le cœur de vastes zones de peuplement, sans véritables compétitrices à plusieurs centaines de kilomètres de distance. Par comparaison, les villes canadiennes sont chacune relativement isolée et constituent le cœur de régions peu peuplées. C'est pourquoi, Calgary exceptée, on rencontre généralement des quantités d'espace à bureau plus élevées dans les grandes villes étasuniennes que canadiennes. Que Montréal se retrouve tout au bas de la liste suivant l'indicateur des superficies d'espace à bureau par habitant tient au fait qu'elle est le chef-lieu – la « place centrale » aurait dit Christaller<sup>3</sup> – d'un territoire accueillant une population inférieure à dix millions d'habitants, supportant une économie de l'ordre de 350 milliards de dollars, ce qui est peu dans le contexte nord-américain.

Dans un environnement *a priori* aussi peu favorable,

<sup>2</sup> Une conurbation est un espace urbanisé continu pouvant s'étendre sur des centaines de kilomètres. Par exemple, la conurbation de la Côte Est, qui s'étend de Boston à Washington, incluant au passage New-York, Baltimore et Philadelphie, comptait 67 millions d'habitants au recensement de 2010. (Source : US Bureau of Census)

<sup>3</sup> Walter Christaller, 1933 : *Les lieux centraux dans le sud de l'Allemagne*. La théorie des places centrales, ou modèle christallérien, a été partout dans le monde très en vogue dans les décennies 50 à 70.

Avec le passage du temps, un avantage concurrentiel que l'on prend pour acquis, ou pire, dont on n'est pas conscient, tend à s'épuiser, jusqu'à risquer de disparaître.

## Le volume global de production ne fait pas défaut

Le Tableau 5 qui suit démontre qu'avec l'ajout de près de 15 millions de pieds carrés, la production de nouvel espace à bureau a été particulièrement dynamique à Montréal au cours des 8 années de la période 2006-2014.

Tableau 5 : **Évolution récente de la superficie d'espace à bureau dans les RMR nord-américaines**  
(pieds carrés)

	2006	2014	2006-2014		
			N	%	M annuel
New-York	805 236 000	1 009 121 787	203 885 787	25%	25 485 723
Washington	326 419 000	439 582 869	113 163 869	35%	14 145 484
Chicago	231 266 000	314 068 817	82 802 817	36%	10 350 352
San Francisco	239 002 000	309 942 889	70 940 889	30%	8 867 611
Minneapolis-St-Paul	67 076 000	125 795 656	58 719 656	88%	7 339 957
Los Angeles	252 210 000	306 640 506	54 430 506	22%	6 803 813
Houston	177 821 000	229 864 887	52 043 887	29%	6 505 486
Dallas-Ft Worth	267 009 000	312 454 352	45 445 352	17%	5 680 669
Detroit	127 296 000	165 189 063	37 893 063	30%	4 736 633
Denver	113 123 000	144 345 605	31 222 605	28%	3 902 826
St-Louis	48 019 000	79 167 095	31 148 095	65%	3 893 512
Seattle	88 569 000	118 626 283	30 057 283	34%	3 757 160
Phoenix	109 985 000	136 275 840	26 290 840	24%	3 286 355
<b>Toronto</b>	<b>121 708 329</b>	<b>145 187 155</b>	<b>23 478 826</b>	<b>19%</b>	<b>2 934 853</b>
Portland, OR	55 884 000	78 920 347	23 036 347	41%	2 879 543
Calgary	51 209 000	71 563 175	20 354 175	40%	2 544 272
<b>Montréal</b>	<b>63 127 000</b>	<b>77 963 142</b>	<b>14 836 142</b>	<b>24%</b>	<b>1 854 518</b>
Philadelphia	142 004 000	155 701 736	13 697 736	10%	1 712 217
San Diego	70 999 000	83 646 368	12 647 368	18%	1 580 921
Orlando	55 858 000	66 928 547	11 070 547	20%	1 383 818
Las Vegas	35 508 000	43 514 910	8 006 910	23%	1 000 864
Vancouver	51 184 000	57 941 551	6 757 551	13%	844 694
Boston	173 926 000	180 305 659	6 379 659	4%	797 457
Ottawa	34 212 000	38 294 230	4 082 230	12%	510 279
Atlanta	220 875 000	223 582 657	2 707 657	1%	338 457
<b>Total Canada</b>	<b>321 440 329</b>	<b>390 949 253</b>	<b>69 508 924</b>	<b>22%</b>	<b>8 688 616</b>
<b>Total USA</b>	<b>3 729 793 329</b>	<b>4 668 863 028</b>	<b>939 069 699</b>	<b>25%</b>	<b>117 383 712</b>

Source : Colliers International, **North America Office Highlights**, publication trimestrielle.

