

De : Richard Bergeron

À : Toute personne intéressée

Objet : **Renaissance du Centre-Ville en tant que cadre de vie**

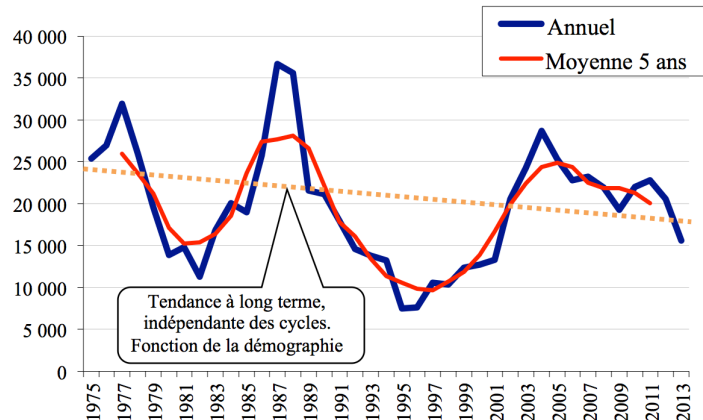
Date : 23 juin 2014

Le graphe ci-contre, couvrant une période de 38 années, démontre le caractère cyclique de l'industrie de la construction résidentielle.

Nous sommes clairement entrés dans une phase de repli du marché : après avoir atteint un sommet en 2004, avec 28 673 mises en chantier, la région métropolitaine n'en a enregistré que 15 632 en 2013. Pour 2014 et les années suivantes, on doit s'attendre à ce que les mises en chantier se situent entre 10 et 15 mille logements.

J'accorde une très grande importance à la rétention des classes moyennes, les familles tout particulièrement, sur le territoire de Montréal. Il s'agit d'un enjeu certes social et culturel, mais aussi économique, puisqu'au Québec la richesse immobilière est la première source de revenu des municipalités. Depuis le tournant des années 2000, l'île de Montréal a accueilli environ le tiers des mises en chantier de la région métropolitaine. Pour une analyse plus précise et sur plus longue période, il est opportun de se limiter à l'ancien territoire de la Ville de Montréal, celui d'avant les fusions.

Mises en chantier résidentielles dans la RMR-Montréal, 1975-2013



Pour la période 2011-2031, le PMAD (Plan métropolitain d'aménagement et de développement) a estimé à 16 000 le nombre de logements neufs qui seront construits annuellement dans la RMR

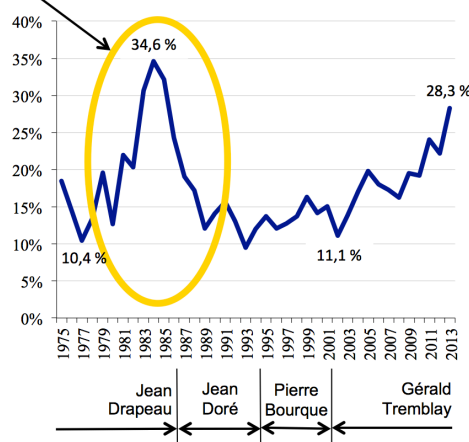
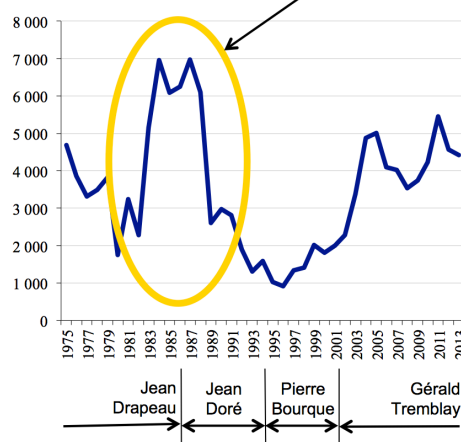
Source des données de base : SCHL

Construction résidentielle, Montréal, territoire d'avant les fusions

Nombre de mises en chantier

En proportion de la RMR

Période de l'Opération 20 000 logements



Source des données de base : SCHL. Traitement Projet Montréal.

