

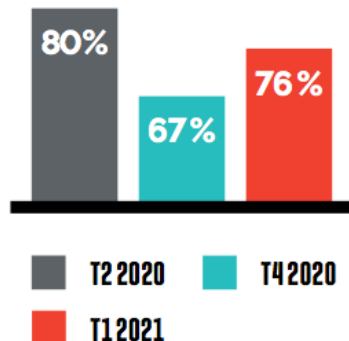
L'État du centre-ville, 3^e édition

Chronique du 8 juin 2021

Montréal Centre-Ville et l'Institut de développement urbain du Québec ont publié la semaine dernière la 3^e édition de *L'état du centre-ville de Montréal*. C'est l'occasion de voir où nous en sommes, après plus d'une année de grave crise sanitaire.

Télétravail

Proportion des répondants qui ont dit «la moitié de la semaine et plus».



Source: Sondage Web réalisé auprès de 1 000 répondants dans la RMR de Montréal.

La pandémie COVID-19 a provoqué le développement massif du télétravail, dont on parlait depuis des années mais qui était jusque-là demeuré marginal.

Il paraît acquis qu'une fois la pandémie derrière nous, le télétravail restera, vraisemblablement à raison d'un ou deux jours par semaine, en moyenne... même si les travailleurs qui en bénéficient depuis plus d'une année souhaiteraient que ce soit plus.

Cette expansion du télétravail est la source d'inquiétudes quant à l'avenir du bureau et des commerces au centre-ville.

Pour ce qui concerne les transports collectifs à destination du centre-ville, les inquiétudes sont plus fortes encore puisque la « crainte de l'autre » – **passagère ou durable ?** – s'ajoute à la diminution du nombre de déplacements résultant du télétravail.

Perspective rassurante pour les tours à bureaux

Il y a environ 50 millions de pieds carrés d'espace à bureau au centre-ville.

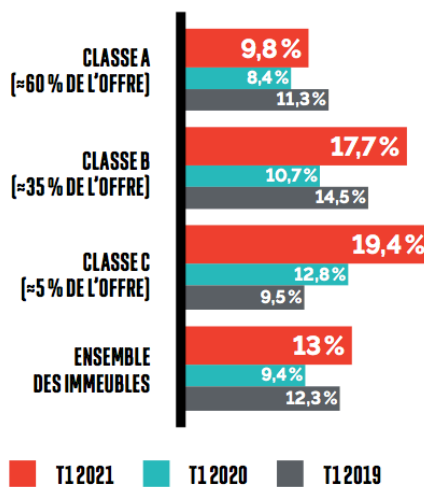
Suite au développement du télétravail, il y aurait désormais 20 % d'espace à bureau en trop, soit environ 10 millions de pieds carrés.

On constate au graphe que malgré la pandémie, le bureau de Classe A, logé dans les tours les plus prestigieuses du centre-ville, se porte très bien.

Il paraît clair que ce sont les immeubles de classe B et C qui vont devoir absorber le recul du bureau :

- Cité du multimédia, Vieux-Montréal, et autres.

Disponibilité en % de l'offre selon la classe des immeubles de bureaux



Source: Altus InSite, données trimestrielles.

Or, ces immeubles sont les plus aisés à transformer, en immeubles à vocation résidentielle par exemple.

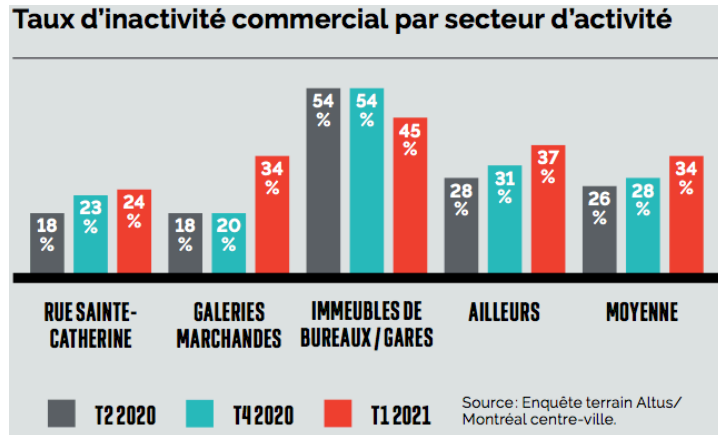
Il suit que l'avenir des tours à bureaux de prestige du centre-ville semble assuré :

- Mieux, on comprend que des investisseurs aient suffisamment confiance en l'avenir du bureau de Classe A au centre-ville pour envisager lancer des tours de 1 million et plus de pieds carrés, tel le projet La Baie centre-ville.

