



la Chambre de commerce
du Montréal métropolitain

Le centre-ville de Montréal à l'horizon 2030 : le milieu des affaires identifie cinq principes d'intervention clés

.....

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation pour l'élaboration de la stratégie renouvelée pour le centre-ville 2030

19 juillet 2022

Table des matières

Préambule.....	3
Contexte.....	3
Introduction.....	3
1. Le centre-ville d'une métropole de calibre international.....	4
2. Un lieu de vie animé et sécuritaire	8
3. La valorisation des actifs stratégiques métropolitains	9
4. Les jalons d'un centre-ville accessible et vert	10
Conclusion	12
Synthèse des principes d'interventions	13

Préambule

Forte d'un réseau de 8 000 membres, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (ci-après « la Chambre ») agit sur trois fronts : elle porte la voix du milieu des affaires de la métropole, offre des services spécialisés aux entreprises et à leurs employés et mène des initiatives d'impact pour renforcer l'environnement d'affaires. Depuis 200 ans, elle intervient dans des dossiers déterminants pour la prospérité des entreprises et de la métropole. Avec l'appui de ses experts Acclr, la Chambre vise à accélérer la création et la croissance des entreprises de toutes tailles, ici et à l'international.

Contexte

Le centre-ville de Montréal est une priorité de longue date pour la Chambre en raison du rôle stratégique qu'il incarne pour le développement économique du Québec et de sa métropole. À l'occasion des consultations réalisées par la Ville en 2016, la Chambre avait entamé une importante réflexion à l'égard des actions à poser pour répondre aux besoins futurs de notre centre-ville¹. Elle identifiait alors les occasions pour renforcer le positionnement du centre-ville comme moteur économique de la province et misait sur son pouvoir d'attraction.

Dans le sillon de la crise liée à la pandémie de COVID-19, la Chambre a alerté les décideurs privés et publics du risque de déstructuration de la base d'affaires du centre-ville. Le ministère de l'Économie et de l'Innovation du Québec (MEI) lui a octroyé un mandat pour contribuer à la relance de ce secteur à haute densité d'activités économiques.

La Chambre a alors mis en place *J'aime travailler au centre-ville*, une plateforme de relance ayant pour objectif d'amorcer un cycle positif de revitalisation du secteur. En ce sens, la Chambre déploie depuis le mois de mars 2021 une série d'actions et de stratégies nécessaires à la relance du centre-ville. Celles-ci visent principalement à rehausser l'achalandage par le retour de ses travailleurs et à mobiliser les entreprises, commerces et institutions pour renforcer l'attractivité de la zone. Les initiatives de la Chambre sont aussi déployées en complémentarité des actions des gouvernements, de la Ville de Montréal et des autres parties prenantes engagées dans la relance du centre-ville.

La Chambre est heureuse de participer aux consultations et chantiers de travail initiés par la Ville de Montréal, en vue de l'élaboration de la stratégie du centre-ville 2030². Au mois de février 2022, la Chambre avait pris connaissance des orientations et des objectifs de la stratégie renouvelée présentés par l'administration municipale. Avec ce mémoire, elle souhaite faire part des principes d'intervention à prendre en compte pour assurer l'avenir et la prospérité du centre-ville de Montréal.

Introduction

Le territoire du centre-ville élargi que nous connaissons aujourd'hui est investi depuis plus de trois siècles par des activités marchandes, tertiaires et touristiques³. Au fil des années, les agents économiques qui

¹ CCMM, *Stratégie centre-ville : une occasion de penser aux besoins futurs de notre métropole* (mémoire), 3 novembre 2016, [En ligne : [Stratégie centre-ville : une occasion de penser aux besoins futurs de notre métropole \(ccmm.ca\)](#)]

² Ville de Montréal, *Stratégie centre-ville 2022-2030*, 25 février 2022, [En ligne : [Stratégie centre-ville 2022-2030 \(montreal.ca\)](#)]

³ Ville de Montréal, *Évolution historique du territoire du centre-ville de Montréal*, juin 2016, [En ligne : [untitled \(montreal.qc.ca\)](#)]

l'occupent et les ordres de gouvernement compétents ont su réunir les conditions propices à son développement et à sa pérennité.

À ce jour, le centre-ville de Montréal est celui d'une métropole internationale en croissance qui accueille de nombreuses entreprises, institutions et centre d'innovations.

Bien que le centre-ville demeure parmi les secteurs les plus affectés par la pandémie, sa situation se stabilise à plusieurs égards. Ceci témoigne de la robustesse de l'économie de Montréal et des effets positifs des actions menées pour assurer sa relance économique. Il reste cependant certains défis à relever pour assurer la vitalité du centre-ville et affirmer sa position d'actif international de renom.

