

Richard Bergeron, chroniqueur urbain  
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

## État du centre-ville, volume 4

Chronique du 2 novembre 2021

Il y a précisément un an, j'ai présenté une conférence sur les impacts attendus de la pandémie COVID-19 considérant un ensemble de facteurs liés au dynamisme urbain. En évaluant ces conséquences par régions du Québec, j'ai pu conclure que la pandémie :

- Affecterait fort peu les régions du Québec et les Couronnes de Montréal, voire qu'elle leur serait à certains égards avantageuse;
- Soulevait des inquiétudes modérées pour l'île de Montréal, hors centre-ville;
- Mais affecterait lourdement le centre-ville de Montréal :
  - Qu'il s'agisse de l'espace à bureau, des commerces, de l'habitation, des transports collectifs ou de l'hôtellerie, tous les indicateurs étaient au rouge;
  - Au point que je concluais que la priorité prioritaire était de **Sauver le soldat centre-ville de Montréal.**

Je ne me suis pas trompé pour l'ensemble du Québec, qui se porte pratiquement aussi bien aujourd'hui qu'avant la pandémie, voire mieux dans certains cas.

Mais concernant le centre-ville, étais-je trop pessimiste, voyais-je les choses trop en noir ?

D'autant que d'autres que moi semblent redoutablement optimistes. Quand j'entends certains commentaires, genre « **Le centre-ville va être plus fort qu'avant** »<sup>1</sup>, dixit Glenn Castanheira, DG de Montréal centre-ville, je me prends à souhaiter qu'il s'agisse d'une prophétie auto-réalisatrice...

Trêve de tergiversations : allons voir ce qu'en dit **l'État du centre-ville, volume 4**, conjointement publié par l'Institut de développement urbain et Montréal centre-ville.

### Bureaux

- Le taux de disponibilité des bureaux de classe A est très proche de ce qu'il était avant la pandémie (10,9 %, versus 9,2%);
- Les classe B et C (respectivement 19,2 % et 18,3 % de disponibilité), qui représentent 40 % de l'offre, souffrent beaucoup plus de la pandémie.

Je persiste à penser que la nouvelle donne du télétravail se traduit par un excès d'espaces à bureau d'environ 10 millions de pieds carrés au centre-ville. Ceci étant, les tendances révélées au cours des 18 derniers mois confirment que :