J'ai souvent dit l'admiration que j'ai pour l'*Opération 20 000 logements*. À la fin des années 1970, la proportion de la construction résidentielle en région métropolitaine que s'accaparait la Ville de Montréal était tombée à 10,4 % : le sort du cœur de la région urbaine comme espace de vie semblait irrémédiablement joué; l'avenir appartiendrait aux seules banlieues. Bien que vieillissante, l'administration Drapeau a conçu une stratégie de relance fondée sur la constitution d'une vaste réserve foncière municipale, sur des innovations juridiques créant la copropriété divise, ces fameux « condos » qui nous sont aujourd'hui si familiers, sur le recours à des concours jumelant architectes et constructeurs ayant conduit à une profonde transformation de l'industrie de la construction résidentielle, le tout mâtiné de réelles considérations sociales (sur les 20 000 logements construits, 8 000 furent de l'habitat social). Les quartiers Angus 1, André-Grasset et Georges-Vanier / Petite-Bourgogne, qui concentrent les $\frac{3}{4}$ des logements construits, furent littéralement créés par l'Opération. Celle-ci connut un tel succès qu'en 1984, Montréal avait plus que triplé sa part de la construction de logements... avant de connaître à nouveau une longue disette.

Le second graphique révèle un phénomène *a priori* des plus étonnants : de 2002 à 2013, la construction résidentielle à Montréal a connu une progression presque aussi forte qu'au temps de l'Opération, passant de 11,1 à 28,3 % du total métropolitain. Ce n'est pas le volontarisme de l'administration Tremblay qui puisse expliquer un tel sursaut. Lors de la campagne électorale de 2009, Gérald Tremblay niait encore la réalité de l'exode des classes moyennes vers la banlieue. De surcroît, au moment où l'Hôtel de Ville baignait dans les scandales, la construction de logements à Montréal était plus dynamique que jamais.

L'explication est ailleurs : partout en Amérique du Nord, les populations redécouvrent les avantages de la centralité. La vague actuelle de construction que connaît Montréal reproduit simplement ce qui a cours à Vancouver depuis 25 ans, à Toronto et New-York depuis 15 ans.

Répartition des mises en chantier entre les arrondissements de la Ville de Montréal

(nombre de logements mis en chantier, par période de 3 années)

2001-2003		2011-2013	
MHM	1 833	Ville-Marie	4 496
St-Laurent	1 701	CDN-NDG	1 722
RDP-PAT	1 541	Rosemont-PP	1 678
Ville-Marie	1 438	Ahuntsic-C	1 407
Pierrefonds-R	1 339	MHM	1 328
Anjou	1 137	Verdun	1 269
St-Léonard	827	Sud-Ouest	1 243
LaSalle	815	St-Laurent	1 218
Verdun	777	Lachine	1 045
Sud-Ouest	690	RDP-PAT	972
Platau M-R	589	Villeray-SM-PE	942
Ahuntsic-C	523	LaSalle	837
Villeray-SM-PE	402	Platau M-R	652
Île Bizard-SG	385	Pierrefonds-R	629
CDN-NDG	329	St-Léonard	359
Rosemont-PP	313	Montréal-Nord	332
Montréal-Nord	162	Île Bizard-SG	162
Lachine	160	Outremont	65
Outremont	76	Anjou	20
Total	15 037	Total	20 376

Source : SCHL

Le tableau ci-contre démontre que sauf exception, plus un arrondissement de Montréal est central, plus il a amélioré sa position relative en termes de volume de construction. Ville-Marie, central entre tous, est aussi champion entre tous. Tant et si bien qu'on assiste à une véritable renaissance du Centre-Ville en tant que cadre de vie.

Je ne vois pas de raison de craindre un essoufflement. J'ai au contraire confiance qu'il s'agit là d'une tendance lourde qui marquera l'évolution des villes partout dans le monde durant le XXI^e siècle. C'est fort de cette conviction que, lors de la dernière campagne électorale, j'ai annoncé un objectif de 75 000 habitants supplémentaires pour le grand Centre-Ville (de l'Entrée maritime à Griffintown).

Encore faut-il que ce soit bien fait.... ce qui n'est pas forcément le cas présentement.