La Chambre est persuadée que la mobilisation des secteurs privés et publics à laquelle elle contribue depuis plusieurs mois permet à l'écosystème d'affaires de reprendre une activité économique pérenne. Néanmoins, elle souhaite dès à présent engager les réflexions quant au futur du centre-ville afin d'aboutir à une vision tournée vers l'avenir, plutôt que d'insister sur les effets économiques et sociaux causés par la pandémie de COVID-19.

À cet effet, la Chambre présente cinq orientations à la Ville de Montréal en vue de la stratégie renouvelée qui encadrera le développement du centre-ville dans les huit prochaines années. Ces orientations témoignent de la volonté du milieu des affaires d'évoluer dans un centre-ville attractif, dynamique, habité et sécuritaire. Elles mettent aussi l'accent sur le maintien d'une certaine abordabilité pour les entreprises, les talents et les résidents qui l'investissent. Enfin, elles misent sur la qualité et la mise en valeur de ses actifs architecturaux tout en posant les jalons d'un centre-ville vert et accessible.

La présente opinion écrite est soumise à la Ville de Montréal pour alimenter les travaux en vue de l'élaboration de la stratégie renouvelée du centre-ville dans l'horizon 2030. Elle tend aussi à assurer son ancrage avec le futur plan d'urbanisme et de mobilité 2050 et la vision Montréal 2030 dont la Ville de Montréal se porte garante.

1. Le centre-ville d'une métropole de calibre international

Une dynamique de centre décisionnel à consolider

Montréal compte aujourd'hui près de 380 sièges sociaux d'entreprises internationales ou régionales, dont 111 sont établis au centre-ville. Parmi ces derniers, 26 génèrent des revenus de plus de 1 milliard de dollars, ce qui fait du centre-ville le premier pôle d'emplois à forte valeur ajoutée de la région métropolitaine (RMR)⁴. Ces sièges sociaux sont aussi des clients importants des firmes de services professionnels. Ils contribuent à soutenir tout un écosystème d'affaires et à faire rayonner le centre-ville en y attirant des touristes d'affaires.

La concentration d'expertise au centre-ville contribue à l'économie de la métropole et renforce son statut de pôle décisionnel international. En choisissant le centre-ville, les sièges sociaux tirent profit d'un lieu où convergent des entreprises de différents secteurs d'activités, des centres d'innovations ainsi que des talents. Ils contribuent à consolider des liens directs avec les grands centres urbains internationaux et incitent de nouvelles entreprises à s'y installer.

⁴ CCMM, *Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville*, 25 février 2022, [En ligne : [Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville](#)]

La métropole est bien positionnée pour se classer avantageusement parmi les villes les plus dynamiques et ouvertes sur le monde. Pour sa stratégie 2030, la Chambre invite la Ville de Montréal à optimiser sa connectivité avec les autres grands centres urbains mondiaux pour lui permettre d'engager la création de nouveaux mécanismes de richesse⁵. Cela passe par exemple par l'attraction et la rétention de talents internationaux, de filières étrangères, ou encore des incitatifs à l'investissement de filiales étrangères dans leur siège montréalais.

Un hôte de choix pour les organisations internationales

La métropole abrite 67 sièges d'organisations internationales, dont quatre de l'ONU. Montréal jouit du statut de capitale canadienne des organisations internationales et occupe le troisième rang au chapitre des villes qui en abritent le plus en Amérique du Nord, derrière New York et Washington.

Les organisations internationales qui siègent au centre-ville de Montréal agissent principalement dans deux secteurs porteurs à l'échelle mondiale : l'aviation civile et le développement durable.

Par exemple, le centre-ville accueille l'Organisation de l'aviation civile internationale (OACI) depuis plus de 75 ans. Cette dernière contribue au rayonnement du Québec à l'étranger et a permis à la ville de démontrer son leadership dans le secteur de l'aérospatiale, si bien qu'en 2021, Montréal a accueilli une nouvelle organisation, la *Global Humanitarian Aviation Organization*, qui réunit toutes les parties prenantes et les prestataires de services de l'aviation humanitaire sous un même toit.

La ville de Montréal sera également l'hôte d'une nouvelle organisation de normalisation de la finance durable, l'*International Sustainability Standards Board (ISSB)* et du *Centre d'excellence (CE) OTAN pour le changement climatique et la sécurité*⁶. Ce rayonnement international du secteur explique sans aucun doute pourquoi la ville a aussi été choisie pour accueillir en décembre prochain la deuxième partie de la COP15. Cette conférence de l'ONU sur la biodiversité accueillera experts, décideurs et journalistes des quatre coins du monde⁷.