Inquiétude persistante concernant les commerces

On constate au graphe ci-contre qu'après une année de pandémie, le tiers des commerces du centre-ville étaient inactifs :

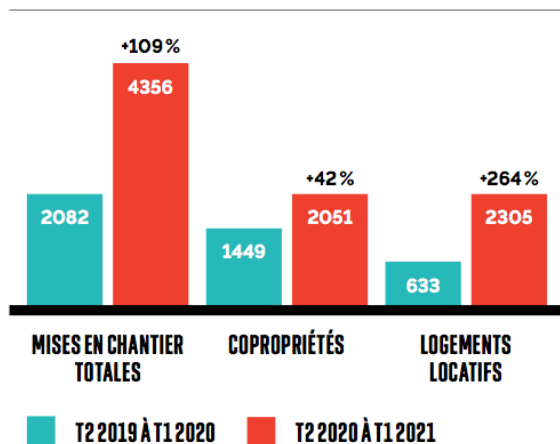
- En fait, la proportion des commerces fermés est croissante, puisqu'elle est passée de 26 % à 34 %;
- Ce qui signifie que des commerçants ont longtemps tenté de résister à la fermeture... pour finir par s'y résoudre;
- La seule exception à cette tendance se trouve chez les commerces situés dans les grands immeubles à bureaux, où la situation s'améliore... tout en demeurant la plus dramatique de tout le centre-ville.



Qu'un commerce soit ouvert est une chose, qu'il ait conservé un chiffre d'affaires satisfaisant en est une autre. Quant à moi, je conserve mes inquiétudes quant à l'avenir d'un bon tiers des commerces du centre-ville, particulièrement les restaurants et bars.

Centre-ville en tant que lieu de vie

Mises en chantier



Source: SCHL - Mises en chantier - Arrondissement de Ville-Marie.

L'information qui a le plus fait de bruit est celle du doublement des mises en chantier au centre-ville (2 082 à 4 356 logements) entre les 1^{er} avril 2020 et 31 mars 2021 (T2 2020 à T1 2021).

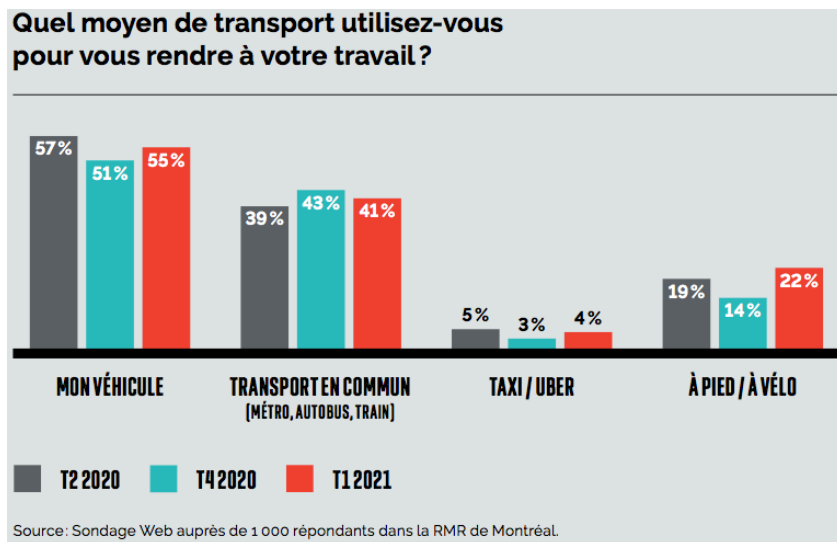
Montréal centre-ville et l'IDU en déduisent que malgré la pandémie COVID-19, le centre-ville a conservé et conservera dans le futur une forte attractivité en tant que lieu de vie.

