

De : Richard Bergeron

À : Toute personne intéressée

Objet : **Équivalent de notre *Stratégie Centre-Ville* à Toronto**

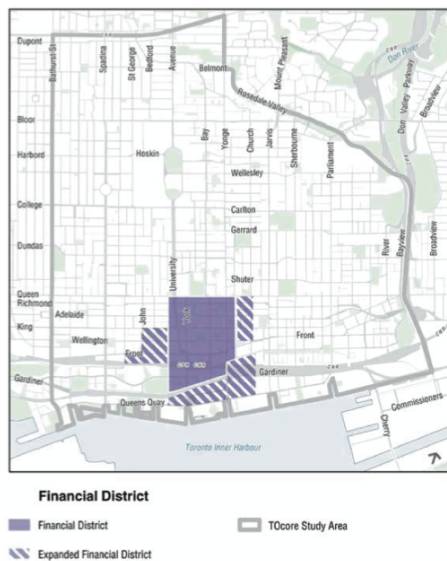
Date : 28 novembre 2016

La ville de Toronto vient tout juste de publier un important document de planification de l'avenir de son centre-ville, titré ***TOCORE Planning Downtown : Proposals Report***, novembre 2016. D'après ce que j'ai pu en juger jusqu'ici, il s'agit de l'équivalent de notre propre *Stratégie Centre-Ville*.

La figure qui suit présente le territoire couvert par l'exercice torontois. Ce territoire couvre une superficie approximative de 16 km², légèrement supérieure aux 13 km² de la *Stratégie Centre-Ville*, une fois retirés de cette dernière le parc du Mont-Royal et le parc Jean-Drapeau.

Centre-Ville de Toronto

Tel que défini par la City of Toronto dans le cadre du TO-Core planning Downtown, 2016



Même si je savais que Toronto connaît présentement une croissance fulgurante, j'ai été surpris par l'importance des chiffres portant sur son centre-ville.

Le premier tableau ci-après compare Toronto à Montréal sous l'angle de la croissance démographique de leurs centres-villes respectifs.

On constate tout d'abord que le centre-ville de Toronto a accueilli 79 000 nouveaux habitants au cours des dix dernières années, huit fois plus que celui de Montréal (chiffres approximatifs dans ce second cas). Cela s'est pour l'essentiel traduit par la construction de plus d'une centaine de tours résidentielles, comptant chacune plusieurs centaines de logements. Cela dit, il semble que nous n'ayons encore rien vu puisque dans le cadre du TOCORE, la Ville de Toronto planifie l'arrivée de 225 000 habitants supplémentaires au centre-ville, d'ici 2041.

Si cette anticipation se réalise, le centre-ville de Toronto deviendra l'espace résidentiel le plus dense d'Occident, devant Paris intra-muros (25 000 h/km²) et l'île de Manhattan (27 000 h/km²).

Il ne s'agit pas ici de mettre Montréal en concurrence avec Toronto. **Mon objectif est simplement de montrer combien l'objectif de 100 000 nouveaux habitants fixé par la Stratégie Centre-Ville n'a rien de déraisonnable**, d'autant que l'année-cible est 2050, plutôt que 2041 à Toronto.

Évolution démographique ds centre-villes de Toronto et de Montréal

Toronto			
	2006	2016	Prévision 2041
Population	171 000	250 000	475 000
Croissance durant la période	79 000		225 000
Croissance annuelle moyenne	7 900		9 000
Densité, sur 16 km ² (habitants / km ²)	10 688	15 625	29 688

Source : City of Toronto, TO-Core Planning Downtown Report, novembre 2016

Montréal			
	2006	2016	Prévision 2050
Population	95 000	105 000	200 000
Croissance durant la période	10 000		95 000
Croissance annuelle moyenne	1 000		2 800
Densité, sur 13 km ² (habitants / km ²)	7 308	8 077	15 385

Source : Données de recensement. Chiffres approximatifs et arrondis.

Espaces à bureaux concentrés au centre-ville

	Toronto	Montréal
Inventaire (pi ²)	66 486 725	50 105 646
En construction (pi ²)	3 707 722	837 500 ⁽¹⁾
Proportion de la RMR :		
Inventaire	40%	57%
En construction	39%	85%

Source : Colliers International, *Greater Toronto Area Office Market et Montreal Office*, Third Quarter 2016 dans les deux cas.

Note 1 : A) Manuvie, 900 Maisonneuve O = 486 500, B) Avenue des Canadiens = 76 000 et C) Desjardins 416 Maisonneuve O = 275 000

La question de l'espace à bureaux, telle que traitée dans la Stratégie Centre-Ville, soit un objectif de 600 000 pi² annuels, a soulevé beaucoup de scepticisme au sein du monde des affaires (IDU, CCMM). Les tout derniers chiffres publiés par Colliers International sont à cet égard instructifs.

Personne ne conteste plus que Toronto soit devenue la première place d'affaires au Canada. Il demeure tout de même étonnant de constater qu'il s'y construit présentement tout près de 10 millions de pi² de nouveaux espaces à bureaux, contre 1 million seulement à Montréal. La bonne nouvelle, c'est que si la part du centre-ville (39 %) confirme le caractère hautement multi-polaire de Toronto, celle du centre-ville de Montréal (85 %) confirme pour sa part l'une des caractéristiques les plus distinctives de notre métropole, à savoir qu'il s'agit de l'agglomération la plus uni-polaire d'Amérique du Nord.

Je conclus en notant que tout comme le métro l'a fait au cours des 50 dernières années, la construction du Réseau électrique métropolitain, désormais fort de 4 stations au cœur de l'île de Montréal, dont trois au centre-ville, en plus que le RÉM soit totalement intégré au métro, permettra vraisemblablement de maintenir dans l'avenir cette forte prééminence du centre-ville sur son espace métropolitain.