Ces organisations contribuent au positionnement de la métropole à l'échelle mondiale comme pôle stratégique et décisionnel, tout en attirant un grand nombre de voyageurs internationaux pour des motifs d'affaires⁸. Nous saluons le travail des parties impliquées pour leur attraction et invitons la Ville à s'assurer de renforcer les critères d'attractivité qui permettent d'attirer ces organisations.

Un espace de savoir et de recherche

Montréal est une ville universitaire réputée. Pour la sixième année consécutive, elle occupe le premier rang des meilleures villes universitaires au Canada et le 14^e rang dans le monde⁹.

Le centre-ville de Montréal constitue ainsi un haut lieu de savoir et de recherche grâce aux sept grands établissements universitaires et d'enseignement supérieur qui y sont établis. Avant la pandémie, il

⁵ CCMM et Montréal International, *Le Grand Montréal connecté à l'international pour une plus grande richesse collective*, avril 2022, [En ligne : [Etude-Le-Grand-Montreal-connecte-a-l-international.pdf](#)]

⁶ Gouvernement du Canada, 30 juin 2022, [En ligne] [Centre d'excellence OTAN pour le changement climatique et la sécurité \(international.gc.ca\)](#).

⁷ La Presse, *Centre d'excellence de l'OTAN pour le changement climatique et la sécurité – Montréal attire encore une organisation internationale*, 22 juin 2022, [En ligne : [Centre d'excellence de l'OTAN pour le changement climatique et la sécurité | Montréal attire encore une organisation internationale d'envergure | La Presse](#)]

⁸ *Ibid.*

⁹ QS Best Student Cities 2023, juillet 2022, [En ligne : [QS Best Student Cities Rankings 2023 | Top Universities](#)]

accueillait quelque 123 000 étudiants, dont 30 000 en provenance de l'étranger¹⁰. Cela équivaut à plus de 60 % du total des étudiants universitaires du Grand Montréal¹¹.

Durant leur passage, les étudiants locaux et internationaux contribuent à la prospérité du centre-ville en dépensant en moyenne jusqu'à 40 000 \$ par année pour les divers services offerts qui sont utiles à leur quotidien.

Les grandes entreprises et PME qui s'établissent au centre-ville sont les chefs de file du secteur tertiaire, ce qui a pour effet d'attirer de grandes firmes de services et de nombreux fournisseurs externes. Le centre-ville attire aussi des entreprises en démarrage et des leaders du design et de la créativité.

Cette zone stratégique est appelée à devenir une pépinière de talents au bénéfice des entreprises et institutions à proximité. Cette synergie entre les établissements d'enseignement et les entreprises est essentielle pour que le centre-ville maintienne son statut de premier pôle d'emploi et d'attraction d'entreprises au Québec.

Une destination touristique de choix

Montréal est la première escale de nombreux touristes qui se rendent au Québec, et son centre-ville figure parmi les premiers lieux visités. Il accueille ainsi près de 11,1 millions de touristes chaque année. Qu'ils viennent du reste du Canada, des États-Unis ou d'autres pays, les dépenses occasionnées par ces visiteurs génèrent 4,9 milliards de dollars de retombées économiques pour la métropole¹².

Les touristes qui visitent Montréal pour affaires sont eux aussi nombreux. Dans une année courante, le Palais des congrès de Montréal peut tenir près de 400 événements qui attirent plus de 720 000 participants. Parmi ces événements, les congrès canadiens et internationaux permettent à la métropole d'attirer plus de 51 000 visiteurs dans les hôtels, restaurants, cafés et commerces du centre-ville et du Grand Montréal¹³.

Nous avons donc tout intérêt à consolider le statut du centre-ville comme pôle d'attraction touristique. Pour ce faire, la Ville de Montréal doit soutenir les projets qui renforcent le caractère distinctif de son centre-ville à l'échelle mondiale.

En effet, nombreuses sont les métropoles internationales qui se distinguent par des caractéristiques liées à leur leadership économique, industriel et culturel. C'est le cas de Paris, New York et Londres qui, en plus de se valoriser par une offre culturelle riche et diversifiée, agissent comme pivots dans les réseaux d'entreprises mondiaux.

Certaines villes qui ne se définissent pas nécessairement comme des mégapoles gagnent aussi de plus en plus d'influence à l'échelle mondiale en misant sur leurs établissements universitaires ou culturels. Boston incarne par exemple l'excellence académique en accueillant les universités les plus réputées au monde. Barcelone, quant à elle, brille par son offre créative et gastronomique, ce qui en fait l'une des villes les plus visitées d'Europe.