Bien sûr, Montréal ne joue pas sur le même terrain que les grandes métropoles américaines, dont les volumes de construction peuvent être renversants, tel les 25 millions de pi<sup>2</sup> annuels de New-York. Mais si on limite la comparaison à Boston, la compétitrice la plus directe de Montréal en territoire américain, on constate que Montréal a ces dernières années fait deux fois mieux qu'elle, en volume de construction autant qu'en pourcentage d'augmentation. À l'échelle canadienne, suivant le critère du pourcentage d'augmentation, Montréal n'a cédé le pas qu'à Calgary, chef-lieu de l'industrie pétrolière du pays.

Le message encourageant que transmet ce tableau, c'est qu'à l'intérieur des limites structurelles qui sont les siennes – taille du territoire d'influence et de l'économie – Montréal est une métropole dynamique, pouvant annuellement tabler sur environ 2 millions de pi<sup>2</sup> de nouvel espace à bureau.



## Enseignement pour l'avenir de notre Centre-Ville

- La spécificité de Montréal, en ce que, de toutes les villes nord-américaines, c'est elle qui encore aujourd'hui concentre au centre-ville la plus forte proportion de l'espace à bureau de sa région métropolitaine, doit être comprise et promue en tant qu'avantage comparatif d'une valeur inestimable :
  - Expression physique du dynamisme économique et de la prospérité de Montréal;
  - Positionnement de Montréal par rapport aux autres métropoles nord-américaines;
  - Renforcement de l'image de marque et de l'attractivité touristique de Montréal;
  - Contribution au développement de la fonction commerciale au centre-ville;
  - Contribution à la réduction de la congestion automobile;
  - Contribution à l'atteinte des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre.
  
- Il faut également comprendre ce que cet avantage comparatif doit à la géographie contraignante de Montréal et à la décision prise au début des années 1960 de construire le métro, lequel, en plus qu'il s'agisse d'un réseau en étoile dirigé vers le centre-ville, a doté celui-ci de deux colonnes vertébrales Est-Ouest ayant constitué les grands axes de son développement pour les 30 années qui allaient suivre. À ce double égard :
  - La géographie de Montréal est tout aussi contraignante aujourd'hui qu'elle l'était hier, ce dont témoignent les graves problèmes de congestion routière auxquels la métropole est confrontée. Penser que l'on pourra relancer le centre-ville au niveau de la construction d'espace à bureau en y favorisant l'accessibilité par automobile serait une grave erreur;
  - C'est le transport collectif de haut niveau qui a rendu possible les « Trente glorieuses » du centre-ville. C'est aussi sur le transport collectif de haut niveau que les métropoles les plus dynamiques du monde appuient présentement leur développement, qu'il s'agisse de Londres, de Paris ou de New-York. Or, en plus qu'il n'a pas été prolongé depuis 1987 sur son territoire, le métro de Montréal fonctionne aujourd'hui à pleine capacité. La construction d'un réseau SLR, mettant à profit les deux premiers projets annoncés pour 2020 au plus tard – desserte aéroportuaire et de la Rive-Sud, via le nouveau pont Champlain – apparaît désormais comme l'avenue la plus appropriée pour développer les transports collectifs de haut niveau au centre-ville et à destination de celui-ci.
  
- Montréal demeure une métropole dynamique, forte d'un volume de nouvel espace à bureau approchant 2 millions de pi<sup>2</sup>, annuellement. L'enjeu réside au niveau de la proportion qui prendra place au centre-ville. Car ce n'est pas du tout la même chose qu'un million de pieds carrés d'espace à bureau soit construit à Saint-Laurent ou Laval, plutôt qu'au centre-ville, même si dans le premier cas il n'y a pas de différence au niveau des revenus fiscaux pour la Ville. Summum du genre, il ne faut surtout plus répéter l'erreur que fut la délocalisation, argent public à l'appui, de Bell du centre-ville vers l'Île-des-Sœurs.
  
- Après 22 années de stagnation, la construction d'espace à bureau de classe A a récemment repris au centre-ville, comme en témoignent les plus de 2 millions de pi<sup>2</sup> des projets Aimia, Deloitte, Avenue, Desjardins et Manuvie, sans compter les projets annoncés par les promoteurs Canderel (Quartier des spectacles) et Cadillac Fairview (Quartier des gares). La Ville doit faire tout ce qui lui est possible pour soutenir cette relance, qui demeure fragile, comme en témoigne le fait que le taux de disponibilité de bureaux au centre-ville soit présentement de 15,6 %, un sommet depuis 2006, 6 % de plus qu'en 2011.