Je suis pour ma part plus dubitatif, le fort volume des mises en chantier en pleine pandémie au centre-ville pouvant s'expliquer par les deux raisons suivantes :

- De un, le centre-ville accueille des projets d'envergure, qui prennent 2 à 3 années à préparer et dont la construction demande 2 à 3 années supplémentaires. Le pari des promoteurs est que la pandémie n'aura pas de conséquences durables, c'est à dire que le centre-ville demeurera ce qu'il a été depuis une dizaine d'années, soit **l'espace résidentiel le plus recherché de tout le Québec**;
 - J'en suis pour ma part moins certain, compte-tenu de l'attractivité accrue de la vie en banlieue et même en régions, en plus du doublement récent de la proportion des unifamiliales au niveau des mises en chantier de logements.
- De deux, je crois que beaucoup de promoteurs ont accéléré les mises en chantier afin d'échapper aux dispositions de la nouvelle politique d'inclusion de la Ville de Montréal, les fameux 20-20-20, laquelle est entrée en vigueur le 1^e avril dernier :
 - Puisqu'un permis de construire payé le 31 mars ne se traduit par une mise en chantier que quelques mois plus tard, il faudra attendre la publication des données du 3^e trimestre 2021, fin octobre prochain, pour savoir si comme je le crains les 20-20-20 entraineront un sévère ralentissement des mises en chantier au centre-ville.

Des transports collectifs bien mal en point

Le document L'État du centre-ville présente les variations ci-contre quant aux modes de transport privilégiés pour se rendre au centre-ville. On note au graphe de légères fluctuations au cours de 12 mois de pandémie, donnant l'impression que le transport collectif ne s'en tire pas trop mal et que les modes actifs sont un succès. Toutefois :



- Pour T1 2021, le total des pourcentages n'est pas 100 % mais 122 %, probablement du fait du double compte imputable aux déplacements bi-modes, si bien que les 41 % imputés au transport en commun pourrait en fait ne correspondre qu'à 34 %;
- Avant la pandémie, la part modale (24H) du TC à destination du centre-ville étaient 58 % en pointe du matin, de 51 % sur l'ensemble de la journée. Il est par conséquent irréfutable que le TC a perdu beaucoup d'usagers à l'automobile;
- Ce qui est confirmé par le fait que l'usage du TC ne se situe toujours qu'à 19 % de ce qu'il était avant la pandémie... alors que la circulation automobile est revenue à un niveau relativement dense au centre-ville.

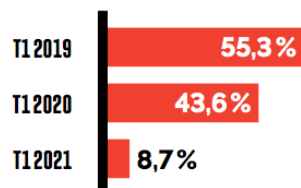
Transport en commun

	Résultats			Variation T2 2020 T1 2021	Indicateur
	T2 2020	T4 2020	T1 2021		
Entrants dans les stations de métro du centre-ville	- 91,0%	- 78,0%	- 81,0%	10 pp	↑

Source: STM (Berri-UGAM, Champ-de-Mars, Place-D'Armes, Square-Victoria, Bonaventure, Lucien L'Allier, Saint-Laurent, Place-des-Arts, McGill, Peel, Guy-Concordia, Atwater).

Hôtellerie en déroute

Taux d'occupation des chambres d'hôtel au centre-ville de Montréal



Source: Association des hôtels du Grand Montréal.

L'hôtellerie est en quelque sorte l'indicateur synthèse de plusieurs secteurs d'activité, qu'il s'agisse du tourisme, des déplacements d'affaires, des congrès, des grands évènements sportifs et culturels, et autres.

Cet hiver, le taux d'occupation des chambres d'hôtel du Grand Montréal n'était que de 8,7 %. Tout est dit par ce taux.

Je note néanmoins que la pandémie n'a pas suspendu la construction de 3 nouveaux hôtels au centre-ville (1111 Atwater, Humaniti, Jardin Domtar).

Mot de la fin

Au cours des 18 derniers mois, la pandémie COVID-19 a indéniablement entraîné toute une série d'impacts très négatifs sur le centre-ville. Pour l'heure, il demeure difficile de prévoir à quel degré et à quel rythme le centre-ville pourra s'en remettre.

Ceci dit, le fait que des promoteurs et financiers continuent de construire massivement des logements et des chambres d'hôtel, que d'autres promoteurs planifient la construction de nouveaux immeubles à bureau, que la mise en service du REM-1 soit pour bientôt et que le REM-2 (de l'Est) se soit dans l'intervalle ajouté, tout cela est de nature à nous rassurer dans la mesure où **les acteurs publics et privés concernés conservent leur confiance en l'avenir de Montréal et de son centre-ville.**