¹⁰ CCMM, *Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville*, 25 février 2022, [En ligne : [Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville](#)]

¹¹ Ville de Montréal, *Stratégie centre-ville 2022-2030*, 25 février 2022, [En ligne : [Stratégie centre-ville 2022-2030 \(montreal.ca\)](#)]

¹² CCMM, *Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville*, 25 février 2022, [En ligne : [Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville](#)]

¹³ Palais des congrès de Montréal, *Rapport annuel 2019-2020*, [En ligne : [PCM_RA 2019-2020_web.indd \(congresmtl.com\)](#)]

Une stratégie axée sur l'accueil d'entreprises et de talents internationaux

Malgré la pandémie, Montréal a su rester attrayante aux yeux du monde. En 2021, la valeur des investissements étrangers accompagnés par Montréal International a atteint 3,765 milliards de dollars, soit une hausse de 69 % par rapport à l'année précédente. À l'échelle du centre-ville uniquement, ces investissements totalisent 1,345 milliard de dollars et 4 887 emplois créés. Il s'agit là d'une performance remarquable, considérant que l'investissement étranger à l'échelle mondiale n'a augmenté que de 12 % au cours de ces deux dernières années de pandémie. À l'échelle de la communauté métropolitaine, ces investissements ont généré 98 millions de dollars de taxes foncières. À l'échelle de la province, ils ont engendré 425 millions de retombées fiscales¹⁴.

En parallèle, le centre-ville attire les jeunes entreprises locales qui visent le rayonnement et l'adéquation avec leur image de marque ou qui recherchent un lieu central offrant un accès à un bassin de talents qualifiés. Cet intérêt pour l'écosystème peut aussi s'observer dans les tours de bureaux qui sont en cours de construction. C'est le cas notamment de la Banque Nationale qui a choisi la rue Saint-Jacques pour construire un nouveau siège social capable d'accueillir de 5 000 à 6 000 employés répartis sur 40 étages.

De plus, en immobilier commercial, le marché des espaces à bureaux du centre-ville de Montréal représente environ 55 millions de pieds carrés, soit la deuxième plus grande concentration de locaux pour bureaux au Canada. Dans toutes les gammes d'immeubles, les mesures sanitaires ont causé un choc important qui a entraîné une hausse des taux de disponibilité, notamment pour les classes B et C, tandis que l'on constate une délocalisation de certaines activités urbaines liée à nos nouvelles manières de faire et de travailler¹⁵.

Le centre-ville de Montréal bénéficie d'une capacité d'accueil croissante qui lui permettra d'accueillir des talents, des jeunes pousses, des étudiants et de nouveaux résidents dans les prochaines années. Par ailleurs, bien que l'écosystème d'affaires du centre-ville de Montréal soit favorable à l'attraction d'entreprises de toutes tailles et de sièges sociaux, des efforts doivent être déployés pour développer une offre immobilière qui facilitera leur implantation dans des espaces à bureaux adéquats.

La Chambre invite la Ville à élaborer une stratégie ambitieuse et distinctive visant à renforcer l'internationalisation de notre centre-ville. En se positionnant en tant que secteur stratégique et décisionnel, le centre-ville renforcerait son rôle dans le développement international de la métropole. L'administration municipale doit établir une série de mesures concrètes tenant compte de la place qu'occupe le centre-ville dans le développement international de la métropole. Ces mesures devraient permettre au centre-ville de renforcer sa connectivité internationale, de faciliter l'implantation de nouveaux sièges sociaux ou encore d'accueillir un nombre croissant de talents et d'étudiants internationaux.

Principe d'intervention n°1 : La Ville doit favoriser le renforcement des facteurs d'attractivité du centre-ville. À cet égard, toutes les décisions d'aménagement du centre-ville, autant à l'échelle de l'espace public que du zonage, doivent tenir compte de la présence d'organisations et d'institutions au rayonnement international et en développement constant.

¹⁴ Montréal International, *Bilan des activités 2021 – Un impact record dans le Grand Montréal*, [En ligne : bilan-activites2021-fr-montreal-international.pdf]

¹⁵ CCMM, *Espaces à bureaux au centre-ville de Montréal : comment stimuler les synergies et attirer de nouvelles entreprises*, 22 avril 2022, [En ligne : [Étude Espaces à bureaux au centre-ville de Montréal : comment stimuler les synergies et attirer de nouvelles entreprises \(ccmm.ca\)](https://etude-espaces-a-bureaux-au-centre-ville-de-montreal-comment-stimuler-les-synergies-et-attirer-de-nouvelles-entreprises/ccmm.ca)]

2. Un lieu de vie animé et sécuritaire

La sécurité, en tout temps

Les analyses sur l'attractivité des villes démontrent que la qualité de vie est le facteur le plus souvent pris en considération lorsqu'on choisit une ville pour y vivre, y travailler, y étudier ou encore la visiter. Montréal se démarque par une excellente qualité de vie, notamment grâce au sentiment de sécurité qu'elle procure¹⁶. Dès lors, le centre-ville se doit lui aussi d'être un lieu de vie sécuritaire et capable d'offrir une gamme complète de services aux résidents, aux travailleurs, aux étudiants et aux visiteurs.