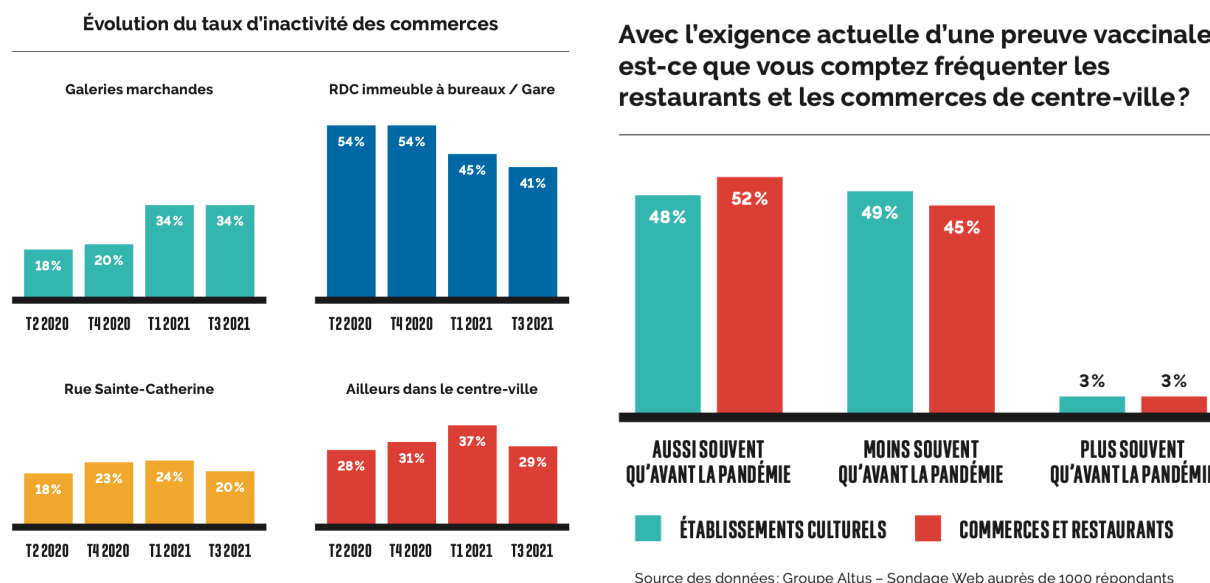
---

<sup>1</sup> La Presse, 25 octobre 2021

- Le bureau de classe A va se maintenir et même continuer de se développer;
- Beaucoup de locataires vont profiter d'offres alléchantes pour déménager de bureaux de classe B et C vers des bureaux de classe A;
- Ce qui va libérer les immeubles les plus propices à une conversion vers l'habitation (Vieux-Montréal, Cité du multimédia et autres), pour un potentiel de 10 000 à 15 000 logements supplémentaires au centre-ville;
- Scénario optimiste... en ceci qu'il suppose que l'attractivité résidentielle du centre-ville n'aura pas elle-même souffert de la pandémie.

## Commerces

Si l'on se fie aux données de circulation de notre bon ami Yves Désautels, la fonction commerciale aurait pratiquement retrouvé son niveau pré-pandémie partout en grande région montréalaise. **Au centre-ville, les commerces continuent de souffrir.**



La densité des piétons, rue Sainte-Catherine, est belle à voir... surtout quand on se rappelle la tristesse infinie des périodes de confinement généralisé :

- Il n'empêche qu'un commerce sur 5 n'y a toujours pas rouvert ses portes;
- Ceci sans parler du chiffre d'affaires, dont la plupart des commerçants disent qu'il demeure nettement inférieur à ce qu'il était avant la pandémie.

Ailleurs, dans les galeries marchandes, aux rez-de-chaussée des immeubles à bureaux et plus encore dans tous ces commerces souterrains si dépendants de la fréquentation du métro, la situation demeure inquiétante :

- D'autant que pratiquement une personne sur deux se dit peu rassurée par l'exigence d'une preuve vaccinale;
- Ce qui pourrait signifier que la désaffection à l'endroit des commerces (et établissements culturels) du centre-ville risque de perdurer.

## Habitation

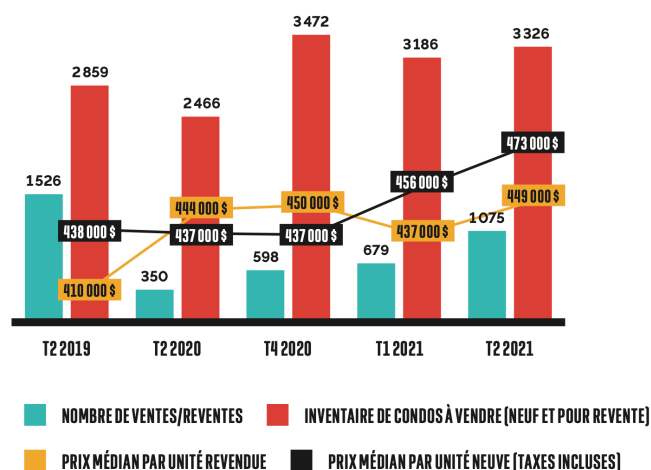
Les auditeurs m’ont souvent entendu dire que depuis une dizaine d’années, le centre-ville (incluant Griffintown) était devenu l’espace résidentiel le plus recherché de tout le Québec. Une précision à cet égard :

- J’ai dit lors d’une chronique récente que 12 % des logements construits dans la RMR-Montréal le sont au centre-ville;
- Toutefois, chacun sait que la taille moyenne des ménages au centre-ville est nettement plus faible qu’en banlieue;
- Il suit que c’est plutôt 8 % des demandeurs de logements neufs qui choisissent de vivre au centre-ville;
- Ainsi, sur 100 personnes qui cherchent un logement neuf, pas moins de 92 n’optent pas pour le centre-ville;
- Il n’empêche que ce maigre 8 % explique l’extraordinaire renaissance du centre-ville en tant qu’espace résidentiel.

Les craintes à l’endroit de la densité nées de la COVID et l’entrée dans les mœurs du télétravail, qui rendent moins utile d’habiter près de son travail, ne risquent-ils pas de casser net cette renaissance du centre-ville en tant que lieu de vie ?