Miser sur la sécurité et la cohésion sociale est évidemment essentiel. Animer les rues passantes et incorporer des espaces résidentiels dans des zones à bureaux qui sont fortement achalandées le jour contribueraient à faire du centre-ville un lieu vivant et sécuritaire à toute heure de la journée.

Par ailleurs, pour promouvoir le sentiment de bien-être et de sécurité au centre-ville, la stratégie ne doit pas écarter les personnes qui sont en situation d'itinérance. Ces personnes vulnérables vivent dans des conditions précaires et n'ont pas toujours recours aux ressources d'urgence offertes pour leur venir en aide.

Le milieu des affaires de la métropole est préoccupé par cette situation et se mobilise autour de mesures qui permettront de mettre fin à l'itinérance de rue. Une stratégie ciblée devrait ainsi viser la réintégration et l'installation des personnes en situation d'itinérance dans des logements permanents avec le soutien qui leur est nécessaire. La Chambre est consciente que cet enjeu ne relève pas des champs de compétences de l'administration municipale. Elle encourage alors la Ville de Montréal à collaborer avec le gouvernement du Québec pour développer et mettre en œuvre une telle stratégie. Toute pression financière supplémentaire pour la Ville en matière d'itinérance devrait être pleinement compensée par le gouvernement du Québec.

L'offre immobilière et l'abordabilité au centre-ville

Nous invitons la Ville de Montréal à créer des milieux de vie diversifiés et vivants, en collaborant avec les promoteurs et constructeurs immobiliers.

En effet, la capacité d'accueil d'un centre-ville et l'abordabilité des logements sont des variables indispensables à prendre en considération. Le centre-ville doit ainsi bénéficier d'une offre suffisante de logements et du maintien d'une certaine abordabilité.

Bien que certains experts entrevoient un ralentissement de la hausse du taux directeur, Montréal connaît une augmentation importante des prix de l'immobilier depuis 2021. En décembre 2021, le prix des maisons a grimpé de 21 % dans le Grand Montréal par rapport à l'année précédente. L'arrondissement de Ville-Marie figure parmi les secteurs les plus chers de la ville de Montréal en ce qui a trait au logement : la location d'un logement de deux chambres coûte en moyenne 1 715 \$ par mois¹⁷. Par conséquent, en raison de l'augmentation continue du coût de la vie à laquelle nous assistons en ce moment, vivre au centre-ville n'est pas à la portée de tous.

¹⁶ Montréal International, Montréal, meilleure ville du Canada et des États-Unis pour les expatriés en 2019, 17 décembre 2019, [En ligne : [Montréal, meilleure ville du Canada et des États-Unis pour les expatriés en 2019 | Montréal International \(montrealinternational.com\)](https://montrealinternational.com)]

¹⁷ CCMM, *Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville*, 25 février 2022, [En ligne : [Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation – Stratégies pour tirer profit des nouveaux modes d'organisation du travail et de consommation du centre-ville](#)]

Face à cet enjeu, la Ville de Montréal favorise les projets immobiliers à vocation multiple comprenant des logements sociaux et abordables et offre un plus grand nombre de services à la communauté. Pour les initiatives privées, le Règlement pour une métropole mixte, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2021, offre aux constructeurs la possibilité de contribuer à la hausse de l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux.

Or, malgré la volonté des promoteurs immobiliers et de la Ville de rehausser l'offre de logements, les projets tardent parfois à se réaliser ou sont suspendus : lourdeur administrative, processus décisionnel lent, retards et manque de fonds causés par la hausse des coûts de construction, etc. Les acteurs du secteur immobilier souhaitent tirer profit d'une certaine prévisibilité et de processus décisionnels fluides, sans embûches administratives importantes.

Il est nécessaire d'assurer des processus administratifs agiles pour permettre aux promoteurs immobiliers de réaliser leurs projets. C'est en favorisant une offre suffisante de propriétés résidentielles ou commerciales que la Ville pourra agir sur l'abordabilité. Toutefois, bien que l'abordabilité d'un centre urbain soit importante, il faut reconnaître que le centre-ville d'une métropole internationale en croissance se caractérise aussi par un coût de la vie supérieur à celui des quartiers plus excentrés.

Une des solutions serait de faire en sorte que les quartiers périphériques offrent des logements adaptés et abordables. Ainsi, en plus de permettre l'installation de personnes aux usages, expertises et profils diversifiés, la pérennité du centre-ville et le maintien de son attractivité seraient en partie assurés.

La Ville doit aussi proposer un régime de taxation foncière concurrentiel. Malgré les efforts de la Ville visant à réduire l'écart entre les taxes foncières résidentielles et non résidentielles, le ratio montréalais demeure le plus élevé des grandes villes canadiennes. De plus, Montréal est la ville canadienne qui a le plus haut taux d'imposition des propriétés non résidentielles, soit de 36,24 \$ par tranche de 1 000 \$ d'évaluation foncière¹⁸. Pour favoriser la compétitivité des entreprises de la métropole et l'installation de nouveaux habitants, la Ville se doit d'agir pour réduire efficacement cet écart et élaborer une politique fiscale avantageuse.

Principe d'intervention n°2 : Assurer la qualité du centre-ville comme lieu de vie et de travail, en veillant au maintien relatif de son abordabilité pour les résidents et les entreprises qu'il accueille, notamment par un régime fiscal concurrentiel.

3. La valorisation des actifs stratégiques métropolitains

La qualité des infrastructures et des aménagements urbains

Dans le monde entier, nombreuses sont les villes qui brillent par leur signature architecturale ou leurs établissements culturels. À Montréal, la population et les visiteurs bénéficient, par exemple, du Quartier des spectacles qui vibre toute l'année et de la rue Sainte-Catherine, la plus longue artère commerciale du pays. Sur le plan architectural, on retrouve d'importants legs historiques et emblématiques de la culture montréalaise dans le Mille carré doré, le quartier chinois ou encore le Vieux-Port. Dans ces mêmes quartiers qui composent le centre-ville élargi, des établissements tels que le Musée des beaux-arts de Montréal, le Musée McCord, le Musée d'art contemporain, le Théâtre du Nouveau Monde, le MTELUS, L'Olympia ou encore la Maison symphonique incarnent des actifs incontournables à l'échelle de la métropole.

¹⁸ Altus Group, *Canadian property tax rate benchmark report 2021*, 2021, [En ligne : [Canadian property tax rate benchmark report 2021 \(ctfassets.net\)](https://www.ctfassets.net/2021)]

Dans sa vision 2030, la Ville de Montréal, ville UNESCO de design, s'engage à ce que son centre-ville soit le plus beau d'Amérique du Nord. Les orientations de la stratégie centre-ville 2030 auront une importance capitale dans l'élaboration du futur Plan d'urbanisme et de mobilité.

Pour la Chambre, ces ambitions passent par la mise en valeur de son patrimoine existant, l'entretien et la création d'espaces verts et de lieux publics attrayants, ainsi que le renforcement d'une signature architecturale distinctive pour les nouvelles constructions.

En effet, dans un souci d'inclusion au paysage urbain et de construction d'identité montréalaise, l'intégration d'éléments architecturaux propres à la culture montréalaise dans de nouvelles constructions revêt une importance fondamentale.

Par ailleurs, il importe d'envisager de nouvelles avenues pour embellir les mises en chantier qui gâtent souvent le paysage urbain du centre-ville. Des initiatives pourraient viser l'animation et l'embellissement des chantiers urbains par le biais du verdissement des clôtures, l'ajout de mobilier ou d'installations créatives éphémères sur des terrains vacants ou encore l'habillage visuel de certaines palissades. De cette manière, on pourrait créer un sentiment d'appartenance pour ces espaces en devenir chez les résidents et les passants tout en veillant au bon aspect général de notre centre-ville.

La protection des vues sur les attributs architecturaux et naturels qui entourent le centre-ville

Le Mont-Royal et le fleuve Saint-Laurent sont des lieux intrinsèquement liés à l'identité de la métropole, autant pour leur beauté que pour leurs fonctionnalités et leur capacité d'attraction touristique. Ces deux bijoux doivent être considérés comme des actifs métropolitains à part entière. En outre, il s'agit de leur accorder toute la protection nécessaire pour que l'urbanisation en devenir s'harmonise avec leurs attributs. Cela passe par exemple par la protection des perspectives qui pourraient être obstruées par de nouvelles constructions.