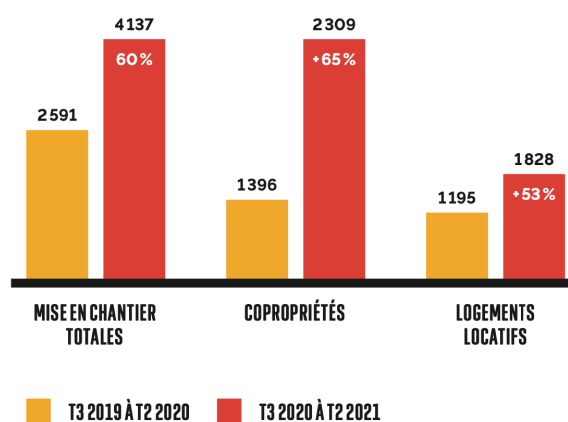
Je suis surpris de la réponse qu’apporte le marché à cette question.

Marché de la copropriété: Ventes (condos neufs et reventes) et inventaire sur le marché



Source: APCIQ par Centris® - Arrondissement Ville-Marie et Groupe Altus - Outil Condo - Centre-ville

Mises en chantier dans l'arrondissement Ville-Marie



Source : SCHL

Le marché immobilier du centre-ville est présentement plus dynamique que jamais. Il en est de même au niveau des mises en chantier par le biais du lancement de nouveaux projets, tel celui du site Radio-Canada, ou Quartier des lumières :

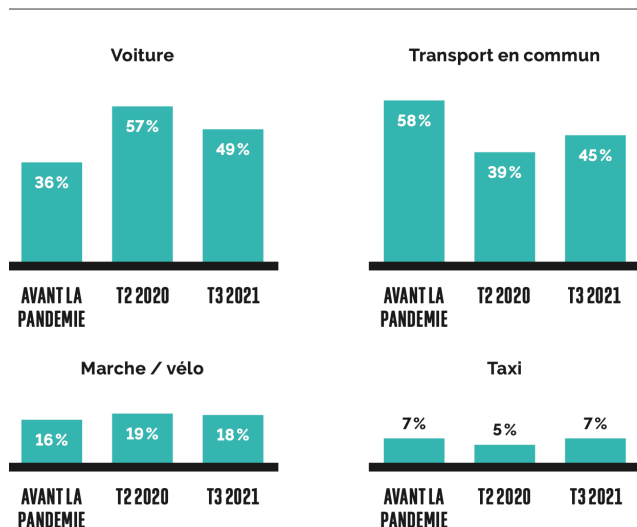
- Les promoteurs n’ont-ils vraiment peur de rien ?
- Doit-on y voir une autre prophétie auto-réalisatrice ? Je souhaite qu’ils aient raison.

## La mobilité

J'ai consacré récemment deux chroniques à la situation des transports collectifs. Il s'avérait que, globalement, ils ont retrouvé environ 50 % de leur fréquentation d'avant la pandémie, à l'exception toutefois des trains de banlieue, pour lesquels le taux est d'à peine 15 %. Je suis heureux que **L'état du centre-ville** confirme cette embellie des transports collectifs à destination du centre-ville et à l'intérieur de celui-ci.

L'automobile a reculé en conséquence, passant de 57 % au printemps 2020 à 49 % en septembre dernier. Si bien que les transports collectifs et l'automobile font désormais presque jeu égal.

### Transport et déplacements



Source des données: Groupe Altus - Sondage Web auprès de 1000 répondants

Un bémol s'impose toutefois :

- Il s'agit des modes utilisés par ceux et celles qui fréquentent le centre-ville;
- Or, le nombre absolu de personnes qui fréquentent aujourd'hui le centre-ville demeure nettement inférieur à ce qu'il était avant la pandémie, bien que ce nombre soit pour l'heure indéterminé.

## Conclusion

Je constate que par leurs paroles et gestes, énormément de personnes, d'entreprises et d'institutions témoignent de leur confiance en l'avenir du centre-ville. Aucun projet n'est remis en question ni même retardé, au premier rang desquels les deux phases du REM :

- Pour que le centre-ville reprenne le plus rapidement possible la place stratégique qui est la sienne, il faut minimalement que tous s'activent en ce sens.

Je persiste personnellement à entretenir de sérieux doutes... mais ne demande pas mieux que l'avenir me donne tort.