Ainsi, en plus des efforts qu'elle mène pour assurer la qualité et la conformité des projets, la Ville de Montréal pourrait célébrer les projets exemplaires, qui se démarquent par leur caractère innovant et qui rehaussent les attraits du centre-ville en mettant en valeur le patrimoine montréalais. Nous invitons la Ville à développer une approche qui mise sur des incitatifs, afin de saluer l'engagement des entreprises et des firmes spécialisées qui investissent, par exemple, dans des projets qui se démarquent sur le plan architectural.

En réponse aux orientations de la stratégie centre-ville renouvelée, la Chambre souligne également les engagements de la Ville en ce qui a trait aux investissements dans l'aménagement d'espaces publics de grande qualité, comme l'avenue McGill College, la place des Montréalaises et la rue Sainte-Catherine, ou à l'idée de tirer profit de la réalisation de projets urbains pour améliorer l'espace physique sur les berges du fleuve Saint-Laurent.

Principe d'intervention n°3 : Pour toutes nouvelles constructions ou rénovations, poursuivre les efforts visant la préservation des vues et développer des incitatifs liés à l'excellence des projets d'architecture et de design, qui permettent au centre-ville de se distinguer par la qualité de ses infrastructures et de ses espaces publics.

4. Les jalons d'un centre-ville accessible et vert

L'accessibilité et la fluidité des déplacements

Le centre-ville est la zone la mieux desservie en transport collectif de la métropole, avec trois lignes de métro de la STM, un réseau de trains de banlieue, une gare de trains longue distance et d'autobus interurbains, de multiples points d'ancrage pour vélos partagés avec des pistes cyclables dont le Réseau

express vélo (REV), des accès directs aux lieux autoroutiers du Québec, de l'Ontario et des États-Unis, et enfin une future portion du REM, le Réseau express métropolitain, qui reliera l'est, la Rive-Sud et le nord-est de la métropole au centre-ville.

Malgré tout, le centre-ville de Montréal fait face à d'importants problèmes de congestion routière et d'entraves à la circulation en raison des travaux, du transport de marchandises et des difficultés d'accès à des stationnements. En effet, en plus d'être limitée de manière générale, l'offre de stationnement sur rue gratuit est faible par rapport au nombre de places disponibles dans les stationnements privés et payants. Ces éléments découragent de nombreux visiteurs ou travailleurs de se rendre au centre-ville.

D'une part, comme le préconise l'étude de la Chambre *Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation*, la dynamique des déplacements dans les centres-villes repose sur la recherche d'un équilibre entre l'utilisation des véhicules individuels, de transports collectifs et de transports actifs. Cet équilibre viendrait assurer une fluidité efficace dans les déplacements, fluidité qui à son tour renforcerait le niveau d'attractivité de la zone. D'autre part, pour que la mixité des fonctions qui caractérisent le centre-ville demeure, celui-ci doit rester accessible et connecté aux quartiers qui l'entourent et au reste de la métropole.

Par exemple, le secteur Bridge-Bonaventure en développement devrait pouvoir tirer profit d'accès multiples au reste du centre-ville. En raison de sa proximité avec ce dernier et le Vieux-Port et des environnements naturels et urbains dans lesquels il s'insère, toute construction dans ce secteur doit avoir une architecture distinctive et une accessibilité exemplaire au reste du centre-ville. En 2019, la Chambre avait en effet encouragé l'installation d'options de transport multimodal dont l'épicentre serait la future station du REM¹⁹.

Principe d'intervention n°4 : Diversifier l'offre de transports tout en assurant la fluidité des déplacements et la connectivité du centre-ville avec le reste de la métropole.

La prise en compte des enjeux climatiques

Les réflexions sur les modes de déplacement ne peuvent se faire sans tenir compte des enjeux climatiques. Au Québec, 43 % des émissions de gaz à effet de serre sont dues au transport²⁰. Pour accélérer le virage vert que la Ville de Montréal et son centre-ville doivent prendre pour répondre à l'urgence climatique, d'importants changements doivent être apportés dans les choix des modes de transport offerts à la population pour se déplacer.

En premier lieu, l'accessibilité à la voiture doit être repensée à l'aide de solutions de rechange incitatives plutôt que de contraintes à son utilisation. La Ville de Montréal pourrait encourager la mise en place de projets pilotes visant l'électrification de navettes autonomes déployées sur les axes à fort achalandage, à l'image du projet pilote en cours sur la Plaza St-Hubert. Une collaboration avec des propriétaires de stationnement situés en périphérie du centre-ville pourrait être envisagée pour permettre aux visiteurs d'y stationner leurs voitures et de bénéficier d'un transport par navettes sur commande pour aller magasiner ou se rendre au travail par exemple. L'objectif général serait d'assurer l'accès à des lieux fréquentés et moins bien desservis tout en y limitant la congestion routière.

¹⁹ CCMM, *Préparer l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure*, 29 septembre 2019, [En ligne : [Memoire_CCMM_Bridge-Bonaventure.pdf](#)]

²⁰ Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Communiqué de presse, *Plan de mise en œuvre 2022-2027 du Plan pour une économie verte 2030 : 3, 48 G\$ pour réduire l'empreinte carbone de tous les modes de transport*, 28 avril 2022, [En ligne : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/infuseur/communiquie.asp?no=4743#:~:text=Citations%3A,lutte contre les changements climatiques.>]

En second lieu, pour accompagner ses efforts d'engagement envers la résilience du centre-ville, la Ville doit poursuivre ses efforts de verdissement et d'entretien de ses espaces publics réservés aux piétons pour prévenir la création d'îlots de chaleur.

Pour cela, les infrastructures du centre-ville doivent réduire leur empreinte minérale au sol pour laisser place à plus d'espaces verts. Ceci incite le centre-ville à élaborer une stratégie de densification adaptée pour répondre aux enjeux liés au réchauffement climatique et aux besoins futurs de la population.

Par exemple, privilégier les constructions verticales permettrait de libérer de l'espace au sol et d'aménager en ville des espaces verts propices aux rencontres, à la détente et à l'harmonie. De plus, le développement immobilier à la verticale témoigne des progrès techniques et renforce l'image d'un centre-ville audacieux, dynamique et intelligent. De nombreuses normes encouragent l'édification de bâtiments intelligents et transparents en matière de bilan énergétique et environnemental. Il est nécessaire de pousser la réflexion sur ce sujet.

En libérant de l'espace au sol et en mettant en place des transports publics adaptés aux infrastructures locales, le centre-ville pourrait continuer de se développer dans le respect des réalités environnementales et climatiques.

Principe d'intervention n°5 : Poursuivre les efforts dans le verdissement des espaces publics et encourager les projets immobiliers qui privilégient une densification du territoire qui répond aux besoins des populations.

Conclusion

Le centre-ville est et doit continuer d'être la vitrine de notre métropole sur le reste du monde. Envisager son développement dans les huit prochaines années implique de reconnaître la place singulière qu'il occupe au sein d'une métropole en croissance comme Montréal. Les mesures mises en place doivent viser son expansion et favoriser l'attraction d'investissements et de secteurs innovants.

Par ailleurs, sans compromettre sa dynamique économique, la façon d'habiter le centre-ville de Montréal doit être revue de sorte à favoriser l'installation de gens aux profils diversifiés dans un environnement sécuritaire et repensé autour des besoins des communautés. Plus encore, il faudra agir pour conserver son identité particulière en favorisant le rayonnement des spécificités urbaines et architecturales qui lui permettent de se distinguer par la qualité de ses infrastructures.

Nous devons faire preuve d'audace en réfléchissant au futur de l'épicentre montréalais. La configuration du centre-ville de demain fondera son succès sur sa capacité à créer un ensemble homogène et cohérent qui répondra aux besoins des populations et de l'environnement. Sa robustesse aux crises et son développement économique nous confirment déjà que le centre-ville de Montréal est appelé à prospérer et à évoluer au rythme de la métropole.

La Ville de Montréal joue un rôle capital dans la mise en œuvre de la stratégie centre-ville renouvelée. Elle devra mobiliser les différentes parties prenantes et s'assurer de l'application pérenne des mesures prises pour assurer son développement et son avenir.

Synthèse des principes d'interventions

Principe d'intervention n°1 : La Ville doit favoriser le renforcement des facteurs d'attractivité du centre-ville. À cet égard, toutes les décisions d'aménagement du centre-ville, autant à l'échelle de l'espace public que du zonage, doivent tenir compte de la présence d'organisations et d'institutions au rayonnement international et en développement constant.

Principe d'intervention n°2 : Assurer la qualité du centre-ville comme lieu de vie et de travail, en veillant au maintien relatif de son abordabilité pour les résidents et les entreprises qu'il accueille, notamment par un régime fiscal concurrentiel.

Principe d'intervention n°3 : Pour toutes nouvelles constructions ou rénovations, poursuivre les efforts visant la préservation des vues et développer des incitatifs liés à l'excellence des projets d'architecture et de design, qui permettent au centre-ville de se distinguer par la qualité de ses infrastructures et de ses espaces publics.

Principe d'intervention n°4 : Diversifier l'offre de transports tout en assurant la fluidité des déplacements et la connectivité du centre-ville avec le reste de la métropole.

Principe d'intervention n°5 : Poursuivre les efforts dans le verdissement des espaces publics et encourager les projets immobiliers qui privilégient une densification du territoire qui répond aux besoins des populations.